



# La ocupación de bienes en el ordenamiento jurídico ecuatoriano

Occupation of property in the Ecuadorian legal system

*A ocupação da propriedade no sistema jurídico equatoriano*

ARTÍCULO ORIGINAL

**Andrea Carolina Subía Cabrera**  
asubia@uotavalo.edu.ec  
Universidad de Otavalo, Otavalo, Ecuador



Escanea en tu dispositivo móvil  
o revisa este artículo en:

<https://doi.org/10.33996/revistalex.v7i25.202>

Artículo recibido el 3 de junio 2024 / Arbitrado el 26 de junio 2024 / Publicado el 25 de julio 2024

## RESUMEN

La ocupación como modo originario de adquirir la propiedad ha sido objeto de debate y análisis por parte de juristas a lo largo de la historia. El objetivo del trabajo fue analizar la vigencia de la institución de la ocupación de bienes en el ordenamiento jurídico ecuatoriano. Es una investigación de análisis jurídico, con enfoque cualitativo, tipo documental. La técnica fue revisión sistemática documental. La muestra se compone de documentos legales y casos relevantes. Los resultados muestran que la ocupación de bienes muebles se encuentra vigente, en referencia a bienes inmuebles actualmente los gobiernos municipales en territorio urbano cuando existen bienes res nullius los declaran bienes mostrencos, no obstante, de ello para adjudicar como vivienda se aplica la adjudicación o compraventa. Se concluye, en cuanto a los territorios ancestrales el Estado ecuatoriano intercultural y plurinacional reconoce el derecho colectivo a pueblos y nacionalidades indígenas de aplicar su derecho propio dentro de su circunscripción territorial.

**Palabras clave:** Bienes; Derechos; Ocupación; Ordenamiento

## ABSTRACT

Occupation as an original way of acquiring property has been the subject of debate and analysis by jurists throughout history. The objective of the work was to analyze the validity of the institution of occupation of property in the Ecuadorian legal system. It is a legal analysis investigation, with a qualitative, documentary-type approach. The technique was a systematic documentary review. The sample consists of legal documents and relevant cases. The results show that the occupation of movable property is in force, in reference to real estate, currently municipal governments in urban territory when res nullius assets exist, they declare them public property, however, to allocate as housing, the allotment or sale is applied. It is concluded that, regarding ancestral territories, the intercultural and plurinational Ecuadorian State recognizes the collective right of indigenous peoples and nationalities to apply their own law within their territorial circumscription.

**Key words:** Goods; Rights; Occupation; Ordering

## RESUMO

A ocupação como forma original de aquisição de propriedade tem sido objeto de debate e análise por juristas ao longo da história. O objetivo do trabalho foi analisar a validade do instituto da ocupação de bens no ordenamento jurídico equatoriano. Trata-se de uma investigação de análise jurídica, com abordagem qualitativa, do tipo documental. A técnica foi uma revisão documental sistemática. A amostra consiste em documentos legais e casos relevantes. Os resultados mostram que vigora a ocupação de bens móveis, no que se refere a imóveis, atualmente as prefeituras em território urbano quando existem bens res nullius, os declaram como propriedade pública, porém, para destinar como habitação, aplica-se o loteamento ou venda. Conclui-se que, no que diz respeito aos territórios ancestrais, o Estado intercultural e plurinacional equatoriano reconhece o direito coletivo dos povos e nacionalidades indígenas de aplicarem o seu próprio direito dentro da sua circunscrição territorial.

**Palavras-chave:** Bens; Direitos; Ocupação; Encomenda

## INTRODUCCIÓN

El Derecho Civil en el Ecuador regula las relaciones privadas entre las personas, sus bienes, sucesiones y obligaciones contractuales, parte de su contenido guarda estrecha relación con la familia romano germánico, por la dominación colonial española forma parte de la historia ecuatoriana, su efecto es la implementación de instituciones y normas dentro de las codificaciones civiles de los Estados, como en el caso ecuatoriano con el Código Civil chileno de Andrés Bello (Bravo, 1982).

Cabe destacar, que el Código Civil de Andrés Bello gozó de una amplia difusión en América Latina, y Ecuador no fue la excepción. En este país, se optó por una modalidad de adopción completa: la Corte Suprema elaboró un nuevo proyecto de código en un plazo de solo seis meses, basándose en gran medida en el código de Bello, con apenas algunas modificaciones puntuales. El proyecto fue presentado en septiembre de 1857 y, tras un análisis y algunas enmiendas por parte del Congreso, fue aprobado en noviembre del mismo año. Una vez promulgado e impreso oficialmente, se decretó su entrada en vigor a partir del 1 de enero de 1861, fecha que efectivamente se cumplió (Bravo, 1982).

