

**ANA GABRIELA CONTRERAS MINCHALA**

**PROPUESTAS DE SOLUCIÓN LEGAL FRENTE A LA  
INFORMALIDAD INMOBILIARIA EXISTENTE EN EL  
SECTOR RURAL DEL CANTÓN CUENCA**

Trabajo de Conclusión de Carrera (TCC) presentado como requisito parcial para la obtención del grado de Abogada de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador de la Facultad de Derecho.

**UNIVERSIDAD DEL PACÍFICO**

**Cuenca – Ecuador**

**2013**

CONTRERAS, Ana Gabriela, Propuestas de solución legal frente a la Informalidad Inmobiliaria existente en el sector rural del Cantón Cuenca. Cuenca: UPACIFICO, 2013,107p.

Director. Dr. Hugo Darquea (Trabajo de Conclusión de Carrera – TCC presentado a la Facultad de Derecho de la Universidad del Pacífico).

Resumen: Existen cientos de individuos que son propietarios de bienes inmuebles que no tienen inscritos sus títulos en los Registros de la Propiedad, aspecto que constituye ser el resultado de la inseguridad jurídica y la errónea aplicación de conceptos trascendentales propios del Código Civil. El derecho a la propiedad está garantizado por nuestra Constitución, es por ello que se debe tomar en cuenta las disposiciones legales ya existentes en el Ordenamiento Jurídico Ecuatoriano.

Palabras claves: Título, Escritura Pública, Prescripción, Solución legal, Inmobiliaria.

## **DECLARACIÓN DE AUTORÍA**

**Yo, Ana Gabriela Contreras Minchala declaro ser la autora del presente Trabajo de Conclusión de Carrera.**

**Todos los efectos académicos y legales que se desprendieren del mismo son de mi responsabilidad.**

**Por medio del presente documento cedo mis derechos de autora a la Universidad Del Pacífico para que pueda hacer uso del texto completo de la Tesis a título “Propuestas de solución Legal Frente a la Informalidad Inmobiliaria existente en el Sector Rural del Cantón Cuenca” con fines académicos y/o de investigación.**



**Ana Gabriela Contreras Minchala**

**Cuenca-Ecuador**

**2013**

## **CERTIFICACIÓN**

**Yo, Dr. Hugo Darquea docente de la Facultad de Derecho de la Universidad Del Pacífico como Director de la presente tesis, certifico que la Señora Ana Gabriela Contreras Minchala egresada de ésta institución, es autora exclusiva del presente trabajo, el mismo que se auténtico, original e inédito.**



**Dr. Hugo Darquea**

**Cuenca – Ecuador  
2013**

## **DOCUMENTO DE CONFIDENCIALIDAD**

**Al presentar esta tesis como uno de los requisitos previos para la obtención del grado de Abogada de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador de la Universidad del Pacífico, autorizo a la Biblioteca de la Universidad para que haga de esta tesis un documento disponible para su lectura.**

**Estoy de acuerdo en que se realice cualquier copia de esta tesis dentro de las regulaciones de la universidad según como dictamina la L.O.E.S. 2010 Art. 144.**

**Cuatro copias digitales, de ésta tesis de grado quedan en custodia de la Universidad Del Pacífico, las mismas que podrán ser utilizadas para fines académicos y de investigación.**

**Para constancia de este compromiso suscribe,**



---

**Ing. Oswaldo Webster**

**Cuenca – Ecuador  
2013**

**Con todo mi amor, para mi esposo Stefan Van der Ham y nuestros hijos Samuel  
y Matthijs Van der Ham.**

*Anita.*

**Por el amor, la paciencia, porque cada esfuerzo representa una recompensa, doy gracias a Dios y a mis queridos padres Luis Serafín Contreras Mora y María Esther Minchala Agudelo, por permitirme lograr con tan anhelado trabajo. Que muchas bendiciones nuestro padre celestial conceda en sus hermosas vidas. Gracias!**

*Anita.*

## ÍNDICE

INTRODUCCION	1
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>LA TENENCIA DE LA TIERRA EN LA HISTORIA DEL ECUADOR</b>	
<b>I.A.Antecedentes históricos</b>	4
I.A.1.Organización Política Social de los Pueblos Aborígenes Ecuatorianos	10
I.A.2.La propiedad en la Época Aborígen	11
I.A.3.El Reino de Quito	12
I.A.4.Los Incas en el Ecuador	12
<b>I.B.La Conquista Española</b>	16
<b>I.C.La Colonia</b>	19
I.C.1.Sistema político	19
I.C.2.Sistema Económico	21
I.C.3.Sistema Social	23
I.C.4.La Propiedad en la época Colonial	24
I.C.5.El fin de la invasión Española	25
<b>I.D.Período Republicano</b>	30



<b>I.E.Las Reformas Agrarias del Ecuador a través de la Historia</b>	<b>33</b>
I.E.1.Ley de Reforma Agraria de 1973	36
I.E.2.Ley de Fomento y Desarrollo Agropecuario de 1979 y ley de desarrollo Agrario de 1994	37

## CAPÍTULO II

### **ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA POSESIÓN DE LA TIERRA EN EL SECTOR RURAL DEL CANTÓN CUENCA Y SU SITUACIÓN ACTUAL**

<b>II.A.Referencias Históricas Geográficas</b>	<b>40</b>
<b>II.B.Origen y Distribución de laTierra</b>	<b>41</b>
<b>II.C.Formación Económica</b>	<b>44</b>
<b>II.D.Organización Ocupación y Producción Campesina</b>	<b>46</b>
<b>II.E.Situación actual</b>	<b>48</b>
<b>II.F.Problemáticas en relación a la Legalización de propiedades rurales</b>	<b>49</b>

## CAPITULO III

### **MARCO JURIDICO E INSTITUCIONAL**

<b>III.A.Constitución Política del Ecuador</b>	<b>54</b>
<b>III.B.Patrimonios Estatales</b>	<b>57</b>

<b>III.C.Patrimonios Forestales del Estado</b>	<b>60</b>
<b>III.D.Leyes y procedimientos para la Legalización de tierras</b>	
III.D.1.Ley de Desarrollo Agrario Codificación 2004-02	61
III.D.2.Proceso de Adjudicación de tierra acorde la ley de Desarrollo Agrario	62
III.D.2.a.La Subsecretaria de Tierras	64
III.D.3.La Adjudicación de tierras mediante el libro III del Régimen Forestal	64
III.D.4.Ley del Registro de la Propiedad	66
III.D.5.Código Civil	68
III.D.5.a.La Ocupación	68
III.D.5.b.La Accesión	69
III.D.5.c.La Tradición	70
III.D.5.d.La Sucesión por Causa de Muerte	71
III.D.5.e.La Prescripción	72
III.D.6.Código de Procedimiento Civil	76
III.D.7.Normativa Legal del Departamento Municipal de Avalúos y Catastros del Cantón Cuenca	75
III.D.8.Ley de Organización y Régimen de las Comunas	78
<b>III.E.Resoluciones de: La Corte Suprema de Justicia, Tribunal Constitucional de Justicia, referente a la aplicabilidad del Artículo 709 del Código Civil Ecuatoriano</b>	<b>79</b>

III.E.1.El Artículo 709 _____	79
III.E.2.Argumentos en contra de la aplicación del Artículo _____	80
III.E.3.La Resolución de la Corte Suprema _____	84
III.E.4.La Resolución del Tribunal Constitucional _____	85
III.E.5.Posición Personal y la de Importantes Autores del Derecho frente a la Aplicación del Art. 709 _____	86

## CAPITULO IV

# **PROPUESTAS PARA LA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS EN EL SECTOR RURAL DEL CANTÓN CUENCA**

<b>IV.A.La Aplicación de Artículo 709 _____</b>	<b>91</b>
<b>IV.B.Propuesta: Proyecto de Legalización de Tierras del Dr. Alejandro Ponce Martinez _____</b>	<b>92</b>
IV.C.Propuesta de la Autora Ana Contreras Intervención Municipal: Ordenanza “La Adjudicación” _____	96
CONCLUSIONES _____	101
RECOMENDACIONES _____	104
BIBLIOGRAFÍA _____	105

## INTRODUCCIÓN

La historia ecuatoriana refleja que la posesión de la tierra, la lucha por su propiedad y legalización ha sido un gran problema, pues se conoce que los nativos o primeros habitantes en la época colonial con la llegada de los españoles en el siglo XVI perdieron los derechos sobre sus tierras y fueron obligados a trabajar sin remuneración, aún así, en la época republicana no se marcaron grandes cambios pues con la minifundización de las propiedades, los campesinos no obtuvieron beneficio alguno, ya que hasta el día de hoy se encuentran abandonados con su parcela sin poseer real protección del estado pues la inestabilidad en los anteriores regímenes, no han resuelto dicha situación.

En el Ecuador existen miles de propietarios de inmuebles tanto urbanos como rurales que no tienen inscritos sus títulos de propiedad en los correspondientes registros de la propiedad, pues el sistema legal interpuesto no facilita dicha situación ya que organismos como el INDA y el Municipio, no han incurrido en solución alguna, ello se agrava por los errores generalizados en los que incurren muchos ciudadanos comunes, abogados, jueces y magistrados, funcionarios y registradores de la propiedad, referente a los conceptos jurídicos, pues textualmente han considerado que no es dueño de un terreno quien no lo tiene inscrito en el registro de la propiedad, o simplemente se ha manifestado que título es sinónimo de escritura pública.

Es considerable establecer que no solo los anteriores aspectos dificultan la titularización de propiedades pues también la situación social producto de la migración ha generado el abandono de las tierras, la pobreza, la incredulidad en el sistema de justicia del país, entre otros, lo cual debilita dicho proceso y por consiguiente las personas se ven privadas de contar con los beneficios del crédito hipotecario, del tráfico inmobiliario, de los

servicios públicos, las indemnizaciones, etc., lo cual estanca drásticamente el desarrollo económico y social del país.

Categorías jurídicas ya obtenidas en el Ecuador con la aplicación del Código Civil chileno, elaborado por el maestro Andrés Bello, facilitaban el proceso de la titularización, para aquellos que no poseían escrituras, y por consiguiente mediante la aplicación del articulación 709, la fijación de los carteles, se permitía tal circunstancia, lo cual se hubiera logrado paulatinamente, acorde el requerimiento de cada propietario. Sin embargo las divergencias entre grupos agravado más aun con la Resolución de la Corte Suprema ha generado gran confusión, aduciéndose de quien no tiene escrituras y posee un bien situado sector rural deberá pedir al INDA –Instituto Nacional de Desarrollo Agrario- que le otorgue la propiedad, de un bien inmueble que ya le pertenece, y por otro lado los posesionarios que encontrándose en el sector urbano sin poseer escrituras, deberán de igual manera demandar al Municipio, para que este le permita acceder a la legalizar sus bienes mediante la prescripción.

El derecho a la propiedad es un Derecho Universal proclamado no solo en nuestra Constitución si no en Tratados Internacionales en los cuales ha suscrito nuestro país y por tal razón debe ser reconocido, en beneficio de aquellos propietarios que se encuentran en imposibilidad de acceder a legitimar sus propiedades, y no solo ello si no que sus derechos colectivos y nativos, deben ser de igual manera reconocidos pues ello obliga a que el estado reconozca la ancestralidad de sus bienes y costumbres, los cuales están vigentes acorde la última Constitución.

Es importante que se tome cartas en el asunto, y se aplique tan digno proyecto de ley creado por el Dr. Alejandro Ponce Martínez el cual me sirvo con debido permiso presentar en la presente tesis, y de igual manera establezco que los municipios intervengan en dicha

situación y conforme lo establecido por el COOTAD, se promueva la titularización gratuita de los bienes inmuebles de los poseionarios ancestrales.

Para quienes consideran inoportuno la aplicación del artículo 709, espero que mediante el análisis que se realiza en este estudio, se aclaren dudas y se genere interés en la solución de una realidad que afecta a todos.

# CAPÍTULO I

## LA TENENCIA DE LA TIERRA EN LA HISTORIA DEL ECUADOR

### I.A. Antecedentes Históricos

La existencia del hombre en América, data de millones de años y conflictuosas hipótesis, pero efectivamente el continente Americano ya estuvo poblado por el hombre “Homo sapiens”, quien mediante el variante movimiento migratorio de aquella era, llegó a formar grupos nómadas que se trasladaron de zonas a otras, sin dejar notables evidencias.

Entre las suposiciones más importantes acerca de los primeros habitantes en América están las mencionadas en la obra de la: Breve Historia General del Ecuador, donde se menciona que los indios que encontraron los españoles en el siglo XVI, fueron totalmente evolucionados y por ello la estimación de su existencia es casi incalculable, en conclusión los expertos no han coincidido en sus opiniones, sin embargo, tanto en Europa como en América han existido principalmente estas tres hipótesis:

- 1) La que sostiene que el primitivo aborígen americano es originario de la propia América, independiente de las demás razas del mundo.
- 2) La que afirma que no es sino un inmigrante asiático que pasó por el Estrecho de Bering y por la región de Alaska, originario de una raza colateral mongólica o pre-mongol; y,

- 3) La que sin rechazar de modo absoluto esta última hipótesis, sostiene que, simultánea o anteriormente a la inmigración de las hordas primitivas mongoloides por el Estrecho de Bering y por Alaska, también otras hordas de procedencia oceánica -principalmente **polinesia, maoríes y australiana-** invadieron por el sur del continente en épocas remotísimas. Luego otras bandas inmigrantes debieron de venir también de otras procedencias (Efrén, 81)

La antigüedad del hombre ecuatoriano data aproximadamente de 15.000 o 20.000 años, estableciéndose primariamente que los habitantes nómadas habrían ocupado la región de los Andes Centrales y la Región costanera, específicamente en las provincias del Guayas y Manabí.

Los primitivos pobladores del Ecuador, fueron los Caras cuyos miembros habitaron en la costa ecuatoriana, de ellos no existen muchos indicios, pues los historiadores revelan que las conmociones volcánicas y los cambios climáticos dieron como resultado catástrofes naturales que acabaron con gran parte de estas y otras poblaciones.

Las distintas oleadas de habitantes que arribaron del Caribe al Ecuador, habrían originado a los grupos conocidos como los Chibchas, los Mayas o los Quiches, procedentes de Costa Rica, Panamá y Nicaragua, que llegaron aproximadamente desde las costas occidentales de Honduras, de Guatemala o de México, atravesando el Océano Pacífico mediante canoas y en Latinoamérica cruzaron ríos, para llegar hacia la región del Ecuador, las rutas más cercanas fueron los ríos Zamora, Santiago, Pastaza, Aguarico y Napo.



Las culturas aborígenes instauradas antiguamente en el país fueron el resultado de sucesivas migraciones y de un largo proceso de expansión de oriente a occidente, pues debían ir en busca de tierras fértiles y climas adecuados para el buen desarrollo de su estilo de vida.

Para simplificar la historia de nuestro país y conocer los períodos de evolución cultural y social, me serviré en puntualizar la división temporal establecida en la Enciclopedia Salvat:

1. Período Paleo-indio o Pre-cerámico: 9000 a. de J.C.-3.500 a. de J.C.
2. Período Formativo: 3500 a 3200 a. de J.C. – 500 a. de J.C.
3. Período de Desarrollo Regional: 500 a. de J.C. – 500 d. J.C.
4. Período de Integración 500 d. J.C. hasta la invasión española (Holm, 58).

El período Paleo indio, desencadenó una serie cambios culturales de gran importancia para el hombre nómada ya que durante esta época los habitantes adoptaron un sistema de vida sedentaria, con una agricultura en pleno desarrollo, su subsistencia se instauró aun bajo rigurosos climas, caracterizados por la frecuente actividad volcánica y las glaciaciones, su existencia dependía de las bondades que le ofrecía la naturaleza, la caza, pesca y recolección de frutos. Estos dinamismos le dieron ingenio al hombre ecuatoriano para crear los primeros objetos y trampas de uso doméstico, para la casería, entre estos objetos estaban las lanzas con punta de piedra y los acorralamientos para los animales.

Las viviendas de los cazadores de aquellas épocas, fueron hechas con diversos materiales, por ejemplo; en los páramos se encontraron vestigios de chozas hechas a base de rocas y otras hechas a base de madera. En la región de la costa las chozas eran hechas con ramas secas.

Entre los poblamientos más conocidos e importantes se destacó, a la Cultura de las Vegas, en la península de Santa Elena, en esta zona se encontraron los restos humanos más antiguos de Ecuador así como artefactos de hueso, concha y concentraciones de ocre. La gran cantidad de huesos encontrados en esta región, dio como resultado la existencia de un legendario territorio conocido como “Sumpa”.

El período formativo está marcado por tres tiempos de evolución en los que según el estudioso Emilio Estrada la arqueología evidenció grandes cambios, manifiestos por las siguientes culturas: la Valdivia representativa del Tiempo Formativo Temprano, la Machalilla propia del Formativo Medio y la Chorrera propia del Período Formativo.

En este período se desarrollaron los cultivos organizados, cultos religiosos, aplicables a sus ideologías, los trabajos en esta época fueron especializados pues ya existieron artesanos.

La cultura Valdivia se asentó en la península de Santa Elena y en otras zonas del país como la Isla Puná, en la Provincia del Oro y Manabí, posee la cerámica más antigua del Nuevo mundo, la economía se basó en el desarrollo de la agricultura como medio de sustento para la población que habría crecido en gran tamaño. Sus técnicas se basaron en el cultivo y la preparación del suelo, aspecto que se mantiene hasta la época actual en la población aborígen.

La cultura Machalilla, se ubicó al sur de la provincia de Manabí y al norte de la provincia del Guayas. El hombre de esta época, se caracteriza por poseer una deformación intencional en el cráneo, los principales elementos de cambio en esta cultura se manifestaron en el desarrollo de la cerámica ya que se crearon botellas con pico o con asa en forma de estribo. La interrelación cultural fue un hecho de suma importancia, debido a que se

encontraron conchas marinas mezcladas con cerámica, signos atribuyentes del desarrollo del hombre.

En la cultura Chorrera, existieron indicios de estratificaciones sociales, siendo así, que aquellos que poseían orejeras servilleteras eran conocidos por ser del linaje más alto. El incremento poblacional originó el aumento en volumen y capacidad la actividad agrícola. La cultura habitó en las provincias de Esmeraldas, Manabí, Guayas, Los Ríos, El Oro, Pichincha, Chimborazo, Cañar y parte del Azuay.

En el Periodo Regional, se produjo el desmembramiento de pequeños grupos humanos, que pasaron a formar sociedades independientes con estratificaciones sociales que llegaron a desarrollar la agricultura e incidieron en la formación de las primeras urbanizaciones. Entre las culturas que se desarrollaron en este período se encuentran: la Guangala, ubicada al sur de Manabí, la Bahía ubicada desde la latitud de la Isla de la Panta y hacia el norte hasta la Bahía de Caráquez.

Fácticamente los hombres de estas culturas aprovecharon ampliamente la naturaleza para generar alimento pero en cuanto a la tenencia de la tierra, no han existido indicios de propiedad privada, tal es el caso de la Cultura Bahía, sin embargo, mencionan los autores del libro “Historia del Ecuador”, Olaf Holm y Hernán Crespo lo siguiente:

No podemos opinar sobre la tenencia de las tierras, ni decir si los cultivos fueron individuales o en común, pero en vista de que existen evidencias de centros poblados y de un culto organizado, con sus inevitables exigencias, forzosamente debió de haber en esta cultura una estratificación social. Aunque Estrada estimó que la población fue muy densa, quizá comparable con la actual, no hay motivos para sospechar una falta de tierra de labranza (221)

En el período de integración, grupos menores propios del desarrollo regional desaparecen paulatinamente ya que pasaron a formar parte de culturas extensas, que ocuparon grandes territorios, estos grupos fueron conocidos como “señoríos étnicos”, cuya

unión fue reconocida como organización social, liderada por aldeas -unidades menores de pobladores-, que mediante guerras formaron grandes sociedades conocidas como Ayllus.

Entre los señoríos que se desarrollaron en la costa ecuatoriana están; Milagro-Quevedo que se encontraba en el Golfo de Guayaquil, por el sur y por el norte hasta la zona de Santo Domingo de los Colorados. El señorío de Atacames se encontró en la Provincia de Esmeraldas, y culturas como la Manteña y Huancavilca se extendieron desde el norte de Manabí hasta la provincia del Oro.

En la Región Interandina Sur, se desarrollaron los señoríos precedidos por los Paltas, los Puruhás y Panzaleos. El carácter de mayor importancia que se le atribuye a estas culturas se origina por la pacificidad de vivencia entre sus miembros y por la labor que cada familia desarrollaba en la tierra.

Cerca de los Paltas se encontraron los Cañarís, cultura que desarrolló una civilización destacable por su poderío bélico, su territorio abarcaba las provincias de Azuay y Cañar, más una extensión de la provincia de Chimborazo, hasta la Región de Alausí.

Culturas como los Puruhás y los Panzaleos, habitaron en la provincia de Cotopaxi, cuyas vivencias les permitieron conservar vocabularios con fines doctrinales, de los cuales no se han encontrado hasta el día de hoy evidencias. El sustento económico giraba alrededor de la agricultura, siendo así que productos como el maíz, la papa, los fréjoles y las hortalizas eran de gran importancia en su alimentación diaria.