Sobre este tema, Peña y Zuleta (2018) realizaron una investigación cuyo objetivo fue identificar algunas barreras jurídicas que solo pueden superar los sujetos que cuentan con el tiempo, el dinero y la información para poner en marcha el aparato estatal y tramitar con éxito la asignación del derecho de propiedad. Se tiene que las instituciones jurídicas en Colombia -públicas y privadas- han sido determinantes para que se haya producido el despojo legal de la tierra, tanto en momentos de paz como en contextos de conflicto armado. Las reglas de asignación de derechos de propiedad en Colombia son altamente excluyentes, y algunas de sus características incentivan las desigualdades en el acceso a la tierra y fomentan el despojo. El documento se centra en los diseños institucionales del procedimiento legal; es decir, en los requisitos y costos que contienen las normas procesales y que debe cumplir y tramitar el interesado en hacerse dueño de un predio.

El anterior estudio ofrece **aportes valiosos** para el análisis de la **vigencia de la institución de la ocupación de bienes en el ordenamiento jurídico ecuatoriano**, especialmente en lo que respecta a las **dificultades que enfrentan los sectores más vulnerables para acceder a la propiedad de la tierra** a través de mecanismos legales como la ocupación.

En el ámbito nacional, la historia del Derecho Civil ecuatoriano refleja la vigencia de la influencia romana, ya que existen diversas instituciones jurídicas que históricamente forman parte de las normas del derecho civil ecuatoriano, es así como dentro del tercer capítulo titulado: “De los bienes y de su dominio, posesión, uso, goce y limitaciones”, se encuentra a la institución titulada ocupación como figura jurídica aún vigente. La ocupación, constituye un derecho real sobre aquellos bienes *res nullius*, ha sido históricamente la primigenia forma de adquirir el dominio de una cosa (Ossorio, 2008), mediante el cual una persona podría adquirir la posesión y dominio de un bien sea mueble como inmueble.

Considerando lo anterior, y de acuerdo con Locke y Marx, el derecho puede entenderse como una manifestación legítima de poder, donde se permite el uso de la fuerza y la coacción contra los individuos con la finalidad de alcanzar los fines planificados.

Según Alexander y Peñalver (2012), el derecho de bienes se encarga de establecer las normas que rigen el acceso, la posesión y la disposición de los bienes por parte de las personas. Este conjunto de normas jurídicas busca garantizar la seguridad jurídica en las relaciones entre individuos, estableciendo mecanismos claros para la transferencia de propiedad y protegiendo los derechos de los propietarios.

De igual forma, la propiedad, como derecho fundamental, permite a los titulares de bienes excluir a terceros de su uso y disfrute. Esto significa que los propietarios tienen la facultad de decidir cómo se utilizan sus bienes, dentro de los límites establecidos por la ley. En esencia, el derecho de bienes busca equilibrar los intereses de los individuos en lo que respecta al acceso y control de los bienes, promoviendo la estabilidad social y económica.

No obstante, a pesar de que el territorio nacional pertenece al acervo fiscal y su uso es público, la legislación ecuatoriana reconoce la posibilidad de adquirir el dominio de bienes inmuebles *res nullius* (vacantes o baldíos) mediante la ocupación. Esto se debe a que la ocupación representa una forma de acceso a la propiedad para personas en necesidad de vivienda permanente, especialmente en un contexto de escasez de vivienda adecuada. Sin embargo, la aplicación de la ocupación como mecanismo de adquisición de dominio presenta ciertas limitaciones en el marco jurídico ecuatoriano. La Constitución de la República del Ecuador (2008) reconoce el derecho de posesión ancestral de territorio comunitario a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades, lo que limita la disponibilidad de tierras baldías para la ocupación individual.

Adicionalmente, la legislación ecuatoriana establece mecanismos específicos para la adjudicación de tierras fiscales, lo que dificulta la ocupación como una vía expedita para acceder a la propiedad.

En el contexto de la compleja realidad jurídica y social que rodea al acceso a la tierra en Ecuador, esta investigación se propone como objetivo central analizar la vigencia de la institución de la ocupación de bienes en el ordenamiento jurídico ecuatoriano.

En este sentido, existen bienes inmuebles que conforman el acervo estatal, es así como, cabe preguntarse ¿la ocupación de bienes inmuebles es una figura jurídica aplicable en el actual sistema jurídico ecuatoriano?