Es importante establecer que sobresalientes alfareros y agricultores, fueron los Pastos, considerados como gente simple de poca malicia, que vivieron cerca de la frontera de la República del Ecuador y de Colombia.

Las evidencias arqueológicas de las distintas etnias ecuatorianas nos permiten conocer que nuestros ancestros tuvieron grandes conocimientos metalúrgicos, pues existieron objetos como hachas, rompecabezas, lanzas, adornos para los cultos, entre otros, laborados en cobre, plata y oro que fueron reconocidos en la trascendental historia del Ecuador.

### **I. A.1. La Organización Política Social de los Pueblos Aborígenes Ecuatorianos**

Los aborígenes ecuatorianos, al igual que el resto de pueblos que existieron en Latinoamérica, se formaron mediante pequeños grupos de pobladores unidos por su parentesco familiar que llegaron a establecerse en grandes confederaciones. Es así, que la organización de los pueblos autóctonos ecuatorianos, se desarrolló bajo el régimen de ayllus, tribus y confederaciones.

El Ayllu era un grupo comunitario identificado por el parentesco, su régimen se establecía mediante la designación del hombre más viejo, quién fue reconocido como la autoridad civil, cada Ayllu poseía una divinidad religiosa protectora o un “tótem”, que podía ser un animal de la naturaleza, ya sea un pez, un pájaro o una serpiente etc.

Para diferenciar a cada linaje, se instauraron nombres comunes, muchos de ellos se mantienen hasta el día de hoy en ciertas personas. En cuanto al matrimonio, su función era totalmente exogámica, pues no necesariamente debían contraer nupcias con los miembros de la familia, ya que los hombres salían en busca de mujeres de otros grupos.

Las tribus se formaron por la unión de los Ayllus, los preceptos creados por ellos permitieron que se mantengan las costumbres desde su origen primitivo producto del parentesco familiar. Las tribus más destacables en la nación fueron los Mantas, Huancavilcas y los Colorados.

Finalmente, la incorporación de las tribus, dio lugar a las confederaciones consistentes en grandes grupos de habitantes, que se establecieron en territorios totalmente amplios, entre las más importantes en el Ecuador está la concedida por los Cañarís.

Sin lugar a duda, la época Aborigen es claramente una de las más largas en la historia del Ecuador, sus organizaciones sociales se basaron en asentamientos aislados, que con el tiempo llegaron a ser grandes aldeas convertidas en centros ceremoniales, que se extinguieron con la llegada de los españoles en 1534.

### **I.A.2. La propiedad en la Época Aborigen**

El uso de la tierra y su habitabilidad, no marcaba en esta época ningún tipo de propiedad individualizada como lo señala el Sr. Oscar Efrén Reyes en su obra Breve Historia del Ecuador: "En los pueblos no había la propiedad agraria individual -pues la tierra era de las comunidades-, ni grandes industrias explotadas por particulares ricos con masas obreras pobres, ni actividad comercial alguna que diese lugar a formación de grandes capitales. Pero había, a pesar de todo ello, desigualdades sociales y económicas, determinada por otros hechos de orígenes varios, inclusive de carácter político-militar o simplemente biológico" (112)

En base a esta reflexión, se deja en claro no existía un sistema de propiedad privada, sin embargo el hecho, de que hayan existido clases sociales, en las que se encontraba por un lado los grupos dominantes, como por otro lado los sirviente y esclavos, dio como resultado a que ciertas clases sociales poseyeran una situación económica, mas privilegiada.

### **I.A.3. El Reino de Quito**

El señorío más importante que se desarrolló en el Ecuador fue el Reino de Quito, esta utopía o realidad, fue escrita por el Padre Velasco y produjo muchas especulaciones en cuanto a su veracidad, pues jamás hubieron pruebas de ello, siendo así que los opositores de la historia, establecieron que en Latinoamérica existieron señoríos mas no “reinos”, palabra utilizada en España, que fue mal interpretada por el autor del Reino de Quito, deduciéndose que el Reino tan solo sería una fábula.

Aparentemente según Velasco establece que el Reino de Quito se creó con la finalidad de integrar una fuerte alianza de resistencia contra los incas. A fines del siglo XV debió formarse esta unificación política de los pueblos precolombinos existentes en la región Andina, ello se habría logrado con la unión de tres grandes grupos como fueron los: Cañarís, Puruhaes y los Shirys en Quito.

### **I.A.4. Los Incas en el Ecuador**

Las primeras invasiones a los pueblos que se encontraban en el territorio ecuatoriano se manifestaron por la presencia de los incas. Los Incas emergieron aproximadamente en el siglo XI y XII, en las mesetas Perú-bolivianas, fueron conocidos como personas arrogantes y belicosas, ya que fueron imponiéndose sobre sus vecinos, mediante guerras, formando paulatinamente un imperio con un Inga a la cabeza.

Fuera del Cuzco se inició la expansión del imperio, las primeras invasiones realizadas por el Inga, fueron catastróficas y guerrilleras, pues a medida que iban avanzando a otras naciones, iban exterminando con la población que rechazaba la autoridad del inca. Sin embargo, tras varias victorias, el Inga obtuvo poder y se generó la historia -que era una

fantasía creída por algunos de los pueblos derrotados-, que explicaba su origen ancestral, creyéndose así que el primer Inca Manco Cápac y su hermana Mama Ocllo, provenían del Lago Titicaca y que fueron hijos del Dios Wiracocha.

El Inca Pachacútec Yupanqui, el noveno de la dinastía, implementó inteligentemente nuevas técnicas de conquistas, en las que no se debía exterminar a la población, pues los pueblos conquistados debieron pasar a ser tecnificados en determinadas áreas agrícolas, así como instituidos acerca de su Dios el Inca. Bajo los nuevos sistemas de conquista impuestos por el Inca, el aspecto económico dio un giro completo, y la propiedad, obtuvo una connotación diferente:

1. La tierra pasaba al dominio del inca;
2. La producción, por lo mismo, no correspondía al ayllu solamente, sino también al Inca y a la religión y al ejército,
3. Los elementos sociales del ayllu tendrían que someterse a una clasificación decimal; pues que la nueva organización política, a base de disciplina militar y controlada por una rigurosa estadística, así lo requería (Efren, 125).

Tras las intervenciones de Pachacútec, su sucesor, Túpac-Yupanqui, organizó un plan de conquistas ilimitadas, enrumbadas hacia el sur, en los países de Argentina y Chile, sectores de donde obtuvieron victorias constantes, pues lograron dominar completamente a los pueblos invadidos.

Al culminar victorioso en el sur, emprendió otro plan de conquistas, con destino a las tierras ubicadas al norte del imperio, cuyo destino sería el gran poderío del Reino de Quito. La ruta de conquista, se perpetuo, por la región interandina e ingresaron a las tierras de Loja, donde se encontraron con una fuerte y feroz resistencia de los Paltas y otras culturas propias de la zona. El ingreso al Reino de Quito fue notablemente duro, pues los indios Cañarís, los



de Puruhá y Pantzaleo, se mostraron inaccesibles. Sin embargo, la victoria de los incas fue inevitable, pues los pueblos nativos ecuatorianos carecían de técnicas y conocimientos bélicos propios de los Incas.

En el territorio cañarí, Túpac Yupanqui fundó la hermosa ciudad de “Tumipampa” o Tomebamba, donde decidió junto a su hermana Mama Ocllo, tener un hijo, cuyo nombre sería el de Huayna Cápac. El hijo del inca, vivió en la ciudad Cañarí seis años de su vida, y tras la muerte de su padre, decidió regresar al Cuzco, donde resolvió junto a su corte retomar la conquista y retornar al Reino de Quito.

Para Huayna Cápac, la pacificidad dentro de su plan de conquista, fue imprescindible, pues los pobladores se encontraban aterrorizados y abnegados, por las hazañas de sus antecesores.

Sin embargo, como le correspondía finalizar la obra de conquista, en muchas ocasiones optó por someter a la fuerza al pueblo. Los intereses del inca se centraron en el Reino de Quito, donde su trascendencia le permitió tener un gran apogeo hacia el pueblo el cual no tardó en demostrar su fidelidad.

El hecho de que el Inca haya pasado más tiempo en tierras cañarís establecidas como su actual imperio, produjo que en cierta manera el Cuzco -que fue el imperio transcendental de los incas primates-, quedara descuidado por su autoridad, generándose así, que la vida y los amoríos del Inca se desarrollaran junto a varias indígenas nobles del Reino del Quito, que pasaron ser sus esposas, al igual que otras mujeres que pertenecían al Cuzco, los matrimonios generados dieron fruto a varios hijos que indudablemente pasaron a ser unos más importantes que otros.

No siendo esta la única razón para que el inca mantenga nupcias con distintas mujeres, la rebeldía persistente obligó al Inca a casarse con las estirpes de Quito. Siendo así, que tanto en el imperio del norte, propio del Reino de Quito, el Inca junto a Paccha, una de las mujeres nobles de la región, conciben a su hijo Atahualpa, y en la capital del imperio del Cuzco junto a Mama cusi-rimay, nace su otro hijo llamado Huáscar. El caos y las reclamaciones que existían en el Cuzco, por las preferencias del inca, figuraron ser decisivas para que el inca cumpla sus últimos años de vida en el Reino de Quito junto a Paccha y a su hijo más querido Atahualpa.

Aproximadamente en 1526, fue cuando los españoles empezaron a explorar las tierras ecuatorianas y se menciona que Huayna Cápac aún con mantener breve conocimiento de estos sujetos, muere en esta época, estableciendo un testamento donde manifiesta divisiones territoriales para sus hijos, postulándose así, que la región del norte comprendida desde Jauja hasta Chile, correspondía a su hijo cuzqueño Huáscar y la otra conformada por los quitus y sus tribus propias del Reino de Quito pertenecerían a Atahualpa. Congruentemente, aunque existían otras madres que imploraban herencia para sus hijos, estos no podían acceder a ello, por causa de enfermedad, muerte y falta de linaje propia de la realeza de la época.

Huáscar junto a su corte, no se sintió contento con la división del imperio, por ello, decidió convocar a una guerra a Atahualpa para que este desistiese de su herencia. Los combates se iniciaron en distintos lugares como: Ambato, Mocha y Tomebamba, donde en varias ocasiones Atahualpa y los quiteños, resultaron victoriosos. Sin embargo, la lucha de Atahualpa se volvió violenta, cuando tras engaños de miembros de su corte aliados con Huáscar, se unieron para inferirle una situación engañosa, en la que Atahualpa fue apresado pero afortunadamente tras la ayuda de una ingeniosa doncella cañarí, logro salir de la prisión y con furia, formuló un combate muy cauteloso, en el que logró apoderarse y exterminar a

Huáscar y a su corte, culminando triunfante Atahualpa, hasta la temprana llegada de los españoles que acabaría con la civilización Inca.

## **I.B. La Conquista Española**

La crisis que se vivía en Europa, obligó a que muchas personas salieran en busca de nuevas rutas para el progreso social y económico de la sociedad, sin lugar a duda las expediciones hacia nuevas tierras fue la mejor estrategia, fruto de ello fueron las conquistas que se dieron a los pueblos aborígenes americanos.

Las referencias históricas mencionan, que Cristóbal Colón, fue uno de los primeros expedicioneros que arribó a tierras desconocidas en 1492, el Genovés sin precisar que se trataba de un nuevo continente, considera que ha llegado a la India. El error, no tardó en ser contradicho, pues enseguida, varios españoles se aventuraron en conocer más acerca del continente. Es así que otros europeos como Américo Vesputio, mantuvieron otra perspectiva, determinando que el nuevo continente se trataba de “América”.

Muchas de las primeras expediciones que realizaron los españoles hacia América no tuvieron éxito, sin embargo no tardaron en colonizar a los pueblos a los que iban llegando, tal es el caso de las Antillas y Panamá que fue su puerto principal.

Fue en ese lugar donde el español Núñez de Balboa, conoció mediante los indígenas de la región, las riquezas existentes en los pueblos de América del sur, este lugar que en primera instancia fue explorado por Hernando de Magallanes, quién realizó una magnífica expedición en el continente atravesando el Océano Atlántico y Pacífico; en fin, los resultados del viaje fueron exitosos y fructíferos pues se logró aprobar aquella hipótesis que se trataba de un “Nuevo Continente”.

Al incrementarse los conocimientos de los españoles el Imperio del Tahuantinsuyo se volvió una gran de las más grandes e importantes expediciones de conquista. Francisco Pizarro y Diego de Almagro fueron los organizadores de los primeros desplazamientos de expedición, a raíz de ello formaron una sociedad, para conquistar la región del sur.

Los primeros viajes en un inicio no dieron buenos resultados ya que varios españoles murieron por falta de alimento y por las fuertes confrontaciones con los indígenas, a pesar de las nefastas circunstancias, llegaron a varios lugares en América del Sur y específicamente arribaron a los pueblos “ecuatorianos” donde se apoderaron de las riquezas de los indígenas mediante engaños pues hicieron suyos el oro, la plata, las mujeres y los sembríos agrícolas.

El descubrimiento en el sector ecuatoriano se inició desde Esmeraldas, mediante el viaje expedicionario de Pizarro quién fue dirigido por uno de sus pilotos Bartolomé Ruiz. En el acercamiento a las tierras del Inca, los españoles empezaron a conocer perniciosamente sobre el imperio del Tahuantinsuyo, fue en este tiempo cuando la invasión española se volvió más impositiva, pues como bien se comenta en el párrafo anterior empezaron a sustraer cosas desmedidamente y los indios ya se encontraban enardecidos, por las abusivas intervenciones y potestades que asumían los españoles. Una vez que los reyes de España tuvieron conocimiento de las riquezas existentes en América no demoraron en enviar más refuerzos para conquistar a los pueblos.

Al legalizar este proceso, fundaron las primeras ciudades de españoles en el Tahuantinsuyo tal es el ejemplo de San Miguel la primera ciudad fundada ubicada en Túmbez y establecieron contratos bilaterales entre los reyes de España y los conquistadores, concediéndose al presente contrato el nombre de “capitulaciones”, siendo así que a Francisco Pizarro se le concedió la gobernación territorial pactada desde Perú hasta Ecuador.

Es importante mencionar, que a estas alturas los españoles poseían conocimiento total de las circunstancias que se vivían en el imperio, pues Huáscar y Atahualpa, estaban en guerra. Pero una vez ubicado uno de los jefes del imperio, pactaron engañosamente el secuestro del Inca, fue así que Atahualpa muy ingenuamente aceptó la invitación de Pizarro y cayó prisionero junto a su corte, las matanzas que provocaron los españoles fueron trágicas y causaron opresión en el pueblo. Finalmente, a Atahualpa se le concedió la pena muerte, bajo términos disgregantes y desconocidos por los aborígenes, entre los delitos impuestos estaba la idolatría, la poligamia y el fratricidio.

Rumiñahui, uno de los generales de Atahualpa, fue el personaje de renombre de la época, pues tras la prisión de Atahualpa siguió prodigiosamente a los invasores y organizó una guerra en contra de ellos en los campos de Tiocajas, pero lamentablemente, ni estas ni otras confrontaciones, resultaron ser victoriosas para los indígenas, ya que los cuerpos de guerra utilizados por los españoles, como armas de fuego, caballos, entre otros, superaban eficientemente las armas de guerra que los incas mantenían.

De esta manera los españoles lograron apoderarse de los territorios ecuatorianos y fue Sebastián de Benalcázar quien llegó a conquistar el señorío de Quito y otros de los pueblos del territorio ecuatoriano, poblando y fundando las ciudades junto a otros españoles, llegando así a organizarse el territorio ecuatoriano bajo nuevos regímenes económicos y políticos, dirigidos por los cabildos de la época.

El fin de la resistencia indígena en el Ecuador culmina con la exterminación de los hombres más valientes de la época; entre ellos los caciques y la el gran Guerrero “Rumiñahui”, quién fue apresado cerca de la cordillera Oriental, con ello la conquista española dio resultado, ya que los pueblos ecuatorianos, incluso aquellos que se encontraban

en sectores de difícil acceso para los incas como lo fue el Amazonas, fueron sometidos al yugo español.

## **I.C. La Colonia**

Una vez que los españoles se apoderaron de las riquezas de los indígenas; las tierras, el oro y las piedras preciosas, los problemas no dejaron de existir, ya que años más tarde los pueblos conquistados y sus nuevos gobernantes proclamaban la emancipación de España y del Rey.

Tres siglos de dominación española se vivió en el Ecuador desde fines del siglo XVI, época en la que se formaron grandes asentamientos de españoles, quienes posteriormente ocuparon importantes puestos para postular la implementación de los mecanismos de organización política, económica, social y administrativa en los pueblos indígenas.

Entre las principales poblaciones españolas que se establecieron en el país estuvieron: San Francisco de Quito, ubicada en la actual ciudad de Quito, La Nueva Villa de San Gregorio de Puerto Viejo, ubicada en Manabí, Santiago de Guayaquil, ubicada en la ciudad de Guayaquil y más tarde Santa Ana de los Cuatro Ríos ubicada en la ciudad de Cuenca.

### **I.C.1. Sistema Político**

El régimen de gobernación político fue totalmente anárquico, desde mi opinión, pues aunque se pretendía brindar un eficaz control desde España, muchos de los gobernantes españoles en Latinoamérica aprovechaban las circunstancias para enriquecerse desmedidamente. El régimen implementado se manifestaba de la siguiente manera;

externamente desde España con organismos tales como; el Real Consejo de las Indias, que ejercía tres poderes; legislativo, ejecutivo y judicial, la Casa de Contrataciones, regulando las actividades económicas y financieras de las colonias e internamente dentro de las colonias existían los cabildos, las Gobernaciones Generales y las Reales Audiencias.

La implementación de los Cabildos -“u organismo municipal, una antigua institución europea”- (Efren,224), fue imprescindible para dar un control estratégico a las colonias, su intervención era muy amplia en la organización de la ciudad, pues debía: establecer precios a los productos, control de las riquezas agrícolas y pecuarias, establecer reglamentos para el trabajo y la organización de los civiles, así como también reglamentaba temas relacionadas a la tierras declarándose que: **“la administración de la tierra**, o sea la distribución agraria para fines de población o de colonización, determinando solares dentro de la ciudad para vecinos particulares o instituciones que los solicitaren y asignando en los campos **estancias y tierras para sembradura**, en que se incrementaría la cría de animales domésticos y se ensayarían y fomentarían los nuevos cultivos” (Holm, 221), es así, que los cabildos debieron conceder tierras a los individuos, específicamente españoles, para promover la producción y la generación de riquezas.

Las Gobernaciones, fueron cargos administrativos, legislativos y judiciales que debieron desempeñar los conquistadores, a quienes se les concedía este cargo como una recompensa a sus descubrimientos.

Las Reales Audiencias, estuvieron precedidas por personas que fueron oidores de la justicia y actuaban como intermediadoras entre el rey y los cabildos, los asuntos de justicia que se precedían en el Reino de Quito, fueron atendidos en un inicio por la Real Audiencia de Lima, sin embargo, muchos de los casos pendientes quedaban impunes, pues el sistema fue ineficiente frente a las necesidades que manifestaba la sociedad quiteña; a razón de ello los

gobernadores tomaron en perfecta cuenta de que el Reino de Quito requería de un gobierno independiente del Perú.

Política y geográficamente, en los primeros años de colonización el Ecuador, perteneció a las Tenencias de Gobernación del Perú, bajo la custodia de Francisco Pizarro, quién fue el conquistador, años después tras los progresos de los pueblos ecuatorianos, las exigencias de justicia y control social se incrementaron notablemente, obligando a que se instaure un gobierno autónomo, con leyes propias, creándose de esta manera la Real Audiencia de Quito.

La Real Audiencia de Quito fue creada mediante cédula otorgada por la corona de España el 29 de Agosto de 1563, en ella se estableció perfectamente los límites de jurisdicción del distrito, fijándose los puntos fronterizos de la Patria, por el norte Cali y Popayán y por el sur Piura y el cuenca del Río Amazonas.

## **I.C.2. Sistema Económico**

La afluencia del comercio fue un ámbito de trascendental importancia, pues en la época colonial fue cuando se sublevó a los aborígenes ecuatorianos a trabajar en la agricultura a una escala mucho mayor, para la producción ordenada y controlada del cultivo de cereales tales como; el trigo, la cebada, las papas y otras hortalizas, así como también para la cría de diversos animales. Los trabajos que los indios debieron realizar tanto en la encomienda, como en los obrajes y en las mitas fue forzoso y producía grandes riquezas en los españoles.

La encomienda, como institución fue creada con la finalidad de hacer trabajar obligatoriamente a los indios en la tierra, a cambio de los deberes que los españoles tuvieron



que impartir, entre ellos estaba; la educación y la evangelización. Los abusos en los que incurrieron los españoles, al no cumplir con sus obligaciones, creyéndose dueños absolutos de las riquezas que se generaban de la tierra, tal es el caso de la tributación del indio, consistente en la entrega anual de productos, dio como resultado el fracaso de la encomienda como institución, y se crearon los corregimientos como sistema de reajuste y de reorganización, basado en gobiernos provinciales.

Para establecer el tributo que los indígenas debieron entregar, así como facilitar la evangelización y conocer el número real de indígenas, se implementó las “Reducciones”, sistema por el cual los indígenas eran apartados de las ciudades donde estaban los españoles y llevados hacia otros pueblos para ser apuntados.

La imposición de tributos -pagos forzosos-, fueron conocidos como: diezmos, estipendios y camarico, consistentes, el primero en la entrega del diez por ciento de las frutos que los indios producían de la siembra, los estipendios fueron pagos que los indios debían dar a los religiosos, por enseñarles a orar, como un tipo de sueldo anual. El camarico, se pagaba con la entrega de ciertas cantidades de cereales y animales, cuando existía un doctrinero en la región.

Por otro lado existieron los obrajes que se desarrollaron por la abundancia de ganado existente en la colonia y por la necesidad de confeccionar textiles, bajo estas circunstancias los indios tenían que desempeñar 312 días de trabajo al año, con 40 pesos de pago anuales y en caso, de que el indio intentara revelarse, se lo castigaba, azotaba o encarcelaba.

Finalmente las mitas -palabra proveniente del quechua, que significa turno-, fue un tipo de trabajo originado por los incas y aprovechado por los españoles para la realización de trabajos en tanda en las minas o en otro tipo de servicio donde evidentemente la explotación del oro fue de mayor interés para los españoles.

Datos históricos, relatan que Quito llegó a ser uno de los lugares más industriales de Latinoamérica pues de este lugar los españoles llevaban productos en grandes cantidades en cambio en otras zonas, como la región costanera, Guayaquil llegó a ser puerto de tráfico de españoles y traslamiento de mercaderías.

En la época colonial, se desarrolló la economía monetaria, la implementación de la moneda como intermediador cambiario causó muchos estragos por la baja calidad de material y por no poseer una política estratégica auténtica, es por ello que se formularon distintas cantidades y calidades de monedas, que terminaron por ser retiradas de la sociedad por falta de funcionabilidad.

### **I.C.3. Sistema Social**

Con la llegada de los españoles se produjeron nuevas castas sociales reflejadas no solo en el aspecto físico de las personas si no en su situación económica, es así que en la época colonial los nativos ecuatorianos sintieron el apático sistema de la opresión social, ya que sus destrezas y conocimientos quedaron arraigados al olvido.

Los nuevos regímenes sociales acarrearón con el esclavismo de los indígenas, ya que los nativos pobladores pasaron a ser simples encomendados, mitayos y estacioneros. Por ningún motivo podían las castas inferiores alcanzar puestos de gran importancia, ejemplo de ello son los alcaldes y regidores e individuos españoles que fueron elegidos y reemplazados tan solo por vínculos amistosos. De esta manera los españoles, al conformar el grupo de conquistadores y administradores adquirieron una posición social de alta índole, conocida

como la de los “chapetones”, su vida era glamurosa, pues poseían bienes lujosos y grandes propiedades.

El estilo de vida que llevaban los españoles, no impidió que muchos de ellos desarrollen amoríos y establezcan relaciones con indias nobles, y dieran fruto a una nueva casta conocida como la de los criollos. Los criollos mantuvieron una situación económica distinguida, pero considerada aun como inferior, pues muy difícilmente podían acceder cargos importantes tanto en la administración como en la política, el mayor grupo social lo conformaron los mestizos, dándose así como resultado un pueblo con gran diversidad racial conformado por mulatos, zambos y demás grupos provenientes de la unión de blancos, negros -grupo originario de África- e indios. Este último grupo racial, fue considerado como inferior y sus actividades se relacionaban frecuentemente con trabajos tales como la: artesanía, carpintería, albañilería y la zapatería.

#### **I.C.4. La Propiedad en la época Colonial**

Es importante establecer que aunque en un inicio la explotación de los recursos naturales y las fuerzas de trabajo fue lo más importante para los españoles, años después la adquisición legal de la propiedad se torno fundamental para asegurar sus riquezas. Desde los inicios de la colonia se estableció que las propiedades pasaron a ser propiedad de la corona española, y con la llegada de los españoles, surgen las haciendas, consolidadas en pequeños grupos agrarios, consideradas como verdaderos feudos.

Para que las tierras pasaran a ser propiedad de los individuos, en un inicio se crearon dos mecanismos para sustentar la propiedad conocidos como “repartimientos de tierra” y “reales cédulas de gracia y merced” y a medida que se incrementaba la cantidad de

pobladores que querían legalizar sus tierras, se creó el sistema de la “composición de tierra”, proceso en el cual se permitió a los propietarios, españoles o mestizos, legalizar su posesión mediante la cancelación de una suma de dinero proporcionable a la magnitud del predio.

Notablemente, se incrementó la propiedad de europeos en tierras ecuatorianas más que de los propios nativos, pues se considera que estos últimos fueron despojados de sus tierras. Aun así la propiedad se podía adquirir a través de pleitos producto de remates, ventas y herencias, reconsiderándose que aún en estos momentos los indígenas se encontraban en desventaja, pues si por algún motivo se presentaba un pleito entre un español y un indígena, era evidente que los españoles ganarían, siendo así, que aunque las tierras pertenecieran a un indígena estas simplemente era rematadas sin razón alguna a otros españoles e instituciones religiosas. Por ello se puede establecer que en aquellas épocas ya existía fraude en la declaración de propiedades y pocos grupos de indígenas pudieron adquirir la propiedad y transmitirla a sus subsiguientes generaciones que en su mayoría serían los mestizos.

Aunque el régimen español se implementó con rigidez, los aborígenes jamás lo aceptaron como suyo y es por ello que siempre persistió el rechazo a la dominación española, existiendo en la época colonial rebeliones y levantamientos indígenas, donde se conoce que la más importante sublevación se la atribuye a las alcabalas.

### **I.C.5. El Fin de la invasión española**

Los primeros hechos revolucionarios se suscitaron por causas internas propias de la colonia así como externas provenientes de acontecimientos mundiales. Dentro de las

colonias, los nativos se encontraban inconformes con el gobierno español, por las injustas medidas de regulación y las diferencias económicas provenientes de las castas sociales más ricas que explotaban desmedidamente los recursos naturales. Estas razones, fueron creando en ciertos grupos sociales un fuerte sentimiento patriótico que se plasmó paulatinamente en la independencia de Latinoamérica del yugo español, sin embargo, hubieron españoles y criollos que tan solo por simple egoísmo e interés querían liberarse del gobierno español para apoderarse y enriquecerse de las tierras indígenas -circunstancias como estas no permitieron que en el Ecuador existan bases políticas y económicas solidas para un verdadero desarrollo social-.

En sentido Internacional, ocurrieron grandes e importantes revoluciones dignas de ser conocidas por los pueblos pertenecientes a las colonias, entre estas las más conocidas se proclamaron con: La Independencia de los Estados Unidos de Inglaterra en 1775 hasta 1783 así como también la Revolución Francesa con la proclamación de los Derechos Humanos ocurrida en 1789 hasta el derrocamiento de Napoleón Bonaparte en 1799.

Las obras de la Revolución Francesa habían circulado clandestinamente por Latinoamérica al igual que otros textos de legislación española, que promulgaban temas concernientes a la soberanía pública, libros como estos, enriquecieron el conocimiento y fueron utilizados por los próceres quiteños de 1809-1810.

En el Ecuador hechos e ideas políticas revolucionarias fueron proclamadas inicialmente en Quito, desde el siglo XVI, los grupos insurgentes que acompañados de la muchedumbre empezaron a rechazar las órdenes emanadas por el rey. La Revolución de la Alcabalas, fue una de las principales y más importantes manifestaciones que se desarrollaron casi a finales del siglo XVI, época en la que ya se empezó a hablar de la independencia de la

patria. Las alcabalas, fue un impuesto valorado sobre el 2 % en las ventas de ciertas mercaderías, exceptuándose los productos de primera necesidad.

La razón de su origen se basó en la necesidad de crear una armada para contrarrestar los asaltos de los piratas, que se producían en la costas del Pacífico. La rebelión, se declaró únicamente en Quito, pues la ciudad estaba atravesando una época especial de crisis, fruto de las catástrofes naturales, las epidemias y el enardecimiento de sus habitantes, que se encontraban cansados de las exageraciones y de los errores que cometían los gobiernos de aquellas épocas y por ello se solicitaba reconsiderar el impuesto. La abnegación social frente al mandato del rey, produjo trágicos problemas pues los movimientos quiteños con valentía no tardaron en luchar contra los gobernantes españoles, quienes se opusieron tenazmente y forzaron a los grupos sublevantes a callar y obedecer, de esta manera se vivió en Quito una época de diluto, pues en las pequeñas confrontaciones murieron muchos quiteños. Aún en el fracaso, los revolucionarios no decayeron, pues la clericalidad y la descendencia de las nuevas generaciones, se siguieron postulando para rechazar la dominación española.

A fines del siglo XVII surgieron nuevas propuestas políticas, presentadas por personajes trascendentales en la historia ecuatoriana como lo fue Eugenio Espejo y Santa Cruz quiteño, mestizo, quién era reconocido como un verdadero médico, abogado, teólogo, ensayista e iluminador de juventudes, fue el primer editor de la Real Audiencia de Quito, conspirador y sembrador de inquietudes, tuvo un fuerte espíritu patriótico y logró instruir a los próceres de 1809; entre sus discípulos estuvieron José Mejía Lequerica, Juan Pío Montúfar, Juan de Dios Morales, Manuel Rodríguez de Quiroga, Juan Salinas y Antonio Ante. Espejo promovió el derecho a la política Democrática y Republicana, su actitud rebelde lo condujo hacia la cárcel, donde murió a causa de enfermedades y maltratos, durante su trayectoria el rey y demás autoridades españolas, reconocieron la peligrosidad de

este hombre y aunque fue privado de su libertad sus pensamientos no pasaron desapercibidos, muchos de ellos fueron plasmados en carteles vivaces de la ciudad de Quito y al morir sus ideales inquietaron el joven espíritu de sus discípulos quienes no tardaron en revelarse.

En los siguientes años, los intentos por independizar la patria se suscitaron en distintas ocasiones, es así que para el 25 de Diciembre de 1808, se planeó el primer acto revolucionario en Quito, donde los precursores esperaron que se acontecieran hechos importantes como la Navidad y la invasión napoleónica a España, para que ayudados de la comunidad pudieran desentrañar sus represalias y encarcelar a los gobernantes españoles, a la fecha pactada se produjo el golpe de estado encabezado por Juan Pío Montufar y una vez cumplida la misión, los resultados no fueron los esperados, pues los próceres tuvieron que rendirse y ser condenados a prisión.

El 9 y 10 de Agosto de 1809, se pretendió nuevamente arremeter contra el gobierno español en esta ocasión Manuela Cañizares, fue una de las más importantes precursoras, dicha rebelión se basó en apresar a las autoridades españolas y constituir un nuevo estado republicano designado por el pueblo, sin derramarse sangre en un inicio se logró lo pactado y se denominó al nuevo gobierno “Junta Soberana” que duró tan solo ochenta días, ya que después se presenció la gran catástrofe quiteña donde los rebeldes fueron reprimidos y mutilados por los chapetones de las ciudades de Guayaquil y Quito.

La población quedó abrumada por tantas muertes que se habían provocado y sin importar los derechos humanos los próceres de la revolución fueron tratados injustamente y sometidos a procesos penales por cometer crímenes de “lesa majestad”, que era castigados con la muerte. Después de lo sucedido se pactaron otras juntas revolucionarias, considerándose la más importante el 24 de mayo de 1822 cuando el Gral. Sucre vencía al

gobierno español en la Batalla de Pichincha, siendo así que tras varias tragedias sociales producidas en la nación, problemas entorno al comercio y al empobrecimiento local, habían conmovido a la población produciendo en los guayaquileños el sentimiento patriótico de luchar por su libertad, sin ser arremetidos lograron su emancipación en la Revolución Guayaquileña del 9 de Octubre de 1822.

La noticia no tardó en llegar a otras ciudades como Cuenca donde los patriotas asaltaron las tropas y lograron la victoria, de esta misma manera y en distintas fechas las poblaciones existentes en el Ecuador se adhirieron al gran pronunciamiento de libertad y una vez proclamada la independencia los pueblos fueron designando un nuevo cuerpo político soberano.

Para pronunciarse definitivamente la libertad de la capital ecuatoriana la ciudad de Quito recurrió al apoyo extranjero, para ello el General Bolívar, Presidente de Colombia intervino en la liberación del yugo español y promovió la integración de la Gran Colombia, comprendida por la unión de los virreinos hispanos, extendidos por la riberas del Pacifico y del Atlántico, proceso que empezó con la integración de Venezuela, Colombia y luego con la del Nuevo Reino de Granada en el cual estaría Quito.

En 1821, el joven Gral. José de Sucre, colombiano fue enviado hacia el territorio ecuatoriano para liderar el movimiento independista, en su venida al territorio ecuatoriano conmueve al pueblo por su carisma y convence a las autoridades a unirse a la Gran Colombia para liberar a Quito, su injerencia fue crucial, pues al convertirse en comandante superior del Ejercito consiguió que las provincias del Ecuador subyacieran bajo el control de Bolívar en la Gran Colombia.

Las tropas de Sucre conjuntamente con las del pueblo avanzaron en la lucha de la independencia contra las fuerzas españolas que todavía se mantenían en Quito. En el



combate premeditado por Sucre, los españoles se rinden y triunfalmente se produce la renombrada Batalla de Pichincha, acontecimiento Internacional del cual dependía la libertad de América y de la Patria.

Efectivamente la época colonial finaliza con el grito de independencia proclamado en Quito, sin embargo una vez conseguida la libertad se otorga al Ecuador formar parte de la Gran Colombia, designándose a este territorio como Departamento del Sur, tras ello se procedió a instaurar los preceptos constitucionales de Colombia y administrativamente se dividió al Antiguo Reino de Quito, en tres departamentos conocidos como: Ecuador, Guayaquil y Azuay.

## **I.D. Período Republicano**

Personalmente comparto con los autores de las distintas obras de la historia ecuatoriana, que el inicio de esta época se manifiesta con la pronunciación de la frase muy común, *“Último día del despotismo y primero de lo mismo”* que antiguamente fue utilizada por los quiteños quienes no quedaron contentos con el nuevo gobierno.

Los principios de libertad e igualdad de la Gran Colombia fueron muy similares a los declarados por las anteriores Constituciones del Ecuador, ello quiere decir que los aportes jurídicos no implicaron grandes cambios con las leyes que ya existieron en la colonia, pues se mantuvo el mismo estereotipo colonial con un pequeño tinte democrático.

A los cuatro años de que el Ecuador formara parte de la Gran Colombia hubo total descontento del pueblo, pues el centralismo que existía en la administración, no permitía que las situaciones que se producían en el Departamento del Sur fueran atendidas por el

gobierno actual, pues en Bogotá donde estaba la SEDE, se emitían tardíamente las resoluciones o no se realizaban por encontrarse muy lejano el lugar.

Aún, estas razones no fueron las únicas y peores pues la situación económica en el que se encontraba el país, que quedó devastado a raíz de que a Bolívar se le entregaron un sin fin de poderes y potestades, que acompañados de su interés y afán incansable de unir al Perú dentro de la Gran Colombia, conllevaron a obligar al Ecuador a solventar los gastos económicos y bélicos que se produjeran en la Guerra limítrofe entre el Perú y Colombia. Es así que la economía ecuatoriana de 1800 a 1830 entró en crisis tras la emancipación patriótica pues el Ecuador finalmente terminó pagando su propio precio de la liberación. En conclusión, la unión con la Gran Colombia fue de consternante desde un inicio hasta el final pues el Ecuador al separarse perdió gran parte de su territorio.

Para que el Ecuador se apartase de la Gran Colombia, tuvo conocimiento de que otras naciones como Venezuela lo estaban haciendo, esta circunstancia fue aprovechada por los ecuatorianos para reorganizar una Asamblea con el propósito de crear una acta que respondería ser el verdadero nacimiento de la patria, en ella se declararon los derechos de libertad, igualdad y soberanía manifiestos por el pueblo.

En Riobamba en 1830 se crea la Carta Magna del Ecuador donde se establece que el país es democrático y unitario ejercido por tres poderes: legislativo, ejecutivo y judicial.

Al considerarse al Ecuador un estado libre se delega al primer mandatario el General Juan José Flores, quién reglamenta el concertaje y lo suprime por las mitas obligando a los indios a continuar trabajando bajo los mismos términos impuestos por las mitas. Las políticas florianas originaron pugna entre la sociedad, pues privilegió a las clases sociales más ricas de la época como fueron los terratenientes, quienes ventajosamente se apoderaron de las

grandes masas de tierras que fueron conocidas como “Latifundios”, en este panorama económico se mantuvieron similares estructuras políticas y sociales que las de la colonia.

El terrateniente fue el que reemplazó a la autoridad metropolitana y mantuvo a los campesinos en su trabajo obligado a la hacienda.

Al ser Flores criticado por su errada política, manifiesta por los continuos gastos con los militares, se designó a su sustituto en 1835, el presidente Vicente Rocafuerte quién se concentra en apoyar la cultura y reglamenta la libertad de asistencia que deben tener los indígenas ante las fiestas de la iglesia.

Los próximos años de vida republicana que se vivieron en el Ecuador, fueron los peores, pues hubo constante anarquía política, manifiesta en asesinatos y dictaduras, teniendo así los militares que intervenir, provocándose los distintos golpes de estado originados a través de la historia; el primer golpe de estado se presenció en Febrero de 1972, con el derrocamiento de Velasco Ibarra. Por considerarse importante y la más próxima a la época, señalo el golpe de estado dirigido por Lucio Gutiérrez el 21 de enero del 2000, con el derrocamiento del Presidente Mahuad.

Entre las catástrofes económicas manifiestas en la vida Republicana se considera la más importante la postulada en 1999 en el Gobierno de Jamil Mahuad Witt, época en la que se declaró el feriado bancario, por colapso del sistema financiero. En este tiempo miles de familias perdieron sus ahorros y la conmoción social fue tal, que se produjeron protestas, muertes y gran cantidad de población se vio obligada a migrar. En el 2000, se adoptó el dólar como moneda nacional para levantar la recesión social.

Frente a estos antecedentes cabe manifestar que el desarrollo agrícola ecuatoriano se ha caracterizado por el auge y la crisis de los sectores de exportación, de esta manera la región de la sierra ha sido representativa del consumo interno de la producción mientras que la región costanera ha sido la exportación de productos que han generado altas divisas en el país tal es el caso de el cacao, café y banano.

Las crisis generadas en la economía ecuatoriana, promovieron la baja en los precios de los productos de exportación y conflictos de intereses en la sierra y la costa, lo cual obligó a que se plantee la Reforma Agraria en 1964, cuyas regulaciones pretendían, al igual que las subsiguientes reformas agrarias, transformar el sistema feudal de producción hacia un sistema modernizado y aunque sin resolverse eficazmente este problema los debates frente a la temática se continúan presentando.

## **I.E. Las Reformas Agrarias del Ecuador a través de la Historia**

La necesidad de crear la Ley Agraria se manifiesta en los últimos cincuenta años, ya que a nivel latinoamericano se generaron problemas en los distintos grupos campesinos que se encontraban descontentos por el régimen del huasipungo sistema en el que los campesinos trabajaban en tierras ajenas sin obtener ganancias. Los movimientos reformistas del sistema imploraban por reorganizar el sistema agrícola, siendo así que en el Ecuador se organiza “La primera Comisión Nacional de Reforma Agraria en 1960”, donde se plantea la necesidad de abolir los sistemas precarios de tenencia de la tierra, especialmente el huasipungo. Mediante decreto dictado por la Junta Militar de Gobierno el 11 de Julio de 1964, se crea la primera Ley de Reforma Agraria y Colonización, reconociéndose que en el Ecuador existe gran índice de analfabetismo y pobreza que ha sido afectado por el régimen del huasipungo.

En relación a la tierra, la propuesta inicial parecía concebir efectos positivos al intentar reorganizar el repartimiento de la tierra pues de esta manera los propietarios fueron impulsados a entregarla a los huasipungueros, como un merecimiento o pago por los tantos años de servicio que estos habrían realizado junto a su familia en el huasipungo. Los resultados producto de las reformas agrarias fueron devastadores ya que al existir una gran cantidad de población campesina que vivía en condiciones de huasipungueros y se han sustentado de la producción que generaba la tierra, al obtener su propia parcela quedaron rezagados a tener una vida mísera por no poseer conocimiento y posibilidad económica.

Es por ello que cabe mencionar que las entregas de las parcelas del huasipungo causaron más pobreza a los indígenas, pues para su repartimiento no se consideró el número de beneficiarios más el valor de la tierra y los años de servicio. Al excluirse al resto de la familia se produjo una gran injusticia pues se olvidó incorporar al resto de los miembros del núcleo familiar, pues en aquellas épocas y actualmente, tanto padres como hijos trabajaban en las haciendas. De la misma manera los autores Peñaherrera de Costales, Piedad y Alfredo Costales Samaniego en su obra “Reforma Agraria”, mencionan:

Aparentemente liberase del paternalismo feudal, pero al perder éste, parte del bien inmueble, desaparecieron ciertos beneficios: las servidumbres, el pasto, la leña, que en suma le permitieron sobrellevar, a veces, completa sumisión del husipungaje. Desde el punto de vista de la tierra, aunque mucho antes, la parcela fue un minifundio de explotación, ahora simplemente cambia en un minifundio de propiedad, con absoluto dominio (118)

La primera Ley de Reforma Agraria contenía 186 artículos, sus bases se postularon en la VI Conferencia de la FAO -Organización de la Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación-, la Carta de Punta del Este dictada en el año de 1961 y la Acta de Bogotá,

donde se estableció que la Ley de Reforma Agraria debe estar encaminada a que los Estados contribuyan a mejorar las circunstancias de vida de los indígenas, mediante la educación, la tecnificación, incorporándolo hacia el mercado moderno, procurando que se genere producción efectiva en la tierra, proveyendo estabilidad económica, libertad y una vida más digna compensado por un sistema justo. Las reformas agrarias aplicadas en el Ecuador al igual que en Latinoamérica, se encaminan hacia la modernización capitalista de la agricultura.

Los principales propósitos de la ley se encaminaron en eliminar las formas precaristas de tenencia de la tierra e incentivaron a la posesión pacífica de la tierra, para ello se debió cumplir el principio de función social que: “ es el que regula el nuevo concepto de derecho de la tierra, esta debe rendir según su potencialidad productiva dentro de ciertos límites de extensión que se permite poseer a un solo propietario de tierras, a fin de que vayan desapareciendo los latifundios, las tierras ociosas y deficientemente explotadas, así como los minifundios sin redención técnica posible” (eumed.net, p. 6). Al mencionar que se eliminan las formas precarias de la tenencia de la tierra, se eliminaron los trabajos que de forma servil implicaban dependencia frente al patrono.

Aunque con la liquidación del huasipungo, se permitió acceder a la tierra a aquellos que jamás la hubieron podido tener, la superficie de tierra entregada a la familia campesina fue miserable e insostenible pues no tenían acceso al servicio de agua u otras servidumbres que les permitieran producir en ella, es así como se origina el minifundio al repartirse las tierras entre miles de huasipungueros.

Para el procedimiento legal de entrega de tierras a los huasipungueros no existieron procesos jurídicos claros en un inicio, sin embargo el tema fue tratado posteriormente en el Decreto de 1938, mencionándose en el artículo primero de dicho reglamento que:

El Ministerio de Previsión Social intervendrá en las ventas y adjudicaciones mediante la expedición de un Acuerdo Ejecutivo en el que conste el nombre del comprador o adjudicatario, individual o colectivo; las cabidas y superficies del lote o lotes que se vendan o adjudiquen, de conformidad con los planos e informes periciales que hubieren servido de base para estas operaciones; los linderos precisos de las parcelas; el valor unitario por metro cuadrado o del cuerpo cierto y el precio total; la forma de pago si es a plazos, se determinará el tiempo de amortización de la deuda, la estipulación de los intereses, etc, y más especificaciones que fueren menester para que este título tenga validez consiguiente (Peñaherrera, 125)

La creación de esta ley fue la respuesta al descontento de la comunidad y a la represión política extranjera que generaron cambios legislativos y sistemáticos, que finalmente no promovieron una justa distribución de la tierra.

### **I.E.1. Ley de Reforma Agraria de 1973**

La Ley creada en 1973 bajo Decreto 1172, publicada en el Registro Oficial N° 410 del 15 de Octubre del presente año, es una manifestación de las reparaciones que se pretendieron dar frente a los daños promulgados por la ley anterior. De tal manera se estipula que: “La reforma Agraria constituye un proceso gradual y ordenado de la estructura agraria en sus aspectos económico, cultural, social y político, por medio de operaciones planificadas de afectación y redistribución de la tierra, así como de los recursos de crédito, educación y tecnología, para alcanzar los siguientes objetivos: integración nacional, transformación de las condiciones de vida del campesinado, redistribución del ingreso agrícola y organización de un nuevo sistema de vida social de empresa de mercado” (eumed.net, p. 12)

Los temas básicos a tratarse se vincularon con las tierras rústicas, limitándose el derecho de propiedad, siempre y cuando estas no cumplan la debida función social de mantenimiento y uso correcto de la tierra. Las propiedades debieron ser eficientemente explotadas, para ello sus propietarios se obligaron a declarar aproximadamente en el año de 1976 que han producido en ella y que inclusive han colocado infraestructuras para su producción, de esta manera el Estado tan solo garantizaba las tierras rústicas que cumplan con la función social: “La tierra cumple su función social cuando está en producción y explotación, se conserva adecuadamente los recursos naturales renovables y se brinda protección al ecosistema, se garantiza la alimentación para todos los ecuatorianos y se generan excedentes para la exportación. La función social deberá traducirse en una elevación y redistribución de ingresos que permitan a toda la población compartir los beneficios de la riqueza y el desarrollo” (eumed.net, p. 24)

Mediante esta ley se otorga la expropiación de las tierras, pagando por ellas el estado la indemnización manifiesta por ley. Es claro concluir que la ley en este caso se encargó en castigar la ineficiencia de la tierra.

## **I.E.2. Ley de Fomento y Desarrollo Agropecuario de 1979 y Ley de Desarrollo Agrario de 1994**

Tanto la ley de 1979 y 1994, proponen mejorar las condiciones de la actividad agrícola, a través de la inversión y el uso eficiente de la tierra, se procura satisfacer las necesidades del mercado nacional e internacional. En el caso de la ley de 1979, se manifiesta expresamente el amparo a la producción, salud y la sanidad agrícola, previniendo que se produzcan plagas y enfermedades en plantas y animales.



La ley de 1994, se encargó por otro lado de derogar la ley de Reforma Agraria anterior concentrándose en otros conceptos, tales como la capacitación y la tecnificación requerida para los distintos grupos étnicos, proponiéndose que las técnicas de cultivo cumplan con los márgenes modernos y eficientes, propios de las necesidades de los mercados capitalistas de la época. De manera especial, esta ley concede el derecho de la titulación de la tierra, y asegura la tenencia individual y colectiva de la misma.

En esta época es cuando se crea el INDA, entidad de Derecho Público, con sede en Quito, mediante la autorización del Ministerio de Agricultura y Ganadería y dictamen del Presidente, con la intencionalidad de mejorar el desarrollo de la política Agraria. Las principales atribuciones del INDA según el art. 37 de la ley de Desarrollo Agrario son:

- a) Otorgar títulos de propiedad a las personas naturales o jurídicas que, estando en posesión de tierras rústicas y teniendo derecho a ellas, carecen de título de propiedad;
- b) Adjudicar las tierras que son de su propiedad;
- c) Declarar la expropiación de tierras que estén incursas en las causales establecidas en el artículo 32 de la presente Ley;
- d) Realizar y mantener, en coordinación con la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, un catastro de las tierras agrarias;
- e) Perfeccionar el proceso de reforma agraria integral; y
- f) Las demás que consten en la presente Ley y su Reglamento.

Para el traspaso de la tierra, según esta ley, se establece el pago en efectivo sobre el avalúo de el DINAC -Dirección Nacional de Avalúos y Catastros-, las realidades que se vivieron a causa de esta ley fueron cuestionadas y rechazadas, pues muchos indígenas se

vieron imposibilitados a legalizar sus tierras, por no poseer suficiente dinero para solventar las cantidades obligadas por ley.

Finalmente cabe mencionar que las leyes agrícolas no han permitido grandes avances bien señala Navas que:

El principal efecto de la nueva legislación agraria ha sido el de regresar al mercado libre -mercado imperfecto por excelencia- a la tierra rural privada, donde se espera pase a ser un bien que puede intercambiarse libremente y sobre el cual los particulares pueden ejercer un derecho de “propiedad plena”. Todo ello dentro de una nueva concepción empresarial y modernizante de la agricultura basada en principios capitalistas, donde la formalización de los títulos de propiedad, implicará un aumento significativo en la proporción de bienes transables y susceptibles de entrar en el mercado laboral” (eumed.net, p. 36)

## **CAPÍTULO II**

# **ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA POSESIÓN DE LA TIERRA EN EL SECTOR RURAL DEL CANTÓN CUENCA Y SU SITUACIÓN ACTUAL**

### **II.A Referencias Histórico-geográficas**

La ciudad de Cuenca en su proceso histórico ha ido adquiriendo nombres y cambios profundos en su estructura conforme sus habitantes llegaron a ella, de esta manera se plantea que una vez que estuvieron los cañarís la denominaron Guapondelig cuyo significado es: “Llanura grande como el cielo”, el nombre atribuido lo otorgaron en honor a la frondosidad de la tierra. Años más tarde, con la llegada de los incas, se la llamó Tomebamba o Tumipampa, sin embargo una vez establecidos los españoles en la ciudad en 1535 la denominaron “Cuenca” por ende fundaron la ciudad el 12 de Abril de 1557, durante la colonia los españoles se adueñaron de las grandes tierras y fincas que ya existían en la ciudad. Durante esta etapa el vivir diario de los cuencanos se mantuvo en la monotonía, pues casos importantes que sucedían en la metrópoli tardaban en llegar al lugar, pues el sector carecía de vías de comunicación que permitieran generar importantes avances en la ciudad. (Lloret, 14)

En la vida colonial los religiosos participaron activamente llegando así a generarse un importante poderío económico que generó grandes riquezas entre los miembros de la iglesia pues pasaron a ser propietarios de grandes magnitudes de tierras. El pueblo como bien se conoce, fue llamado a protestar contras las autoridades de España y efectivamente el 3 de Noviembre de 1820 se produce la Independencia.

Cuenca geográficamente, se sitúa en la parte meridional de la cordillera Andina, que atraviesa el sector ecuatoriano, es la provincia del Azuay por ella corren los cuatro ríos más conocidos como: Tomebamba, Machángara, Yanuncay y el Tarqui, posee una superficie de 120,13 kilómetros cuadrados.

## **II.B. Origen y distribución de la tierra**

Se conoce muy poco acerca de los primeros habitantes azuayos y sin existir indicios de propiedad privada entre los miembros de la comunidad, sus raíces se inician con la comunidad cañarí, grupo netamente agricultor, que dio uso de la tierra para sustentar sus necesidades. Con la llegada del inca, arbitrariamente todo cambio, pues aquello que existía y se generaba le pertenecía.

En cuanto los primeros trazos sectoriales, que suponen divisiones en la tierra conocidos en la colonia, fueron ya establecidos por los antiguos habitantes, acorde la geografía cañarí preinka donde existieron los siguientes barrios: Guancay (Chaulabamaba), Guncay (Paccha) y el Regadio o la Laguna (Totoracocha), Molleturo, Turiurco, Chordeleg o Ayapata y Monay, es así como se originan los primeros nombres que actualmente se encuentran en la ciudad.

El acaparamiento de tierra, se produce forzosamente con los españoles, su ambición por las riquezas, los metales y la productividad que generaba la tierra, impulsó a que estos se adueñaran del oro, la plata y las mejores propiedades, a raíz de ello se originan las grandes haciendas muchas de ellas, ubicadas en los alrededores de la ciudad de Cuenca. Se conoce que en Cuenca, una vez iniciada la colonización, el sector del “Vecino”, es dado a conocer por los españoles a los nativos, venerándose a la cruz y a San Cristóbal.

La breve historia ecuatoriana, nos permite analizar fácilmente, el por qué hoy en día las más grandes propiedades están en manos de pocos propietarios, como prueba de ello está el primer censo de 1954 donde se establece que la tenencia de la tierra se dio de la siguiente manera: “de 40.039 propiedades, 200 son mayores a 1000 has, y totalizan 65.300 hás. En tanto que 34.595 son menores a 5 has., y totalizan 34.600 hás” (Marín, 33)

En base a estos resultados, es menester reflexionar que en el Azuay 20 terratenientes, fueron los propietarios de las más grandes tierras, lo cual quiere decir, que la gran cantidad de las tierras se concentró en pocas manos. En las subsiguientes referencias tomadas de los censos dados en los años 1954 y 1974, podemos ir analizando la manera en la cual la distribución de la tierra ha ido afectando la vida de los campesinos.

**TABLA I Formación total y números de explotaciones por tamaño de los predios en el Azuay en 1954**

Tamaño	Predios		Superficie	
	N°	%	N°	%
Predios menores a 1 hás.	10.472	35,08	4.700	2,29
Predios de 1 a 4,9 hás.	15.180	50,86	33.500	16,30
Predios de 5 a 19,9 hás.	5.467	11,28	31.400	15,28
Predios de 20 a 99 hás.	641	2,15	24.600	11,97
Predios de 100 hás. a más	189	0,63	111.300	54,16
<b>Total Provincial</b>	<b>29.849</b>	<b>100,0</b>	<b>205.500</b>	<b>100,00</b>

Fuente: Diagnóstico sociopolítico del CREA, Cuenca 1986. (Marín, 34)

El análisis da a conocer que gran cantidad de predios con superficies y cantidades de hectáreas inferiores a cinco, pertenecieron a grandes porcentajes de la población, sin

embargo los predios cuyas hectáreas asimilaban al número de 100, suponían estar en manos de pocos propietarios. De esta manera se formaliza la propiedad en pocas personas que se reconocieron dueños de los sectores más ricos del Ecuador.

**Tabla II Censo Agropecuario -1974- Resultados Provinciales**

**Distribución de la tierra – Resumen Nacional del INEC**

**Número y Superficie de las UPA según el tamaño de las mismas**

Tamaño	Predios		Superficie	
	N°	%	N°	%
0 a 1	22.935	45,58	10.227	4,34
1 a 5	21.127	41,98	45.187	19,09
5 a 10	3.250	6,46	21.595	9,12
10 a 20	1.523	3,02	19.790	8,36
20 a 50	926	1,84	27.107	11,45
50 a 100	340	0,67	22.550	9,52
100 a 500	178	0,35	31.765	13,42
500 a 1.000	18	0,03	11.399	4,81
1.000 a 2.500	11	0,02	16.047	6,78
2500 a más	7	0,01	30.772	13,00
<b>Total Provincial</b>	<b>50.317</b>	<b>100,00</b>	<b>236.668</b>	<b>100,00</b>

Fuente: INEC (Marín, 37)

En comparación de resultados establecidos en los cuadros, se aprecia que la provincia del Azuay se mantuvo minifundizada y que aún estableciéndose nuevas reformas agrarias en 1970, las condiciones se mantuvieron iguales y únicamente se logró aumentar la cantidad de campesinos con pequeñas parcelas. Sin lugar a duda, las pequeñas tierras que han estado en

manos de los campesinos, se encuentran ubicadas generalmente en el sector rural cuya condición económica es generalmente insostenible pues muy difícilmente pueden dar uso eficiente de sus tierras, por la carente disponibilidad crediticia a favor de los agricultores pequeños.

El gran desequilibrio que existe al poner en balanza la pequeña cantidad de propietarios de grandes porcentajes de tierra, en relación a los pocos terratenientes con grandes tierras, nos indica que una vez llegados los españoles se origina el acaparamiento injusto de tierra, que dio como origen a la clase explotadora y explotada del país. “De acuerdo al Censo Agropecuario Nacional 2000, los productores de la agricultura familiar, que representan el 80% de las Unidades de Producción Agropecuaria, tendrían en promedio 1,3 hectáreas de tierra, las mismas que en la mayoría de casos, en su actual condición, no tienen las mejores aptitudes agropecuarias” (foropolitecnico.org , párr.21).

## **II.C. Formación Económica**

Durante la colonia Cuenca fue la segunda ciudad de mayor importancia en los sectores que pertenecen al Ecuador después de Quito, sin embargo la decadencia productiva agrícola en la Sierra y el origen de nuevos sectores ricos en la Costa que generaron grandes producciones agrícolas de cacao y banano dieron como consecuencia las primeras oleadas de migrantes azuayos que abandonaron sus tierras en busca de trabajo. A pesar de las duras circunstancias económicas ocasionadas por los nuevos mercados y la falta de vías de comunicación, en el cantón de Cuenca se origina uno de los más grandes aciertos de producción reconocidos en el mundo entero, el sombrero de Paja Toquilla, que sustentó grandemente la economía cuencana del siglo pasado y colapsó una vez investido el libre comercio.

Es menester reflexionar, que aunque la ciudad como tal no es poseedora de un mercado altamente comercial, la cantidad de gente pobre es menor en comparación con las otras provincias, esto es lo que Oswaldo Hurtado en su obra Cuenca y su Futuro argumenta:

A simple vista, no se advierten las manifestaciones de extrema pobreza y de marginalidad tan evidente en muchas ciudades del Ecuador. Lo que, por cierto, no quiere decir que se han resuelto todos los problemas económicos y sociales del Azuay, los que en algunos ordenes subsisten; lo que deseo señalar es que su progreso contrasta con el estancamiento del país. (11)

Sin embargo, ello puede ser el resultado de que en las últimas décadas, ha existido gran cantidad de remesas enviadas por los migrantes, que brindan su trabajo en países como Estados Unidos y España principalmente, pues han permitido sustentar y dar un nuevo giro a nuestra economía.

El resto de la población cuencana, realiza diversas actividades económicas que dan origen al mercado morlaco -pequeña industria-, entre ellos están: la joyería, las artesanías, la producción de aguardiente, cerámica, la confección de ropa y la generación de alimentos tales como leche, cereales hortalizas entre otros. En relación a la agricultura cabe mencionar que son muy destacables las producciones de flores, que son exportadas hacia países del extranjero, aún así, mencionados los aciertos que han generado riquezas para el cantón, existe una realidad crítica, deducida por el mercado agrícola y la vida de los campesinos. La producción agrícola, tan solo sustenta a los pequeños mercados y a los hogares que lo producen pues no existe especialidad productiva.

Las políticas de apoyo a la región, no han sido del todo fructíferas, debido a que las mismas circunstancias se mantienen hasta las épocas actuales, por ejemplo el CREA, organismo de desarrollo regional, fue originado para sacar a la Provincia Azuaya de su



estancamiento agrícola, sus objetivos se basaron en canalizar óptimamente el gasto público hacia programas que permitan generar más interés en el desarrollo de sembríos y cultivos en el campo.

## **II.D. Organización – Ocupación y Producción Campesina**

Es imperante la intervención del hombre en la sociedad y como tal, no puede permanecer asilado, es por ello que su unión hacia el resto de individuos le ha permitido dar visiones conjuntas para alcanzar sus metas, sin embargo el estado ente organizado como tal, al poseer la capacidad de otorgar y promover derechos a los ciudadanos de un territorio al conformarse una sociedad capitalista, no ha permitido el desarrollo de grupos marginados, quienes por encontrarse en localidades rurales lejanas, han quedado rezagados al olvido, promoviéndose el origen de alianzas de campesinos e indígenas, que tienen por objeto luchar contra las grandes esferas de política en el país, que en la historia del Ecuador, se han caracterizado por ser incrementadoras de pobreza y desempleo en el campesino.

La población campesina, perteneciente al sector rural del cantón Cuenca, posee distintas representaciones, una vez consolidados sus fines, ya sean estos económicos, políticos, turísticos, se han consolidado en las siguientes: UNASAY- FENOCIN, UNASAY-EQUARUNARI, la Red PAKARIÑAN, estas como las más importantes entre otras.

La UNASAY es la Unión de Organizaciones Campesina e Indígenas del Azuay, que posee mayor transcendencia en las distintas generaciones campesinas, data desde 1972, sus principales consecuciones se tornaron en la lucha por recuperación de las tierras de los pueblos ancestrales, aspecto que fue logrado pero que no obtuvo resultados esperados, pues la individualización de la propiedad, no dedujo importantes cambios ni benéficos

económicos, que mejoraron el sistema de vida de los campesinos. En la actualidad este grupo está dividido por situaciones políticas en: UNASAY EQUARUNARI y la UNASAY FENOCIN.

UNASAY EQUARUNARI -Confederación de los Pueblos de Nacionalidad Kichua del Ecuador-, es una organización regional que nace en 1975, por la necesidad de satisfacer carencias del pueblo, esto fue la falta de arroz, siendo así que las parroquias se aliaron para conseguir un cupo del producto, superándose tal problema del arroz.

Los pilares de nacimiento de la EQUARUNARI, se dieron en la década de los setenta, desarrollándose a nivel regional las organizaciones campesinas que se consagran de la siguiente manera: CONGENIA en la Amazonía, CONAISE en la Costa y la EQUARUNARI en la Sierra; estas tres grandes organizaciones representan la confederación de naciones indígenas que es la CONAIE. Sus metas se concentran en recuperar la identidad de las culturas ancestrales basadas en: la cultura, costumbres e idioma, proponiéndose impulsar la alfabetización quichua así como la implementación de tecnología y propulsión de créditos y políticas estatales que subsidien al pequeño agricultor.

La UNASAY FENOCIN, es una organización sin fines de lucro, data desde el año 1972, pero en el año 2000 consigna ser un ente jurídico, canalizado de igual manera que la EQUARUNARI en tratar de satisfacer las necesidades de los miembros de la comunidad.

Las organizaciones de turismo comunitario, PAKARIÑAN, están conformadas por cinco provincias: Azuay, Cañar, Loja, el Oro y Zamora Chinchipe, de esta red en Cuenca existen tres comunidades que brindan servicios turísticos en el sector rural, tal es el caso de la organización turística de Yanuncay llamada ASOTURI, la de Soldados y la de Tarqui.

La red PAKARIÑAN, nace de las comunidades rurales en el 2005 como ente aglutinador de las mismas, basándose en mejorar las condiciones de los individuos mediante el planeamiento del turismo como fuente alternativa de trabajo, permitiendo así, que se brinde un intercambio cultural con los extranjeros.

Acorde las estadísticas del 2006 realizadas por el INEC, el 11% de la población perteneciente al sector rural del Cantón Cuenca, se dedica a la producción agropecuaria, otra gran parte de la población se dedica a otras actividades tales como la ebanistería, textilería, cestería, entre otras. De esta manera en sectores como el manufacturero, se genera la fabricación de ropa y muebles, en otras ramas como las artesanías, la construcción y el turismo han ido creando más fuentes de trabajo, que aun perjudicada por la gran cantidad de población migrante, sigue influyendo en la actividad económica de la población.

La diversificación de producción se refleja en la gran cantidad de cereales, legumbres, hortalizas que se dan en las distintas parroquias rurales del cantón, así como también se promueven otros productos como son los sombreros de Paja Toquilla y las artesanías esencialmente en las parroquias de Baños, Tarqui, Nulti y San Joaquín.

## **II.E. Situación Actual**

En la actualidad, existe gran cantidad de personas, propiamente del sector rural del Cantón Cuenca que no tienen legalizadas sus propiedades, pues se ven imposibilitadas a realizarlo, por las negativas que produce el régimen burocrático interno -el INDA anteriormente-, ya sea ocasionados por los funcionarios o por los mismos concedores del Derecho, que no encaminan correctamente los significados propios de la materia, y

confunden a la sociedad produciéndose graves errores al mencionarse que no es propietario de un bien quien “no lo tiene inscrito en el registro de la propiedad”.

El derecho a acceder libremente a la propiedad, se ha visto restringido, por los varios preceptos que hoy en día deben cumplir los propietarios, para lograr obtener algo que ya es suyo. Bien señala el Dr. René Durán Andrade, que existen enormes desvíos conceptuales en derecho producidos por los profesionales, pues muchos abogados creen que es dueño de una propiedad quien tan solo lo tiene inscrito en el registro de la propiedad (número de página)

Si bien cotidianamente se producen estos errores, el fuerte problema desmembrado en la sociedad, obstaculiza a grupos de modestas situaciones económicas, el poder formalizar un derecho que es suyo y que está garantizado en la constitución “el reconocimiento legal de sus propiedades”. De la misma manera coincide el Dr. René Durán al mencionar que:

Uno de los principales problemas económicos sociales del Ecuador consiste, precisamente, en que miles de propietarios de inmuebles urbanos y sobre todo rurales **no tienen aún inscritos sus títulos de propiedad en los correspondientes registros** y por consiguientes se ven privados de contar con los beneficios del crédito hipotecario, del tráfico inmobiliario, de los servicios públicos, de indemnizaciones, etc, lo que detiene e inmoviliza el flujo de la riqueza del país. (41)

## **II.F. Problemáticas en relación a la legalización de las propiedades rurales**

No solo existe un sistema legal, que se presenta confuso y disgregante ante la sociedad, sino una sociedad, que por haberse sentido atacada y desatendida históricamente, no considera como suyo las bases jurídicas instauradas en el País, dando uso de sus costumbres aceptadas constitucionalmente por el Estado “la justicia indígena”. Las prácticas

indígenas suponen aspectos distintos a los considerados en el marco jurídico legal, que comparados con este, suponen confusas acciones que en relación a la problemática de la legalización de la tierra, detienen el tráfico legal de la misma.

En vista de estas consideraciones, puedo sintetizar que desde mi criterio personal existen tres problemas principales a los cuales el proceso de legalización de tierras se ve sometido:

1. La Idiosincrasia de la Población campesina e indígena.- Las generaciones de las poblaciones ancestrales mantienen actualmente varias de sus costumbres, y entre ellas las relacionadas con la tierra, realizada mediante el uso de la “la palabra”, aspecto considerado como verídico por los miembros de la comunidad, para la transferencia de la tierra, siendo así que muchas propiedades están en manos de los presentes grupos sociales a través de esta costumbre.

Pero aparentemente el problema emerge momentáneamente de esta situación, los pobladores al considerar su sistema consuetudinario como suyo, rechazan totalmente los preceptos legales enmarcados por la ley, y bajo ninguna circunstancia desean someterse a él y creen innecesario legalizar sus propiedades. Pero tal circunstancia se torna necesaria al momento de que un individuo requiere ser atendido por los organismo estatales y protegido por el sistema legal y además requiere ser proveído de créditos hipotecarios y otros beneficios que se originan al legalizar y obtener una escritura pública de la propiedad.

Los mismos conflictos que se producen en la sociedad urbana, también se producen en el sector rural y ello quiere decir, que las disputas que se puedan ocasionar entre los

miembros de la comunidad en torno a la propiedad generan difíciles circunstancias que detienen el desarrollo de la sociedad.

2. La Migración.- Las estadísticas consideran que gran cantidad de la población especialmente Azuaya y Cañarí, ha migrado a los Estados Unidos en esta última década, estableciéndose que más o menos 80.000 ciudadanos se encuentran en el extranjero, trabajando bajo condiciones ilegales.

Efectivamente la migración produce cambios sociales, culturales, económicos y demográficos en la población, siendo así que ha producido ausencia de personas en el campo.

La migración se produce como estrategia y nueva alternativa de trabajo, frente a la crisis que vive gran parte del sector agrícola que está en la zona rural y que en su mayoría se encuentra desocupada, sin empleo y bajo situaciones críticas de pobreza.

Las remesas enviadas por los migrantes que se encuentran en el extranjero, en cierta manera han permitido reactivar la economía de las familias campesinas, y regionalmente ha supuesto un aumento productivo en ámbitos como: la construcción de viviendas y alta demanda de la tierra, aspectos que se dieron únicamente en un inicio, pues se advirtieron otras consecuencias y entre ellas la ineficacia productiva de su dinero, aspecto que no permite que en la actualidad los migrantes inviertan correctamente su dinero en el país y se ausenten definitivamente de sus tierras.

3. Incorrecta aplicabilidad de términos de Derecho: “Es dueño de una inmueble quién lo ha tenido inscrito en el registro de la Propiedad”.- Varias negativas impuestas por los funcionarios no permiten a los indivisos inscribir sus propiedades en los registros de la propiedad, pues se dan argumentos que adoptados por la sociedad producen arbitrariedades e irrealidades como la pronunciada por la Corte Suprema de Justicia

en Pleno el 17 de Noviembre del 2006 que declara: “Para que proceda la inscripción en el Registro de la Propiedad, de un acto o contrato traslativo de derecho inmobiliarios es necesario (sic) la preexistencia de titularidad registral de los derechos reales inmobiliarios por parte del tradente”, y además de ello añade que: “El acto o contrato, que constituya, modifique o extinga un derecho real inmueble, para que sea admisible su inscripción, debe proceder únicamente de la persona, que conste inscrita, en los libros del Registro de la Propiedad como titular actual del derecho real” (Durán, 39-40)

Muchos campesinos e indígenas poseen títulos de sus propiedades, pero estos no se encuentran inscritos en el registro de la propiedad, ello quiere decir que si poseen un título, otorgado por ministerio de la ley, tal derecho está concebido constitucionalmente pero los desvíos conceptuales transgreden esa realidad, pues bien se manifiesta que los verdaderos conceptos de título y escritura pública son dos cosas totalmente diferentes. Título, “es una verdadera acepción científica, es el modo lícito de la adquisición de una cosa o derecho” (Durán, 42), y por otro lado la escritura pública es un documento o una pieza donde las partes interesadas encuentran expuestos los derechos y las obligaciones que contraen.

Acorde esta breve explicación, no todos los títulos precisamente han de constar por escrito, por su propia naturaleza tal es el caso de la herencia, la accesión y otros.

En definitiva, la inscripción tiene otra connotación, que no amerita ser considerada como prueba de dominio, pues la inscripción efectúa la tradición de los derechos reales, y la tradición como tal no es el único modo de adquirir el dominio. De esta manera para que se cumpla la tradición de la inscripción en el registro de la propiedad acerca del inmueble debe darse uso de la disposición concerniente el “aviso al público mediante la fijación de carteles”.

La inscripción tiene una finalidad, y es el de mantener un historial de la propiedad a lo largo de las generaciones con el objetivo de que estos logren ser inscritos y se mantengan registros de ellos y por lo tanto no se ha de considerar débil el título que sin estar inscrito posee el propietario real que ha mantenido su tierra por generaciones; y es más, no se olvide que la ley de desarrollo Agrario, menciona que la compraventa y transferencia de tierras rústicas de dominio privado es libre y por lo tanto no requiere de autorización alguna.



## **CAPÍTULO III**

### **MARCO JURÍDICO E INSTITUCIONAL**

#### **III.A. Constitución Política del Ecuador**

Acorde la Asamblea Constituyente la nueva constitución ecuatoriana vigente desde Octubre del 2008, considera a la propiedad como un derecho universal, pues se encuentra manifiesta en los tratados internacionales como el expuesto por la Asamblea General de las Naciones Unidas, el 10 de diciembre de 1948, artículo 17 que reza: “Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente” y que “Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad” (un.org/es, 1)

En la constitución ecuatoriana el derecho a la propiedad está garantizado y reconocido en sus distintas formas ya sea: pública, privada, comunitaria estatal, asociativa, cooperativa y mixta y se entrañan concepciones diferentes fomentadas principalmente en el Sumak Kausay o el buen vivir, mediante este precepto el desarrollo de la sociedad conjuntamente con el estado y el mercado deben desenvolverse armónicamente, ello quiere decir que todos los individuos podrán poseer una vida digna, con un sistema económico justo y sustentable para los distintos grupos étnicos existentes en el Ecuador.

Uno de los derechos manifiestos en el art 60, es la propiedad colectiva, la cual es reconocida como un derecho fundamental propio de la culturas indígenas, importante para el desarrollo y el goce de los derechos de cada uno de los miembros que forman una comunidad, ello quiere decir que las clases sociales como la indígena, montubia y afro ecuatoriana principalmente, puedan acceder a la propiedad sin menoscabo alguno, siendo así que mediante la propiedad colectiva o comunitaria y la posesión ancestral, se promueva un

desarrollo socialista e igualitario, pues tácitamente la ley prohíbe que existan latifundios y concentraciones de tierra, que generen el sistema capitalista, que es el promotor de las grandes diferencias que existen entre los distintos grupos sociales del Ecuador.

La posesión ancestral, “entraña la garantía de administrar tales tierras siguiendo los patrones de administración y uso tradicionales o consuetudinarios, dado que en términos jurídicos la posesión no es otra cosa que el ejercicio de actos de señor y dueño sobre el bien que dispone, y las comunidades tienen sus propias formas culturales de cumplir estos actos de señorío y dominio” (Ortega, 129), siendo así que legalmente las tierras adquiridas de unas generaciones a otras sean reconocidas acorde la constitución, ello implica que bajo ninguna razón los distintos pueblos podrán ser desplazados de sus tierras, para ello concede la adjudicación gratuita del mismo, señalándose en el art.57 inciso 21 también que “los pueblos en asilamiento voluntario son de posesión ancestral irreductible e intangible, y en ellos estará vedada todo tipo de actividad extractiva”, es así que la delimitación territorial que posean las comunidades en su colectividad, son reconocidas en la constitución acorde el art 60: “los pueblos ancestrales, indígenas, afro ecuatorianos y montubios podrán constituir circunscripciones territoriales para la preservación de su cultura, La ley regulará su conformación. Se reconoce a las comunas que tiene propiedad colectiva de la tierra, como una forma ancestral de organización territorial”.

La nueva constitución al determinar el acceso a la propiedad hace hincapié, en aspectos muy profundos y determinantes de nuestra sociedad pues suscita activamente la participación de las distintas culturas existentes en el Ecuador, característica por la cual se ha determinado que nuestro país es “intercultural”, pues los pueblos, comunidades y nacionalidades, originan la unanimidad que se genera al hablar del pueblo ecuatoriano, es por ello que al consagrarse, que todos los individuos debemos tener el efectivo goce de nuestros

derechos, las culturas nativas del país poseen dicha protección y resguardo legal de sus derechos, entre ellos el más aclamado durante la historia, el derecho a la propiedad.

El desarrollo equilibrado y solidario del territorio ecuatoriano también es proclamado dentro de nuestra constitución, mediante el fortalecimiento de la autonomía y la descentralización de las entidades públicas, pues se determina que las instituciones del estado han de encargarse o preocuparse en satisfacer las distintas necesidades propias de la sociedad, de esta manera los municipios pueden promover y facilitar el acceso a la tierra mediante ordenanzas para que los individuos que se encuentran en situaciones más difíciles puedan dar uso pleno de sus derechos.

Estrategias nuevas son implementadas en la legislación ecuatoriana, tal es el caso de la soberanía alimentaria cuya finalidad es conseguir la autosuficiencia de alimentos mediante un equilibrio preestablecido entre la tierra su producción y la sociedad, la garantía de este derecho se manifiesta en el apoyo que el estado ha de proveer tanto al pequeño como gran productor, mediante políticas crediticias, fiscales arancelarias, que han de ser impuestas para proteger los distintos productos nacionales.

Los pueblos indígenas hoy en día poseen garantía total del Estado para la conservación de la propiedad de sus tierras, las cuales son consideradas como inalienables, inembargables, indivisibles e imprescriptibles, es por ello que bajo ninguna razón podrá la tierra de un campesino ser tomada intempestivamente por las entidades del estado u otros agentes.

El derecho a la ciudad, establecido en el art. 31 de la constitución menciona que tanto la propiedad como la ciudad deben desarrollarse bajo bases democráticas y debe cumplir con las funciones sociales y ambientales propias del desarrollo equitativo. De esta manera las políticas de estado promoverán la correcta redistribución, para que así los campesinos

puedan acceder a la tierra, agua y otros recursos factibles para la producción, creándose así un fondo nacional para el acceso a la tierra, pues el fin es lograr el “desarrollo equilibrado del territorio nacional, la integración entre regiones, en el campo, entre el campo y la ciudad, en lo económico, social y cultural” art.284 numeral cinco.

### **III.B. Patrimonios Estatales**

Son bienes del estado art. 605 Código Civil Ecuatoriano: “todos aquellos que encontrándose dentro del territorio, carecen de otro dueño”, el estado ecuatoriano posee un sin número de bienes, cosas derechos y obligaciones que forman parte de su patrimonio.

Considerándose que en materia Civil, en el Capítulo III, existen los bienes nacionales, que pertenecen a la nación toda, la naturaleza de estos bienes son denominados por su afectación como bienes de dominio público pues permiten el uso de las personas, y los de dominio privado o estatales que son de uso exclusivo del estado.

Los bienes de dominio público, son creados para ser de uso general de los habitantes, no son objetos de apropiación exclusiva de los individuos son consideradas como imprescriptibles, estos pueden ser las plazas, puentes, caminos, etc.

El dominio del estado sobre su patrimonio es considerado como inalienable, inembargable e imprescriptible acorde la Constitución, estos principios marcan la superioridad que el estado tiene para proteger el gran conglomerado que está bajo su tutela, siendo así que ningún estado internacionalmente, ni ningún individuo puede invadir, embargar o tomar arbitrariamente algo que pertenece al estado.

Es propio del dominio del estado; el espacio aéreo, que cubre el territorio ecuatoriano como tal, el art.609 Código Civil establece que pertenece al Estado: “El mar adyacente, hasta

una distancia de doscientas millas marinas, medidas desde los puntos más salientes de la costa continental ecuatoriana y los de las islas más extremas de la Provincia Insular de Galápagos y desde los puntos de la más baja marea, según la línea de base que se señalará por decreto ejecutivo, es mar territorial y de dominio nacional”, los ríos, las aguas que corren por los causales naturales, las obras que se edifiquen sobre propiedades de dominio nacional, la playa del mar.

En definitiva, los bienes nacionales cuyo uso no pertenece generalmente a los individuos de la nación son llamados “bienes del estado o bienes fiscales”, es decir el resto que no es parte del dominio público, pasa a ser parte del dominio privado del estado.

En el art. 408 de la Constitución se manifiesta que: “son propiedad inalienable, imprescriptible e inembargable del Estado los recursos naturales no renovables y, en general, los productos del subsuelo, yacimientos minerales y de hidrocarburos sustancias cuya naturaleza sea distinta de la del suelo, incluso los que se encuentren en las áreas cubiertas por las aguas del mar territorial y las zonas marítimas; así como la biodiversidad y su patrimonio genético el espectro radioeléctrico. Estos bienes solo podrán ser explotados en estricto cumplimiento de los principios ambientales establecidos en la constitución”. Son también bienes estatales: las plataformas o zócalos submarinos, continental e insular, adyacentes a las costas ecuatorianas, las minas y yacimientos, las nuevas islas que se formen en el mar territorial en ríos o lagos.

Existen instituciones que determinadas dentro de la ley pasan a proteger los bienes propios del estado, tal es el caso del INDA y del Municipio.

El INDA, Instituto Nacional de Desarrollo Agrario, posee como patrimonio suyo, las tierras rústicas, carentes dueño, las tierras que fueron parte del IERAC -Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización-, y las que sean expropiadas, tal y como lo manifiesta el art. 38 de la Ley de Desarrollo Agrario:

- 1) Todas las tierras rústicas que formando parte del territorio nacional carecen de otros dueños;
- 2) Las que mediante resolución que cause estado al amparo de las Leyes de Reforma Agraria y de Tierras Baldías y Colonización, entraron al patrimonio del Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización y aún no han sido adjudicadas; y,
- 3) Las que sean expropiadas en aplicación de la presente Ley.

Las principales causales de expropiación, son la aplicación de sistemas de explotación de tierra bajo modelos contrarios a la preservación de la naturaleza, o bajo sistemas precarios de trabajo en la tierra y cuando no exista ningún tipo de explotación por el lapso de dos años. “Se exceptúan expresamente del patrimonio del INDA las tierras que, son administradas por el Ministerio del Ambiente”.

Se comprende por tierras rústicas determinadas según nuestra legislación, aquellas que se encuentran fuera de la ciudad y son utilizadas con fines agrícolas.

El patrimonio del INDA, es ampliado según el art. 29 del Reglamento de reformas agrarias pues se manifiesta que también, es parte de su patrimonio:

- a) Los bienes muebles e inmuebles que adquiriera a cualquier título;

- b) Los valores que ingresen por concepto de venta y adjudicación de tierras, con excepción de los montos determinados en el artículo 40 de la Ley de Desarrollo Agrario; y,
- c) Los ingresos provenientes de cualquier otra fuente.

Son patrimonio de los Municipios, los que acorde la resolución de la Procuraduría General del Estado, 14 de noviembre de 2003, manifiesta que “los predios ubicados en las zonas urbanas y de reserva urbana que carecen de otro dueño, constituyen bienes municipales”, es decir son las tierras mostrencas, vacantes, que no pertenecen a nadie.

### **III.C. Patrimonios Forestales del Estado**

El artículo primero de la Ley Forestal menciona “constituyen patrimonio forestal del Estado, las tierras forestales que de conformidad con la Ley son de su propiedad, los bosques naturales que existan en ellas, los cultivados por su cuenta y la flora y fauna silvestres; los bosques que se hubieren plantado o se plantaren en terrenos del Estado, exceptuándose los que se hubieren formado por colonos y comuneros en tierras en posesión”.

Las leyes pertinentes a la protección de la naturaleza son proclamas tanto en la constitución como en la ley forestal y ambiental como principales; en ellas se considera que el patrimonio forestal del estado está comprendido tanto por: áreas naturales que son susceptibles de protección así como las tierras cubiertas de vegetación, bosques naturales, las que por título alguno ingresaron al patrimonio del estado, las que pertenecieron anteriormente al patrimonio del INEFAN, ya sean bosques tierras que deban mantenerse en estado silvestre, ya sea por razones científicas, o por otras propias de la conservación del ecosistema que

pasaron a formar parte del patrocinio del Ministerio del Ambiente, los manglares y las que puedan ingresar a futuro a su propiedad.

### **III.D. Leyes y Procedimientos para la Legalización de tierras**

#### **III.D.1. Ley de Desarrollo Agrario Codificación 2004-02**

La Ley de Desarrollo Agrario tiene por objeto: “el fomento, desarrollo y protección integral del sector agrario que, garantice la alimentación de todos los ecuatorianos e incremente la exportación de excedentes, en el marco de un manejo sustentable de los recursos naturales y del ecosistema”.

Mediante las leyes establecidas en este código se propicia la legalización de propiedades, mediante la adjudicación de tierras de forma gratuita en beneficio de las poblaciones montubias, indígenas y afro ecuatorianas que han ido manteniendo su posesión ancestral.

Para que proceda la adjudicación conforme el art. 49 de la presente ley, los posesionarios de las tierras rústicas deberán comprobar la tenencia de la tierra ininterrumpida, con un mínimo de cinco años, previo su pago establecido acorde el avalúo dado por el DINAC, es decir el precio de las tierras será impuesto por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, en el que se establece también que el precio del terreno debe ser cancelado de contado, aspecto que acarreo graves problemas en su aplicación.

Para el avalúo, conforme el art. 50 de la presente ley de Desarrollo Agrario, se tomará en cuenta los siguientes aspectos:

- a) clase de suelo y ubicación geográfica del predio
- b) destino económico;
- c) infraestructura



d) situación socioeconómica del adjudicatario.

En el caso de que nuevas tierras llegaren a manos del INDA, estas de igual manera podrán ser adjudicadas a las personas naturales, cooperativas, empresas, comunidades indígenas y asociaciones, en casos como estos, el precio constituido a la tierra será cancelado, específicamente para los grupos étnicos el plazo de diez años mas dos de gracias, sobre las tasas de interés manifiestas por el Banco de Fomento.

El precio del terreno también puede ser pactado entre el interesado y el INDA, acorde lo que señala la ley de Contratación Pública art. 36 “Cuando la más alta autoridad del respectivo organismo o entidad del sector público haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble procederá a la declaratoria de utilidad pública o de interés social de acuerdo con la ley.

Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública o de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, por el lapso máximo de noventa días.

Para este acuerdo, el precio se fijará, tanto para bienes ubicados en el sector urbano como en el sector rural, en función del avalúo realizado por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, que considerará los precios comerciales de la zona. El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento sobre dicho avalúo”.

### **III.D.2 Proceso para la adjudicación de tierras acorde la ley de Desarrollo Agrario**

Para que proceda la titulación, las personas naturales deberán presentar los siguientes requisitos, art. 65 Reglamento General de la Ley de Desarrollo Agrario:

a) Ser mayor de edad;

b) Justificar que su actividad principal es la agraria; y,

c) No tener en propiedad otras tierras agrícolas. Se exceptúan de esta disposición los minifundistas.

Las últimas resoluciones del INDA –Instituto Nacional de Desarrollo Agrario-, amplían otros requisitos para las personas naturales como lo son. Presentar la copia de la cédula del interesado, informe de los linderos, presentar que la superficie este trabajada al menos en un 30 %, informe de la inspección, el plan de explotación, pago del avalúo de la tierra, certificado del Ministerio del Ambiente.

En el caso de que exista fraccionamiento de tierras, las comunas deberán otorgar el título traslativo de dominio al beneficiario con el siguiente contenido:

- La resolución del fraccionamiento
- La partición protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

El director Ejecutivo del INDA, se encargará de cerciorarse acerca de la veracidad de información otorgada por los interesados, ya sean estos descritos en planos o croquis, e incluso podrá realizar inspecciones para ello, una vez confirmada la información se procederá a adjudicar la tierra. Así también se manifiesta en el art. 64 del Reglamento de Desarrollo Agrario que el “INDA adjudicará tierras del patrimonio de la institución a favor de poseionarios con una tenencia mínima ininterrumpida de cinco años, previa justificación del interesado verificada por el funcionario competente, mediante inspección”.

Cumplidos los requisitos establecidos por ley, se realizará la resolución del Director Ejecutivo del Instituto Nacional de Desarrollo Agrario, luego de ello se pasará a protocolizar la información en una Notaria y se la inscribirá en el Registro Cantonal de la propiedad.

Cabe mencionar que, tan solo para la transferencia de dominio y la compraventa, los interesados no requieren autorización alguna.

#### **III.D.2.a. La Subsecretaria de Tierras**

Actualmente, el INDA ha sido reemplazado por la Subsecretaria de Tierras, a través del decreto ejecutivo 373 del año 2010, donde se expone que el Ministerio de Agricultura asuma todas las competencias y atribuciones del Instituto Nacional de Desarrollo Agrario, en vista de que el INDA no ha cumplido satisfactoriamente sus actividades tanto en el ámbito social como ambiental, el Gobierno actual ha propuesto que los procesos de titulación queden a cargo de esta nueva institución.

Actualmente, el INDA ha sido reemplazado por la Subsecretaria de Tierras, a través del decreto ejecutivo 373 del año 2010, donde se expone que el Ministerio de Agricultura asuma todas las competencias y atribuciones del Instituto Nacional de Desarrollo Agrario, en vista de que el INDA no ha cumplido satisfactoriamente sus actividades tanto en el ámbito social como ambiental, el Gobierno actual ha propuesto que los procesos de titulación queden a cargo de esta nueva institución.

#### **III.D.3. La adjudicación de tierras mediante la ley de Libro III del Régimen Forestal**

Las tierras propias del Patrimonio Forestal del Estado, también son adjudicables mediante esta ley, una vez que exista la aprobación por parte del Ministerio del Ambiente, y el debido cumplimiento de los principios básicos de estas leyes que son la preservación y protección de los bosques nativos y las áreas naturales.

El Art. 76 de la presente ley establece que: “Previa delimitación del área hecha por el Ministerio del Ambiente, éste podrá adjudicar o concesionar tierras del Patrimonio Forestal del Estado en favor de empresas industriales madereras nacionales.

La adjudicación o concesión se realizará de la siguiente manera y orden:

- I. Colectiva, a favor de poseionarios ancestrales; e,
- II. Individual, a favor de las personas naturales con un mínimo de cinco años de posesión pacífica e ininterrumpida,
- III. Personas naturales con menos de cinco años de posesión pacífica e ininterrumpida; y,
- IV. Personas jurídicas que demuestren posesión”.

De la misma manera la Ley Forestal y de conservación de áreas naturales y vida silvestre publicado en el registro oficial número 418, en el art. 39 añade que: “Los pueblos indígenas, negros o afro ecuatorianos tendrán derecho exclusivo al aprovechamiento de productos forestales diferentes de la madera y de la vida silvestre, en las tierras de su dominio o posesión, de acuerdo con los Arts. 83 y 84 de la Constitución Política de la República.

El Ministerio del Ambiente delimitará dichas tierras y prestará a las comunidades asesoría técnica”.

Los grupos ancestrales por principio constitucional, y según lo establecido en los artículos de las presentes leyes, tienen el privilegio de ser los “aprovechadores exclusivos” y principales beneficiarios en la protección de sus bienes inmuebles, por los atributos que le concede la legislación ecuatoriana.

Para la subsistencia de los individuos, el Ministerio del Ambiente, concede áreas con bosques nativos no mayores al 30%, del área total adjudicada. Cabe mencionar que no forma

parte de la adjudicación las aéreas de Patrimonio Forestal, que son ocupadas por grupos poblacionales autóctonos y ancestrales de las zonas.

Para que se proceda con la adjudicación los interesados deben presentar la siguiente información, art. 79:

- a) Copia del estatuto, otorgamiento de personería jurídica o documento de identidad, según el caso.;
- b) Planes de inversión y planes de negocios que garanticen el uso sustentable y la conservación de los bosques existentes
- c) Posibilidades de inversión y capacidad técnica.

El Ministerio del Ambiente, determinará la superficie y ubicación del área adjudicable, así como su precio y otorgará los permisos de trabajo en ella, y una vez considerada como factible la adjudicación, deberá ser notariada e inscrita en el Registro de la propiedad.

#### **III.D.4. Ley del Registro de la Propiedad**

“El Registro de la Propiedad es una oficina que tiene por principal objeto hacer públicos los actos y contratos sobre el dominio de bienes raíces y otros derechos reales que realizan las personas, quienes deben enterarse de ellos y proteger sus propios derechos”.  
(Durán, 171)

Principios como la publicidad, la facilidad de acceso y la conservación fiel de los registros han de ser parámetros propios de la correcta funcionabilidad de los Registros de la Propiedad, es así que en el art. 57 de la presente ley se menciona que los individuos pueden

acceder a los registros sin “reserva alguna”, para conocer acerca de la información existente en ellos.

Para que se proceda con la inscripción de los títulos de propiedad y demás derechos reales se deberá presentar la siguiente información acorde consta en la Ley de Registro art. 41:

1. La fecha de inscripción;
2. Los nombres, apellidos y domicilio de las partes;
3. La naturaleza y fecha del título, y la designación de la oficina en que se guarda el original;
4. El nombre y linderos del inmueble; y,
5. La firma del Registrador.

Los municipios, son los encargados de supervisar y controlar las oficinas del registro de la propiedad, por sujeción de la ley del Sistema Nacional de Datos Públicos art.19 que reza: “De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro”.

El derecho a la información también es garantizado por la Constitución art.18 numeral 2: “Acceder libremente a la información generada en entidades pública, o en las privadas que manejen fondos del estado o realicen funciones públicas. No existirá reserva de información excepto en los casos expresamente establecidos en la ley. En caso de violación de los derechos humanos, ninguna entidad pública negará la información”.

### **III.D.5. Código Civil**

La propiedad es el derecho que se tiene para disponer y gozar de una cosa, respetando las leyes nacionales y las limitaciones que esta concede, con una característica especial, que es la exclusión de lo ajeno.

En el Código Civil Ecuatoriano art. 618, se establece que el dominio (llamado también propiedad) ya sea esta individual o social, es un derecho real, que se tiene en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, respetando el derecho ajeno y las limitaciones que se otorguen en nuestra legislación.

En el Ecuador según el Código Civil existen modos de adquirir el dominio, estos son: la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

#### **III.D.5.a. La Ocupación**

La ocupación art. 622 del Código Civil: “Por la ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie, y cuya adquisición no está prohibida por las leyes ecuatorianas, o por el derecho internacional”.

La ocupación permite adquirir el dominio de aquellos bienes muebles que no pertenecen a nadie, tal es el caso de las cosas, animales, tesoros, que se encuentran producto de la caza, pesca, etc., respetando la propiedad ajena.

En el caso de la tierras, que son bienes inmuebles, no son susceptibles de ocupación, así lo expresa la norma tanto en el art. 605 del Código Civil, en el art. 27 de la Ley de Desarrollo Agrario y el art. 1 de Tierras Baldías donde se menciona que “Son bienes del

estado todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño”.

### **III.D.5.b. La Accesión**

La accesión art. 659 del Código Civil “La accesión es un modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce, o de lo que se junta a ella. Los productos de las cosas son frutos naturales o civiles”.

Mediante la accesión las personas se pueden hacer dueñas de todo aquello que se agrega o se produce.

Existe la accesión a los frutos, que son aquellos obtenidos por las plantas que se adhieren al suelo, y una vez separados pasan a ser de su dueño, a esta misma clase pertenecen las otras cosas como son la lana, la leche, etc.

La accesión al suelo, es aquel que se origina por el aluvión, que es el aumento que recibe la ribera del mar, río o lago por el lento e imperceptible retiro de las aguas.

La accesión de una cosa mueble a otra, se da a través de la adjudicación, que es la unión comprendida entre dos cosas que pertenecen a diferentes dueños, de manera que estas pueden existir cada una por separado, en esta situación lo accesorio sigue la suerte de lo principal, pues si en el solo caso de existir mala fe, el dueño de lo accesorio deberá pagar su justo precio y el gravamen. Para determinar el valor correspondiente de lo principal, se tomará en cuenta la afectación que estime el dueño de la cosa, el volumen de la misma y su especificación, como en el caso de las uvas de las cuales se hace vino, para lo cual se cancelará la hechura.



La accesión de cosas muebles a inmuebles, estas son las edificaciones con materiales ajenos en suelo propio; la ley determina que en este caso el dueño del suelo pague el justo precio de los materiales, caso contrario que no exista consentimiento del dueño, este podrá hacer suyas las edificaciones, obtener indemnización, o el pago justo del terreno con intereses, también forman parte de esta clase, las plantaciones que se hacen en suelo propio con semillas ajenas, caso en el que sin existir de igual manera conocimiento del dueño habrá de pagarse la renta con la cancelación de la debida indemnización.

### **III.D.5.c. La Tradición**

La tradición, consiste en la entrega de las cosas que hace una persona a otra, para que exista este modo de adquirir el dominio, debe manifestarse el consentimiento tradente, que es la persona que transfiere el dominio y el adquirente que es el que la recibe.

La tradición de las cosas corporales muebles, se da significativamente a través de la entrega de la cosa, puede significar esto, el mostreo de la cosa, la entrega de las llaves o el poner a disposición de otra persona la cosa.

En el caso específico de los bienes inmuebles, la tradición se formalizará mediante la inscripción en el registro de la propiedad, art.702 del Código Civil “Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, de habitación o de servidumbre constituidos en bienes raíces, y del derecho de hipoteca”.

Como bien lo señala la ley la inscripción deberá realizarse en el cantón donde se sitúa el inmueble, ya sea para que según el caso se produzca la posesión legal de los herederos quienes por ministerio de la ley ya la poseen y deben obligatoriamente registrar en los debidos cantones los inmuebles en afectación. En la prescripción la sentencia ejecutoriada en la que se reconozca el dominio, servirá de título y esta servirá para ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

#### **III.D.5.d. Sucesión por causa de Muerte**

El Capítulo III del Código Civil reglamenta la sucesión por causa de muerte, este modo de adquirir el dominio, permite la asignación de bienes por causa de muerte ya sean estas hechas por el hombre o por la ley, en el Art. 997 se menciona “La sucesión en los bienes de una persona se abre al momento de su muerte, en su último domicilio; salvo los casos expresamente exceptuados”.

La sucesión por causa de muerte, se produce mediante el fallecimiento de una persona, generándose así la transmisión de sus bienes a sus sucesores de forma inmediata, aún en el caso de que estos ignoren su calidad.

Cuando la sucesión se produce en virtud de un testamento se lo conoce como testamentaria y si es en virtud de la ley se la conoce como intestada.

Las asignaciones que se producen a los herederos pueden darse a título universal en base a todos los derechos y obligaciones, bienes ya sea en su total o en cuotas de los que se sucede del difunto. A título singular cuando se sucede en uno o más cuerpos ciertos pueden ser estos una casa o un caballo, etc.

El título de heredero o legatario ya está configurada como un derecho a la propiedad y no es necesario de que sea inscrito, el título ya está atribuido por la ley y así lo denomina el art 718 del Código Civil: “El justo título es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción. Son translativos de dominio los que, por su naturaleza, sirven para transferirlo como: la venta, la permuta, la donación entre vivos”.

Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios, y los actos legales de partición. Las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos no forman nuevo título para legitimar la posesión.

#### **III.D.5.e. La Prescripción**

Conocido también como usucapión, es uno de los modos más antiguos de adquirir el dominio art 2392 del Código Civil: “Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”.

Para que exista la prescripción se deberá cumplir con el tiempo que determina la ley, mediante ella se obtiene la propiedad por el hecho de poseerse una cosa por un lapso de tiempo, cumpliendo con los requisitos determinados por ley, por la prescripción se ganan los bienes corporales y raíces que existen en el comercio humano.

En el caso de la prescripción ordinaria será necesario que se obtenga mediante justo título, según el art. 768 del Código Civil; “El justo título es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción.

Son traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición.

Las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos no forman nuevo título para legitimar la posesión.

Las transacciones en cuanto se limitan a reconocer o declarar derechos preexistentes no forman un nuevo título; pero en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado constituyen un título nuevo”.

La prescripción ordinaria contra título inscrito no tendrá lugar, si no en virtud de un segundo título, desde el cual correrá en vigencia el tiempo para que se cumpla el acto; es así que para exista dicha prescripción es necesario que exista la posesión básica de cinco años. Sin embargo, esta puede suspenderse sin extinguirse solo a favor: de menores, dementes, de la herencia yacente, entre otros.

La prescripción extraordinaria, cabe contra título inscrito e impone que el interesado si fuere “mero tenedor” -ello se obtiene sobre una cosa no como dueño sino en lugar de este-, que se haya convertido por transcendencia del tiempo en poseedor sin adquirir tal atributo violenta o clandestinamente. Para la prescripción extraordinario será necesario que se cumplan con los quince años establecidos por ley.

En el caso de la herencia, los bienes adquiridos por varios años y a través de las generaciones, el tiempo ya obtenido por el antecesor puede ser o no añadido al que le sucede, ello en beneficio del sucesor.

Solo la interrupción puede interferir en dichos actos de prescripción, siendo así que ésta puede ser natural o civil, sin surtir efectos, tan solo la pérdida de tiempo la interrupción natural ocasionada por alguna situación propia de la naturaleza como una inundación, puede imposibilitar a un individuo ingresar al bien, y por otro lado la interrupción ocasionada por una persona que se posesiona en el bien inmueble puede hacer que el anterior poseedor pierda el tiempo ya obtenido mediante la prescripción, caso para el cual el poseedor anterior podría reclamar dicha situación vía legal.

La interrupción civil, es la que invocada por una persona que se cree verdadero dueño de un bien inmueble interpone este recurso para obtener legalmente un bien inmueble.

Es así, que mediante la prescripción también se adquiere la propiedad de un bien inmueble cumpliendo con los requisitos establecidos en la ley y la sentencia judicial que se obtenga por ella, sin embargo, ella no será digna de prueba de dominio, tan solo en el caso de que exista un litigio que ponga en prueba el derecho del pre escribiente.

### **III.D.6. Código de Procedimiento Civil**

En el Código de Procedimiento Civil existen aspectos que tienen que ver con la legitimación de la propiedad, en el art. 1000 se establece que “El juez dispondrá la inscripción en el registro de la propiedad, en el registro mercantil o en la jefatura de tránsito, según el caso, de las demandas que versen sobre dominio o posesión de inmuebles o de

muebles sujetos a registro, así como también de las demandas que versen sobre demarcación y linderos, servidumbres, expropiación, división de bienes comunes y acciones reales inmobiliarias”, los trámites que tengan que ver con la conservación y la recuperación de la posesión de bienes raíces o derechos reales que se hayan constituido en ellos, se sujetarán al trámite verbal sumario.

La prueba en los juicios posesorios se determinará en las inspecciones que sean necesarias de presentarse en el caso, para ello los interesados podrán dar alegaciones en los siguientes casos: art.689 Código de Procediendo Civil “En los juicios de conservación y de recuperación de la posesión no se podrán alegar sino las siguientes excepciones: haber tenido la posesión de la cosa en el año inmediato anterior; haberla obtenido de un modo judicial; haber precedido otro despojo causado por el mismo actor, antes de un año contado hacia atrás desde que se propuso la demanda; haber prescrito la acción posesoria, y ser falso el atentado contra la posesión.”.

### **III.D.7. Normativa Legal del Departamento Municipal de Avalúos y Catastros del Cantón Cuenca**

Los municipios son aquellos organismos que poseen personería jurídica de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera.

La ley que anteriormente tutelaba el funcionamiento de los municipios, fue la Ley Orgánica de Régimen Municipal, hoy en día está vigente el COOTAD, que es el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la aplicación de esta ley otorga las atribuciones y competencias necesarias a los órganos autónomos y

descentralizados, para su correcto desarrollo, mediante la inclusión de principios básicos como la autonomía política, administrativa y financiera garantizada por la constitución.

Es así que la autonomía política permitirá que las instituciones se rijan y proyecten su funcionamiento por normas y órganos de gobierno propio, la autonomía financiera facultará a los gobiernos autónomos y descentralizados obtener de manera directa, accesible, oportuna, recursos que le pertenecen por su participación o son generados por sus propias actividades, la autonomía administrativa, en cambio, permite que directa o indirectamente se desarrolle la gestión de talentos humanos y recursos materiales.

El Art.238 de la Constitución de la República reza: “constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los consejos municipales, los consejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”.

Según la circunscripción territorial son gobiernos autónomos y descentralizados los: de las regiones, de las provincias, los cantones o distritos metropolitanos y las parroquias rurales, los cuales han de responder a las garantías legales establecidas en la constitución para el buen vivir de los ciudadanos y las comunidades.

Los municipios mediante el art.54 del COOTAD poseen diversas funciones entre ellas está el promover el desarrollo sustentable de la sociedad, diseñar políticas de inclusión y equidad territorial, determinar condiciones de parcelización, lotización y urbanización, implementar la participación ciudadana para el correcto ejercicio de la democracia, regular la actividad turística cantonal, crear y coordinar los consejos de seguridad ciudadana, control el ejercicio de la actividad económica, promover y participar en las actividades culturales y deportivas de los territorios, entre otros.

En el caso de los catastros y la valoración de las propiedades, estos estarán a cargo de los municipios en cuanto a su administración en cuanto a su formación y administración ya sean estos urbanos o rurales, siendo así que estos deberán ser actualizados cada dos años, tal es el caso de la ordenanza emitida por el Municipio de Cuenca la cual reza:

“ORDENANZA DE APROBACION DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, URBANO PARROQUIAL Y RURAL, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES, Y LAS TARIFAS, QUE REGIRAN PARA EL BIENIO 2008 – 2009”, expedido por el Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca, se manifestó en el art. 4 que “- Para realizar el avalúo de cada uno de las parcelas rurales del cantón se procederá a aplicar las tablas de los Valores Unitarios Base de acuerdo a la clase de tierra (...); el valor de los elementos y mejoras que pudieran existir en la parcela (...). De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 331 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal” y en el art.6 “El valor total del predio, se lo establecerá a partir de la suma del avalúo total de la tierra y del avalúo total de las edificaciones que pudieren existir al interior del mismo” (cuenca.gov.2)

La titularización de la tierras es otra de las atribuciones que se les concede a los municipios, ello se otorgará a favor de los posecionarios que carezcan de título inscrito, sin embargo no se podrán titularizar predios de protección forestal, pendientes superiores al treinta por ciento, ya sean estas de las riberas de ríos, lagos, etc. Acorde los principios de plurinacionalidad y pluriculturalidad existirán gobiernos autónomos y descentralizados, para las comunidades ancestrales y demás grupos indígenas, afro ecuatorianos y montubios establecidos en el territorio ecuatoriano, los cuales mediante esta ley también podrán organizarse y desentrañar las competencias establecidas en esta ley, respetando la



circunscripción de sus territorios ancestrales para el pleno desarrollo de sus derechos colectivos.

En la actualidad en la ciudad de Cuenca para la adquisición de un bien inmueble urbano, que no haya sido inscrito en el registro de la propiedad, los interesados han concurrido en establecer la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, como medio procesal interpuesto en contra del municipio, para que mediante la presentación de las prueba, requisitos de ley y la concurrencia del tiempo, sea posible el otorgamiento de propiedad del bien inmueble.

### **III.D.8. Ley de Organización y Régimen de las Comunas**

Los artículos referentes a las tierras y su legalización dan a conocer lo siguiente:  
Art.17 Atribuciones del Cabildo.- Son atribuciones del Cabildo, literal f) Estudiar la división de los bienes en común que posee o adquiriera la comuna, la posibilidad y conveniencia de su enajenación, y la de transigir en los juicios civiles que versen sobre ellos o de llegar a otro arreglo en estos litigios; y la posibilidad de resolver estos asuntos previa la aquiescencia de la asamblea general; en caso de fraccionamiento de predios comunales se requerirá la resolución adoptada por las dos terceras partes de la asamblea general, siendo prohibido el fraccionamiento de los páramos, así como de las tierras destinadas a la siembra de el bosque...

Art. 2 Prohibiciones a notarios y registradores de la propiedad.- Ningún notario podrá extender escritura pública que diga relación con los bienes colectivos de las comunas, sin previa comprobación de que se hayan observado fielmente las disposiciones constantes en el art. 17. Si llegare a otorgar escritura pública en contravención con estas prescripciones, tal

instrumento adolecerá de nulidad, a costa de los que hubieren intervenido en su otorgamiento, inclusive el notario y el registrador de la propiedad, de llegarse a inscribir la escritura.

### **III.E. Resoluciones de: la Corte Suprema de Justicia, Tribunal Constitucional de Justicia, referente a la aplicabilidad del art. 709 del Código Civil Ecuatoriano**

#### **III.E.1. El Artículo 709**

El art. 709, anterior 728 e inicialmente 629, textualmente hasta el día de hoy no ha variado en ninguna de sus palabras, ni letras:

Para la transferencia por donación o contrato entre vivos, del dominio de una finca que no ha sido antes inscrita, exigirá al Registrador constancia de haberse dado aviso de dicha transferencia al público por un periódico del cantón, si lo hubiere, y por carteles que se hayan fijado en tres de los parajes más frecuentados del cantón.

Se sujetarán a la misma regla la constitución o transferencia, por acto entre vivos, de los derechos reales mencionados en los artículos precedentes y que se refieran a inmuebles no inscritos.

Para cumplir con lo dispuesto en este artículo, la Ley del Registro de la Propiedad, en su art. 29 dispone que:

La fijación a que se refiere el art. 709 del Código Civil, se hará constar al Registrador por certificados del Juez y del notario del cantón, puestos al pie de dichos carteles.

A la misma regla se sujetará la inscripción de los actos o contratos sobre constitución o transferencia de los derechos de usufructo, uso, habitación o hipoteca que se refieran a inmuebles no inscritos.

Hasta treinta días después de dado el aviso no podrá hacerse la inscripción.

### **III.E.2 Argumentos en contra de la aplicación del Artículo 709**

El inicio de las divergencias por la aplicación del actual artículo 709, se originan por las siguientes razones: grupos de abogados, particulares jueces y demás manifiestan que la aplicación del artículo, se presta para cometer artimañerías, pues así cualquier persona que no siendo verdadera dueña de un inmueble puede fácilmente hacer suyo algo que no le pertenece, de esta manera los registradores de la propiedad en Guayaquil se pronuncian ante ello y emiten resoluciones aduciendo lo siguiente:

Para que proceda la inscripción en el registro de la Propiedad, de un acto o contrato translaticio de derechos inmobiliarios es necesario (sic) la preexistencia de la titularidad registral de los derechos reales inmobiliarios por parte del tradente. (Durán, 39), (...). El acto o contrato que, constituya o modifique o extinga un derecho real inmueble, para que sea admisible su inscripción debe proceder de la persona que conste inscrita en los libros del Registro de la Propiedad (sic). (Durán, 40)

Resoluciones como estas, implican que el que quiere inscribir un bien -de su propiedad-, no lo puede hacer por no existir un historial o antecedente registral, lo cual impone que todos los bienes han de estar ya inscritos en la propiedad, aspecto que no se verifica en la realidad y que causa molestias entre los tantos propietarios que se encuentran

imposibilitados de acceder a lo que les pertenece, pero aun así cabe añadir que aquellos que contradicen la aplicabilidad del art. 709 aducen que:

1. El artículo no está vigente y se encuentra derogada tácitamente por la ley expedida en el Decreto Supremo 3810, publicado en el Registro Oficial No. 08 del 22 de Agosto de 1979 como Ley de Registro de la Propiedad Inmobiliaria cuyo art. 33 reza lo siguiente: “En el caso del art. 728 del Código Civil, se hará la inscripción, previa providencia del Juez Competente que le ordene. El juez examinará la solicitud del interesado, mandará que se publique por la prensa notificando a opositores y dispondrá la inscripción si se hubieren presentado opositores dentro de treinta días de la antedicha publicación. Esta disposición no es aplicable a los terrenos rurales sin antecedentes inscritos por que estos, de acuerdo con la ley pertenecen al Estado”. La disposición derogatoria de esta artículo contiene también: “En los términos de esta ley, queda reformado el art. 728 del Código Civil y las disposiciones de la misma prevalecerán sobre las de la Ley Orgánica de la disposición Judicial y el Código de Procedimiento Civil y otra leyes que se le opongan. Se deroga la ley de Registro de Inscripciones, publicada en el Registro Oficial del 28 de Octubre de 1966”.

En base a la cuestión jurídica planteada origina la posibilidad de que el art. 728 del Código Civil haya perdido vigencia por derogación tácita, en virtud de lo dispuesto, mas lo establecido en Ley de tierras Baldías y ahora en la ley de Desarrollo Agrario, que ha sustituido a la ley de Reforma Agraria, que establece que todas las tierras que carecen de dueño pertenecen al estado.

2. Estas premisas dan como resultado que para una o más personas o comunidades particulares pueden ser calificada como dueños o propietarios de un determinado bien, se requiere: a) encontrarse inscritos como tales en el Registro de la Propiedad, ya sea por la tradición, en unos casos, ya sea por la inscripción de adjudicaciones en otros casos, como acontece con las liquidaciones y las participaciones de bienes comunes o de herencias cuando se trata de inmuebles; o b) porque así lo determina el Ministerio de la Ley, por el dominio de bienes mostrencos que le corresponden al Estado ecuatoriano o a través de sus instituciones por mandato del Código Civil, de la Ley de Desarrollo Agrario, Ley de Tierras Baldías y Ley de Régimen Municipal.

En fin, las directrices de sus explicaciones afirman que tanto el Instituto Nacional de desarrollo Agrario como el Municipio, entidades del estado, son las únicas encargadas de continuar con los procesos de titularización, siendo así que hasta la actualidad son propietarios los que ya tienen inscritos sus bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad.

Al respecto, vale advertir que el Estado se halla integrado por diversas instituciones que le sirven para distintas actividades a cumplirse en el sector público. Este es el caso del INDA o Instituto de Desarrollo Agrario, a cuyo patrimonio se atribuyen todas las tierras rústicas que formado parte del territorio nacional carecen de otros dueños; y, las municipalidades, que son las entidades a las que les corresponde las tierras urbanas que formado parte del territorio nacional carecen de otros dueños.

Estudiada la doctrina, particularmente en los apartados que se refieren a una y otra disposición, en busca de la armonía en el sistema, debo advertir que no hay explicación doctrinaria que nos permita saber cómo, siendo el Estado el dueño de las tierras que carecen de otro dueño, se pueda admitir que alguien concurra al Registro con una donación o un

contrato entre vivos para transferir el dominio de una finca que no ha sido antes inscrita y que, por ende, pertenezca al Estado o sus instituciones.

Los fundamentos culminan con establecer que el artículo actual 709, no es eficaz, pues su práctica ha quedado restringida por las actuales instituciones del estado y que únicamente causa confusión en nuestro ordenamiento legal, considerando inútil su aplicación, es así que su validez favoreció tan solo a las épocas anteriores donde las propiedades que ya estaban años de años eran reconocidas por sus vecindarios, sin importar ello tal aspecto ya es parte del pasado, este artículo ya no se encontraría en vigencia pues en el Registro Oficial N° 08 del 22 de Agosto de 1979, en la Ley del Registro de la Propiedad en el art. 33 segundo párrafo reza: “ Esta disposición no es aplicable a los terrenos rurales sin antecedentes inscritos por que éstos, de acuerdo con la ley pertenecen al Estado”, cuando habla de esta disposición se refiere al art. 728 del código civil, (no se olvide aun así que esta disposición no existe, en la actualidad), lo señalado entre paréntesis me pertenece.

En fin, las tierras rústicas pertenecen al INDA (Instituto Nacional de Desarrollo Agrario) y las tierras mostrencas aplicadas a ciertos bienes inmuebles urbanos son propiedad del Municipio, que según se dice elimina toda duda y por ello se concluye que:

La apropiación de predios rústicos por medio del actual art. 728 del Código Civil, no puede efectuársela, por cuanto el Registrador incurriría en un acto fraudulento en perjuicio del INDA, susceptible de calificarlo como falta grave y al propio tiempo, como acto colusorio. Disponiéndose así que los registradores de la propiedad deben abstenerse en aplicar el art. 728.

### III.E.3. La Resolución de la Corte Suprema

Por la polémica suscitada hacia algunos años atrás, la Corte Suprema de Justicia, en pleno emana una resolución, el 17 de Noviembre del 2006 publicada en el Registro Oficial N° 399 del 2006 y declara que: "...es propietaria de un bien inmueble la persona cuyo título adquisitivo de dominio se encuentre legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad; y solo ella o quien legítimamente le represente o le sustituya en sus derechos puede enajenarlo o transferirlo" (...) "los particulares solo pueden transferir y enajenar los bienes que se encuentran inscritos en el registro de la propiedad".

La Corte de Justicia no solo establece que la inscripción es prueba de dominio, sino también la considera que la aplicación del mentado artículo es improcedente y de TRACTO SUSECIVO, y dispone que: "Aquellas leyes, en cambio, innovan radicalmente el artículo 728 del Código Civil, al establecer procedimientos especiales que han de seguirse para la transferencia de dominio de las tierras que han de seguirse para la transferencia de dominio de las tierras que pertenecen al patrimonio del INDA, en el Capítulo VIII (arts. 49 al 52), de la Ley de Desarrollo Agrario, y de las municipalidades en la sección 6 del Capítulo V (art. 287 a 249) de la ley de Régimen Municipal. Ambas leyes tiene el carácter de especiales, en relación con el Código Civil, por consiguiente, los procedimientos para la transferencia del dominio de las tierras que pertenecen al patrimonio del INDA y al de las municipalidades, no es aplicable al art. 728 del Código Civil (...)"

El problema no solo ha sido el resultado de las divergencias entre los individuos de una ciudad, si no también es el resultado de las garrales equivocaciones, de las cuales se hacen los legisladores responsables, tal es el ejemplo de la Ley de Registro de la Propiedad Inmobiliaria expedida el 29 de Agosto de 1979, donde si se establece que para que exista o proceda la enajenación de bienes, estos han de constar inscritos en el registro de la propiedad

art. 2 literal f donde se dijo que el Registrador se negará a proceder con la inscripción en el caso de que no hubieren existido antecedentes inscritos acerca del inmueble, y en el caso de que no mediare providencia judicial que lo ordene. La mentada ley del Registro de la Propiedad, fue derogada con sus cambios y no está vigente.

Por otro lado la Ley de Desarrollo Agrario expedida el 30 de Abril de 1997, establece que de manera especial el Estado a través del INDA, facilitará el derecho a acceder a la titularización de la tierra, garantizando la tenencia colectiva e individual de la tierra, de esta manera sus potestades jurídicamente le permiten otorgar **TÍTULOS A LOS QUE CARECEN DE ÉL**, aun lo dicho, es importante que no se olvide los verdaderos significados de título y escritura pública.

#### **III.E.4. Resolución del Tribunal Constitucional**

Frente a ello el Tribunal Constitucional en el caso signado N° 0005-2006-DI, en la Resolución publicada en el suplemento del Registro Oficial, N° 423 , del 22 de Diciembre del 2006, se pronuncia y resuelve que “Los Señores Magistrados manifiestan que, la aplicación art. 709 del Código Civil, tendría viabilidad si efectivamente el Registro de la Propiedad llevaría un registro real, inscribiendo inmuebles y no propietarios como ocurre en la actualidad, lo cual vuelve imposible el control sobre si el inmueble a transferirse están no inscritos, lo cual ha permitido la transferencia de dominio de tierras de propiedad del Estado o de terceras personas”.

Se reconoce también que si bien existe el INDA y el Municipio que administrando bienes del estado, en los casos precisos concebidos por ley permitan la titularización de propiedades, no evade aun así que lo dispuesto en el art. 709 del Código Civil, facilite



legitimar e inscribir a los propietarios sus tierras en el Registro de la Propiedad, y deduce su opinión en tan reñida polémica sosteniendo que: “Al contrario, su cometido y contenido más bien facilita los procesos de titularización, evitando que se pongan en riesgo derechos ancestrales y formas legítimas por las que tales posesiones y derechos que de ella se derivan obtengan el reconocimiento y resguardo legal que el derecho de propiedad otorga. Al contrario, el derecho a la propiedad, como tal derecho, se protege a través de la norma indicada; al respecto, no está por demás recordar que unos de los elementos de la seguridad jurídica se ha establecido legalmente a través de la institución de la prescripción, por la que, por el paso del tiempo y en la verificación de determinadas condiciones, se adquieren o se pierden derechos, entre ellos el derecho de propiedad, garantizado como derecho fundamental...” (Duran, 71).

### **III.E.5. Posición Personal y la de Importantes Autores del Derecho frente a la Aplicación del Art. 709**

Expuestas las reflexiones que consideran como improcedente e ineficaz la aplicación del art. 709, es importante determinar la verdadera naturaleza de esta ley que permite que se protejan los derechos ancestrales, de aquellos propietarios que han estado en posesión de sus bienes y que por presentarse en la actualidad, el gran régimen capitalista imperante a nivel mundial, ha conllevado a que las necesidades de individuos aumenten y en debida forma, la legalización de tierras siendo parte de estas grandes necesidades ha quedado vulnerada y afectada por interpretaciones obsoletas, absurdas sin fundamento, pues a bien dispongo mi criterio acompañado de las enseñanzas de grandes maestros como son el: Dr. René Duran, el Dr. Juan Larrea Holguín, para postularme como una de las votantes en beneficio de la aplicación de esta ley, dando así a conocer lo siguiente:

- 1. Los Derechos Colectivos.-** La aplicación del art. 709 permite que se cumplan y se garanticen los derechos colectivos de las comunidades, y el deseo incansable del acceso prioritario a la tierra, de aquellos que tras herencias u otros modos de adquirir el dominio, ya poseen la propiedad, la cual sería legalizada mediante el aviso a través de los carteles.
- 2. Seguridad Jurídica.-** La seguridad jurídica, se optimiza con la correcta y verdadera aplicación de las disposiciones legales vigentes ya establecidas en nuestra legislación pues ello daría como resultado la tan anhelada “paz social”, e igualdad de derechos, como en el presente caso, lo es la legalización de la propiedad.
- 3. La tradición no es el único medio traslativo de Dominio.-** La ley explícitamente establece que la tradición se ha de adquirir mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad, sin embargo los otros modos de adquirir el dominio -llámese también propiedad-, como lo son la sucesión por causa de muerte, la accesión y la prescripción , no ameritan ser registrados para su validez, pues aquel privilegio de propiedad es otorgado por ministerio de la ley, ya que una vez generado el acto, como lo es en el caso de la sucesión por causa de muerte, el fallecimiento del causante, produce instantáneamente la figura que permite a los herederos sucederle al causante en todos sus derechos y obligaciones.
- 4. Los registradores de la propiedad.-** Los registradores deben cumplir con su verdadero papel como bien se señala en la resolución del Tribunal Constitucional, al establecer que los registradores deben ser “apuntadores de propiedades mas no de

propietarios”, pues ello mejoraría el servicio que se brinda en las oficinas de los Registros de la Propiedad.

Estableciéndose así, que si estos se negaren por alguna razón a inscribir un bien inmueble lo harán, tan solo bajo los términos específicos de la ley, sin reconocerse a si mismo como jueces, evitando que se produzcan retardos que entorpezcan el buen funcionamiento de la ley.

**5. Legislación Ecuatoriana.-** Dentro de la legislación ecuatoriana vigente al año 2011, no existe ninguna disposición legal ni constitucional que obligue coercitivamente a los propietarios a tener inscritas sus propiedades en el registro de la propiedad, y tampoco se establecen preceptos que prohíban enajenar bienes que no se encuentran inscritos en el registro de la propiedad.

**6. La Inscripción no constituye prueba de Dominio.-** La inscripción es el medio por el cual se produce la tradición y de ello se determina que la inscripción solo prueba la posesión, pues en el Ecuador prueba de dominio le constituye ser a la prescripción, ya que una vez cumplidos los años y requisitos establecidos por ley se da constancia verdadera de la prueba de dominio. Por lo tanto no se va a cometer el grave error de pensar que la falta de inscripción debilita un título.

**7. La Historia del Ecuador.-** Desde la antigüedad hasta la presente fecha, en el Ecuador no se ha producido lo que en sucedió Prusia, cuando Federico II, en 1783, mediante ordenanza, ordenó de manera imperativa, dentro de un lapso de tiempo y bajo sanciones que se inscriban todos los predios con sus respectivos derechos reales. En el Ecuador por otro lado, la única forma por la que se admitía la

inscripción de bienes, que no poseían historial, fue la otorgada por dicho artículo que es negado por jueces, incumpliendo con lo determinado y permitido por la ley, pues dicho artículo como ya se menciona esta vigente.

- 8. Dr. Juan Larrea Holguín.-** Se pronunció sobre el tema y dijo: “Para las traslaciones de dominio, posteriores a la instauración del Registro de la Propiedad (1861), se estableció en el Código Civil, actualmente en el art. 728, que se requiere un aviso por la prensa, previo la inscripción.

Esto se exige para dar lugar a la posible oposición de quien se creyere perjudicado. No se exige otro requisito o prueba, si no simplemente esa publicación que respalda los eventuales derechos de terceros. Por tanto, basta que se presente el título traslativo de dominio y que se haya efectuado la publicación por la prensa, para que deba efectuarse la inscripción. Esta norma vale para toda clase de inmuebles, sin distinguir la persona que aparece como dueña, vale para la iglesia como para cualquier ciudadano o persona jurídica”.  
(Revista Jurídica, 99)

- 9. Las tierras del Estado.-** No existen bases sólidas al declararse que las tierras rústicas son parte del INDA y las urbanas son parte del Municipio, pues en el caso de que exista un dueño de buena fe que haya adquirido la propiedad por cualquiera de los modos manifiestos por ley, se obtiene la propiedad por el ministerio de la misma. Siendo así que el bien inmueble ya tiene dueño y “no carece de él”, como lo manifiesta la Ley de Desarrollo Agrario, y tampoco será una tierra vacante, mostrenca o baldía, como lo son, las que pertenecen al Municipio, lo cual es totalmente diferente.

**10. Dr. René Durán Andrade.-** El Dr. René Durán, en su obra “Diez Antimandamientos del Registro de la Propiedad”, sostiene que la Ley de Registro de la Propiedad, promulgada el 22 de Agosto de 1979 fue derogada e impuso un grave error cometido por quien la redactó, pues se confundió al denominarse a dicha disposición “derogatoria”, cuando en la realidad a esta le correspondía ser “una ley reformativa”, pues las derogaciones según el Código Civil, deben darse de manera expresa o tácita, total o parcial, aspecto que no se determinó en tal disposición y aún así, la vigencia del art. 709 está implícita en la Ley del Registro de la Propiedad, e igualmente en el Código Civil.

**11. Título no es sinónimo de Escritura Publica.-** Título es el motivo o la causa por la cual se adquiere un derecho, en tanto que la escritura publica, físicamente corresponde ser el documento donde se da conocer los derecho y obligaciones adquiridas por las partes. Es importante aclarar que no siempre el título para ser tal, deberá constar en una escritura publica como es en el caso de la accesión, la ocupación la herencia. (Duran, 42)

## **CAPÍTULO IV**

# **PROPUESTAS PARA LA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS EN EL SECTOR RURAL DEL CANTÓN CUENCA**

### **IV.A. La aplicación del Artículo 709**

La aplicación del art. 709 es favorable para la solución de tan dramática situación pues la gran ilusión de Don Andrés Bello el autor del Código Civil, no debe quedar trunca al reconocerse que su deseo fue que una vez que se llegara a inscribir todas las propiedades, términos como: posesión, propiedad e inscripción sean los mismos.

Por la importancia de la aplicación de los derechos establecidos en la constitución, cabe mencionar que cualquier aspecto que restrinja dichos derechos no ha de considerarse como aplicable, puesto que el respeto a lo mismos va conforme al espíritu de la Constitución.

El Decreto Supremo 3810 publicado en 1979, pretende reformar el art. 728 del Código Civil, pero esta en abierta contradicción con la Constitución de la Republica, que garantiza el derecho a la propiedad, de modo que debe entenderse que el precepto que pretende derogar o modificar el art. 728, no tiene ningún valor, ya que la Constitución es la suprema Ley y no puede prevalecer ninguna norma contraria a ella. Además, la reforma o derogación del art.728 esta planteada de manera ambigua y anti técnica, ya que no contiene ni una reforma propiamente dicha ni una derogación claramente expresa, el Decreto utiliza una declaración falsa como es la de considerar que son del Estado las propiedades raíces sin títulos inscritos.

## **IV.B. Propuesta: Proyecto de Legalización de Tierras del Dr. Alejandro Ponce Martínez**

El Dr. Alejandro Ponce Martínez es un distinguido profesor de la Universidad de Quito, autor de valiosas e importantes obras.

Es importante que para que se llegue a cumplir con los derechos propuestos en la Constitución del Ecuador, específicamente el derecho a la propiedad, es necesario que se lleve tan importante institución a política de estado para que se cumpla con los preceptos del Código Civil, que desde la antigüedad han permitido y pudieran seguir permitiendo que se cumpla con tan trascendental tarea como lo es la legalización de propiedades. El presente Proyecto de Ley, expuesto por el Dr. Alejandro Ponce Martínez, es una respuesta o una solución, a la problemática desencadenada, pues hoy en día quienes desean legalizar sus propiedades se ven obstaculizados y es por ello que se requiere que este Proyecto mediante la aprobación de la Asamblea sea impuesto para toda la nación.

### ***EL CONGRESO NACIONAL CONSIDERANDO,***

*Que el derecho a la propiedad es uno de los derechos humanos garantizados por la constitución;*

*Que el Código Civil establece como uno de los modos originarios de adquirir el dominio es la prescripción para lo cual se requiere la posesión con el transcurso del tiempo;*

*Que existe en gran cantidad de personas humanas que, en el Ecuador, han poseído bienes inmuebles por el tiempo necesario para adquirir su dominio por la prescripción;*

*Que es necesario facilitara tales personas humanas que han adquirido por prescripción el tener un documento inscrito que reconozca tal hecho;*

*Que el ejercicio de la acción declarativa tendiente a que se reconozca por un juez la adquisición por prescripción se torna difícil si no imposibles para muchos de quienes ya han adquirido inmuebles por prescripción;*

*Que es conveniente que cese la informalidad en cuanto a la propiedad de inmuebles y que, por ello, todos los propietarios tributen en la forma establecida por la Leyes vigentes, especialmente por la Ley Orgánica de Régimen Municipal y, por ello, se requiere de tales inmuebles adquiridos por prescripción ingresen, con los nombres de sus titulares, en el catastro municipal,*

*En ejercicio de la facultad consignada por la Constitución,*

**EXPIDE la.-**

**LEY ORGÁNICA DE PROTECCIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD  
ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN**

*Art. 1º.- Cualquier persona natural que hubiere adquirido un inmueble, sea rústico o urbano, por prescripción, esto es por haberlo mantenido en posesión durante cinco o quince años, según las normas del Código Civil, podrá inscribir ante el Registrador de la Propiedad del Cantón donde se encuentra el inmueble, tal adquisición se hará mediante una declaración juramentada otorgada por escrito. Tal declaración contendrá:*

- a) La ubicación de predio, con determinación de la parroquia, cantón y provincia;*
- b) Los linderos del inmueble con señalamiento de las longitudes de cada lindero;*
- c) La superficie del inmueble;*



- d) *El tiempo de posesión, con indicación de la fecha aproximada en que el declarante comenzó a poseer, así como, si fuere del caso, la indicación de la persona que fue su antecesor en la posesión, en el evento de haber adquirido la posesión por un tercero;*
- e) *Si se tratare de prescripción ordinaria la indicación del justo título en que se basa. Entre tal justo título, además de lo previsto en el Código Civil, se considerará el hecho de haber adquirido por sucesión por causa de muerte o por un documento escrito;*
- f) *El valor estimado de su propiedad;*
- g) *La firma del propietario o, sino supiese o no pudiese firmar, su huella digital puesta en presencia de dos testigos que sepan firmar, que declaren que tal propietario puso tal huella en su declaración.*

*Art.2°.- El Registrador de la Propiedad competente, sin posibilidad de objeción alguna, inscribirá el documento que antecede en el plazo máximo de tres días, conservará en su archivo una fotocopia del mismo, enviará otra fotocopia al Jefe Avalúos y Catastros del respectivo Municipio y devolverá el original, con la razón de inscripción al interesado o a la persona encargada por él.*

*Art. 3°.- El Jefe de Avalúos y Catastros del respectivo Municipio catastrará el inmueble sobre la base de los datos constantes en la fotocopia de la declaración que le remitirá el Registrador de la Propiedad, y establecerá el impuesto predial, de no haberse establecido antes, sobre la base del valor declarado por el propietario y le notificará tal determinación tributaria.*

*Art. 4°.- Si el registrador de la Propiedad no cumpliera lo dispuesto en el art. 2 de esta ley será destituido del cargo por el Consejo Nacional de la Judicatura, con la comprobación de la violación de lo ordenado en tal norma.*

*Art. 5°.- Lo previsto en esta ley no impide que terceros puedan ejercer la acción reivindicatoria pertinente, dentro del plazo establecido en el Código Civil para su ejercicio, contado desde la fecha en que el presunto dueño alegue y demuestre, en el curso del proceso, haber perdido la posesión del inmueble.*

*Art. 6°.- Las personas jurídicas no podrán acogerse a lo dispuesto por esta ley.*

Es fundamental aplicación de este Proyecto de Ley, pues permite y facilita la inscripción de bienes inmuebles de sus propietarios, que carecen de escritura pública. Mediante la declaración juramentada, se permite alegar hechos reales que permitan conocer la porción superficial del terreno así como la situación por la cual ha sido obtenida, y aun así protege tan trascendental figura de la prescripción, modo de adquirir el dominio que según algunos no constituye ser una forma de legalizar las tierras.

La prescripción es viable para adquirir la propiedad, cumpliendo los requisitos y el tiempo que demanda el Código Civil, pero no se olvide también que es un castigo para aquellos que descuidan sus propiedades por largo tiempo, pues así fácilmente permitirá que otro se apropie de él, para ello es importante, que exista actos de dominio y posesión material, pues si alguien que pasa engañosamente a comprar una propiedad, y este inmueble tiene a su propietario que ya posee tal inscripción, y el segundo se pretende apropiarse valiéndose de un otro título inscrito, el verdadero dueño no lo permitirá pues ha de estar defendiendo lo suyo sin permitir que el comprador tenga acceso a la propiedad y por lo tanto

no correrá la prescripción ni surtirá efecto en la inscripción, pero si llegará a pasar lo contrario el inmueble es susceptible de ser apropiado por aquel que tiene el segundo título inscrito pues éste mediante su posesión material más la concurrencia de los años, podrá acceder a la propiedad de dicho inmueble, ganando así el dominio por la prescripción ordinaria.

#### **IV.C. Propuesta de la Autora Ana Contreras: Intervención Municipal: Ordenanza “La Adjudicación”**

##### **El Ilustre Municipio de Cuenca**

##### **CONSIDERANDO:**

Que el art. 57 de la Constitución de la República del Ecuador, garantiza los derechos colectivos, propios de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas.

Que acorde al art. 57 numeral 4 el Estado garantizará: La conservación de la propiedad imprescriptible de las tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles. Estas tierras estarán exentas del pago de tasa e impuestos.

Que, la Constitución garantiza la conservación y el desarrollo de las formas de convivencia y organización social, y de generación y ejercicio de autoridad, en sus territorios legalmente reconocidos y tierras comunitarias de posesión ancestral.

Que, en el sector rural del Cantón Cuenca, existen grupos autóctonos con costumbres ancestrales, y que acorde a la Constitución se reconoce a las comunas, la propiedad colectiva de la tierra como una forma ancestral de organización territorial.

Que, el art. 66 numeral 16 de la Constitución de la República del Ecuador, garantiza 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.

Que, el numeral 1 del art. 85 establece que las políticas y las prestaciones de bienes y servicios públicos se orientarán a hacer efectivo el buen vivir y todos los derechos, y se formularán a partir del principio de solidaridad.

Que, el estado ecuatoriano, garantiza la posesión de la tierras y territorios ancestrales mediante la adjudicación gratuita de los mismos.

Que, los consejos municipales según el art. 238 son considerados como gobiernos autónomos y descentralizados que, gozarán autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.

Que, es responsabilidad del Estado, el promover políticas redistributivas que permitan el acceso al campesino a la tierra, al agua y otros recursos productivos.

Que, el art. 264 de la Constitución, numeral 5, permite a los municipios crear, modificar o suprimir ordenanzas, para garantizar el buen desarrollo de la población.

Que, es facultad del Municipio establecer políticas propias que procuren garantizar los derechos proclamados por la Constitución, y velar por las necesidades de los conciudadanos.

Que, es una necesidad propia de la sociedad, la legalización de las tierras de aquellos que ancestralmente se encuentran en posesión de bienes inmuebles, que requieren ser inscritos, para el bienestar de la sociedad.

Que, acorde el COOTAD, art.486, literal f: se establece que mediante ordenanza los concejos municipales y distritales establecerán los procedimientos de titularización administrativa a favor de los posesionarios de predios que carezcan de título inscrito.

En uso facultativo de las atribuciones que concede la Constitución Política del Ecuador y la ley del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización a favor de la Ilustre Municipalidad de Cuenca, confiere:

**LA ORDENANZA DE ADJUDICACIÓN DE TIERRAS DE PROPIETARIOS  
ANCESTRALES UBICADOS EN EL SECTOR RURAL DEL CANTÓN CUENCA,  
QUE CARECEN DE ESCRITURAS PÚBLICAS.**

**Ámbito de Aplicación:**

Art.1. La presente Ordenanza, tendrá vigencia en la circunscripción perteneciente al sector rural del Cantón Cuenca.

Art. 2. Aplíquese a los bienes inmuebles, que ubicados en la circunscripción mencionada en el artículo anterior, pertenecen a propietarios que están en posesión de dichos bienes ancestralmente sin poseer escrituras públicas de los mismos.

**Objetivos**

Art 3. Garantizar el derecho a la propiedad como establece el art. 321 de la Constitución de la República que establece que: El estado reconoce el derecho a la

propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Art 4. Entregar Escrituras Públicas, a favor de aquellos que son titulares de dominio sobre el bien inmueble poseído desde la antigüedad.

### **Procedimiento, Requisitos y Formalización**

Art 5. Mediante solicitud del propietario dirijá al Alcalde del Municipio, con la debida suscripción del representante, en cumplimiento con los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, se procederá a dar la resolución de la misma declarándose que si es procedente la legalización del terreno de su solicitante.

Art 6. Requisitos de la solicitud.- Preséntese la correspondiente solicitud con los siguientes requisitos:

- Fecha en que se realiza la solicitud.
- Nombres y apellidos del solicitante.
- Número de cédula.
- Dirección de su Domicilio.
- Establecer la superficie, los linderos y la ubicación exacta del inmueble en mención.
- Valor de la propiedad.
- Tiempo y circunstancia de posesión.
- Firma del propietario, o huella digital si es que no puede escribir; en el último caso se realizará bajo la presencia de un notario y dos testigos que acrediten tal circunstancia.

Art 7. Requisitos Probatorios.- Adjúntese a los requisitos la siguiente información:

- a) Declaración Juramentada del solicitante en el que con debido conocimiento de: información personal, el tiempo que se encuentra en posesión, la naturaleza de su título, y la circunstancia por la cual lo obtuvo.
- b) Presentación de dos testigos.- Que manifiesten y brinden información certera del terreno en materia.
- c) Perito Avaluador.- Que el perito, en uso de sus facultados y conocimiento brinde un informe acerca del avalúo del terreno.

Art. 8. Una vez aprobada la información del solicitante, mediante la publicación por la prensa en de dicha resolución, por tres días se de conocimiento al público de que se está procediendo a legalizar un bien inmueble mediante la Municipalidad.

Art.9. Otórguese 30 días para que cualquier individuo que en uso de su conocimiento y derechos se oponga al procedimiento de legalización de el bien inmueble.

Art.10. Sin existir oposición alguna se declarará como favorable la resolución, y el registrador de la Propiedad, hará constar la inscripción del inmueble sin incurrir en retardo con el proceso.

## CONCLUSIONES

- Con la intención de realizar un análisis claro frente a la convergencia existente, entre jueces, notarios, abogados y particulares, manifiesto que el artículo actual 709, promete ser una solución para dichos casos, donde sus verdaderos propietarios que han mantenido sus tierras ancestrales por generaciones puedan acceder sin interferencia alguna a titularizar su propiedad y convertir en realidad tan anhelado derecho de la propiedad.
  
- Es innegable que existe personas que de mala fe pretenden abusar y tomar dolosamente algo que no es suyo y que dicha disposición lo ha facilitado anteriormente, pero es importante aclarar que tales circunstancias no se dieron en todos los casos; pues es evidente que existen disposiciones legales que utilizadas indebidamente por personas, causan daños a terceros; acaso no es verdad que con el INDA, se presentaron muchas irregularidades, obligándose aun así a legítimos propietarios a jurar y pagar algo que ya fue de su propiedad. Sin lugar a duda el INDA, no ha mejorado la situación, y en parte, ninguna institución pública del Estado, lo podrá hacer, sin tomar cartas en el asunto, pues no se puede crear reglamentos ni leyes, que perjudiquen, retarden y compliquen el avance del proceso de titularización, por parte de los reales propietarios.
  
- La verdadera intencionalidad de la ley, esta siendo afectada, por las erróneas conclusiones a las que llegan muchos conocedores del derecho y es que simplemente consideran que para que un individuo obtenga la titularización de una propiedad, demande al INDA o al Municipio, según el sector, creándose una resolución que no es



viable, ni verídica para los legítimos propietarios, pues afecta a derechos sociales, y compromete la paz de los individuos.

- Bajo ningún argumento constitucional se puede determinar que todas las tierras rurales no inscritas son del INDA pues bien se declara en la ley que pertenece a esta Institución y que es parte de su patrimonio, “todas aquellas tierras que carecen de dueño”, frase que deja en claro cualquier duda, y por lo tanto corresponde decir que, si la ley menciona “tierras carentes de dueño”, y estas en lo diferente del caso tienen dueño, ya no pertenecen al INDA, son propiedad de quien la posee, aun si su dueño no posee un título inscrito, lo mismo ocurre con las entidades Municipales, a las cuales los individuos se encuentran en controversia y demanda la prescripción, para poder obtener algo que ya es suyo.

Las tierras mostrencas son parte del patrimonio perteneciente al Municipio, que de igual manera no deben ser confundidas con aquellas que son propiedad de sus dueños y que por lo tanto no entrarían dentro de la dicha materia pues no son tierras mostrencas ni vacantes pues ya poseen alguien que está haciendo actos de señor y dueño en la tierra.

- Las instituciones del Estado, no pueden tomar como suyo aquellas propiedades que no poseen títulos inscritos, pues ello afecta a las esferas jurídicas ya establecidas en el Código Civil, y detiene el tráfico de la economía en el país, pues los más afectados, que en gran cantidad son los propietarios que poseen sus tierras en la lejanía de la ciudad, que no saben leer ni escribir, que no poseen títulos inscritos, que son humildes en sus condiciones, son los más afectados, en honor a ello se deben brindar

soluciones legales inmediatas, para proteger sus derechos, su dignidad, que se encuentra vulnerada por actuales disposiciones que comprometen sus verdaderos derechos y por la negativas que se han generado en relación a la aplicación del art. 709.

- La Resolución de la Corte Suprema de Justicia, conforme se ha realizado este análisis es inconstitucional, pues afecta a los derechos de los propietarios ancestrales, afecta los derechos de la paz y la seguridad jurídica, pues pone en duda los derechos de los legítimos propietarios que no poseen escrituras de sus bienes, también afecta las instituciones jurídicas establecidas en el Código Civil, que han sido manejadas por años de años y que sin bases sólidas se pretende dejar sin utilidad, tal es el caso del art. 709 el cual sin lugar a duda se encuentra en vigencia y debe tomarse en cuenta en beneficio de los requerimientos honestos de los propietarios.

## RECOMENDACIONES

- Ya existe inseguridad en la tenencia de la tierra, por todo lo versado, que a bien se entiende en lo descrito en esta tesis y aún así, antepongo que es congruente que, jueces y magistrados aun reconociendo lo odioso que resulte la aplicación del art. 709, lo apliquen y aprueben o denieguen según corresponda a cada caso, pues si no lo hacen comprometerán la seguridad jurídica, dejado en el limbo varios casos que ameritan ser resueltos, pues los legítimos propietarios sin opción a solución alguna, serán vulnerables de perjuicios por parte de las mafias traficantes de terrenos, terceros de mala fe y que por lo tanto no se olvide que es a ellos a quienes se debe proteger ya que mediante el INDA, han habido individuos afectados por la demora, el retardo y los perjuicios ocasionados.
- Considero que el presidente de la República Eco. Rafael Correa, debe tomar en perfecta cuenta dicha situación, para que se aplique tan digno proyecto del Dr. Alejandro Ponce Martínez, o para que los actuales jueces y registradores de la propiedad cumplan con sus deberes en favor de los legítimos propietarios que no poseen escrituras, y titularicen propiedades a aquellos dueños de tierras, que las han mantenido por varios años, pues no solo se trata de dar algo a un individuo que no lo tiene, sino se trata de proteger el derecho de alguien que ya lo constituyo.
- Los municipios, también pueden también facilitar el proceso de titularización, pero no debe olvidarse que tal aspecto debe fomentarse acorde los principios constitucionales que demandan que tal proceso debe darse gratuitamente a favor de los poseesionarios ancestrales.

## **BIBLIOGRAFÍA**

### **Leyes:**

Codificación de la Ley de Desarrollo Agrario. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones, 2005.

Codificación de la Ley de Gestión Ambiental. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones, 1998.

Codificación de la Ley de Tierras Baldías y Colonización. Quito. Corporación de Estudios y Publicaciones, 2005.

Codificación de la Ley Forestal y de Conservación de Áreas Naturales y Vida Silvestre. Quito, Corporación de Estudios y Publicaciones, 2005.

Codificación del Código Civil. Quito, Corporación de Estudios y Publicaciones, 2005.

Código de Procedimiento civil vigente. Quito, Corporación de Estudios y Publicaciones.

Constitución Política de la República del Ecuador. Quito, Corporación de Estudios y Publicaciones, 2008

Ley de Creación del Instituto Ecuatoriano Forestal y de Áreas Naturales y de Vida Silvestre (INEFAN), Quito, 1999.

**Libros:**

Durán, Andrade René. Diez Antimandamientos del Registro de la Propiedad. Cuenca: Grafisum, 2008.

Efrén, Oscar. Breve Historia General del Ecuador “Prehistoria”. Tomo I. Quito, 1950.

Holm, Olaf. y Crespo, Hernán. Enciclopedia Salvat. Historia del Ecuador “Período Paleoindio o Pre cerámico”. Tomo I. Quito, 1981.

INEC. Azuay por dentro. Quito, 2006.

Marín, Ruth. Tenencia de la Tierra y Desarrollo Socio-económico del Campesino Azuayo. Tesis de Doctorado, Universidad Estatal de Cuenca, Facultad de Jurisprudencia, 1995.

Lloret Batidas, Antonio, Cuencanerias, Cuenca, Talleres Gráficos de la Casa de la Cultura Ecuatoriana, 1993.

Peña Novoa, Jaime. “Aplicación y vigencia del art. 728 del Código Civil”. Revista jurídico-humanística de la H. Corte Superior de Justicia. Cuenca: Jaime Peña Novoa 2004: 96-99.

Peñaherrera de Costales, Piedad & Alfredo Costales Samaniego. Tomo IV. Quito, “Reforma Agraria”. Historia Social del Ecuador. Ed. Casa de la Cultura ecuatoriana, 1971.

Ortega, Roldán Roque. Manual para la Formación en derecho Indígenas. Quito: Editorial Abya Yala, 2005.

**Fuentes Virtuales:**

Buendía, Fernando. “Ecuador. ¡La tierra para qué!”. Foro Politécnico. Web. 17 dic. 2010

<http://www.foropolitecnico.org/ecuador-la-tierra-para-que/>

Cabrera, Palacios Marcelo “Ordenanza Municipal”. Cuenca Alcaldia.Web. 24 de Diciembre

del 2007. 15 Febrero 2011. <http://www.cuenca.gov.ec/?q=node/8962>

Departamento de Información Pública de las Naciones Unidas 2011, “Declaración Universal de los Derecho Humanos”.15 febrero 2011.

<http://www.un.org/es/documents/udhr/index.shtml>

Viteri Díaz, G. “Reforma Agraria en el Ecuador”. Edición electrónica gratuita. 2007-2010

<http://www.eumed.net/libros-gratis/2007b/298/indice.htm> p. 6-33.