Para dar respuesta a la interrogante, se hace necesaria esta investigación ya que busca aportar claridad y certeza jurídica sobre la vigencia y alcances de la ocupación de bienes en el Ecuador. Igualmente, contribuir al debate sobre las políticas públicas relacionadas con el acceso a la tierra y la propiedad. Asimismo, brindar herramientas jurídicas a los sectores sociales que buscan acceder a la propiedad de la tierra a través de la ocupación. Finalmente, fortalecer el conocimiento académico sobre el derecho de propiedad y los modos de adquirir el dominio en el Ecuador.

En definitiva, esta investigación contribuye a la construcción de un sistema jurídico más justo y equitativo, que garantice el acceso a la propiedad de la tierra para todos los ciudadanos ecuatorianos, especialmente para los sectores más vulnerables.

## METODOLOGÍA

La investigación se enmarca dentro del análisis jurídico, adoptando un enfoque cualitativo y un tipo de investigación jurídica documental. La investigación jurídica documental se basa en el análisis de fuentes documentales primarias y secundarias, como leyes, códigos, jurisprudencia, doctrina y fuentes académicas, para extraer información relevante sobre el tema de estudio.

También, se emplearán dos métodos de investigación complementarios como el método analítico para descomponer las normas jurídicas relacionadas con la ocupación de bienes en sus elementos constitutivos para comprender su significado y alcance. Y el método exegético para interpretar las normas jurídicas relevantes para extraer su sentido y aplicación práctica en el contexto ecuatoriano. La técnica de investigación principal será la revisión sistemática documental. Esto implica realizar una

búsqueda exhaustiva y rigurosa de documentos legales de interés en el área, utilizando diferentes fuentes de información como bibliotecas, bases de datos jurídicas y repositorios académicos.

La muestra de esta investigación se compone de dos tipos de elementos: documentos legales y casos relevantes. En cuanto a los documentos legales, se seleccionarán aquellos que sean pertinentes, confiables y actuales, relacionados con el tema de la ocupación de bienes en el ordenamiento jurídico ecuatoriano. Esto incluye leyes, códigos, jurisprudencia, doctrina y fuentes académicas especializadas en derecho civil, derecho de propiedad y derecho agrario.

Dentro de los documentos legales de especial relevancia se encuentran la “Ordenanza que determina y reglamenta la escrituración de los bienes mostrencos o vacantes y el procedimiento para su adjudicación en el cantón Baños de Agua Santa”, emitida por el Municipio de Baños de Agua Santa (2006) en la provincia de Tungurahua, Ecuador. Esta ordenanza sirve como ejemplo de la aplicación práctica de las normas sobre ocupación de bienes a nivel local.

Además de la ordenanza, también se analizará el caso Cokiuve, referente a un juicio posesorio, que aporta jurisprudencia relevante sobre la aplicación del derecho a la ocupación de bienes en un caso concreto.

La selección de estos documentos y casos permitirá realizar un análisis completo y riguroso de la vigencia de la institución de la ocupación de bienes en Ecuador, considerando tanto la normativa legal vigente como su aplicación práctica en los tribunales.

Finalmente, se sintetizarán los resultados obtenidos del análisis e interpretación de las normas jurídicas. Esto implica organizar la información recopilada, identificar los hallazgos principales.

## RESULTADOS Y DISCUSIÓN

A continuación, se presentan los resultados del estudio, donde se ha analizado la vigencia de la institución de la ocupación de bienes en el ordenamiento jurídico ecuatoriano. A través de una metodología cualitativa, se han recopilado e interpretado documentos legales relevantes y se han estudiado casos concretos.

## Contexto histórico de la ocupación

La ocupación de bienes como figura jurídica tiene una larga trayectoria que se remonta al derecho romano. Según Leitao (2007), Gayo en sus *Institutiones* y *Res cottidianae*, y el Digesto de Justiniano (533 d.C.), establecían la posibilidad de adquirir la propiedad de bienes, especialmente animales salvajes, a través de la ocupación. Sin embargo, existía cierta confusión entre la ocupación y la accesión, como lo señala Florentino en su obra. El autor argumenta que los juristas romanos no diferenciaban completamente entre la ocupación y la accesión, ya que ambas figuras permitían la adquisición de la propiedad. Esta falta de distinción se observa en la enumeración de diversos supuestos de ocupación y accesión, como la ocupación de animales salvajes, la adquisición de crías, el aluvión, la avulsión, la ocupación de islas, la adquisición de frutos y el tesoro.

El análisis del contexto histórico de la ocupación en el derecho romano, según Leitao (2007), revela que no existía una separación clara entre la ocupación y la accesión. Ambas figuras se consideraban como mecanismos para adquirir la propiedad de bienes, aunque con algunas diferencias en cuanto a los objetos y las condiciones de adquisición.

Con lo anterior, se comprende que doctrinariamente la ocupación en el marco de los estudios primigenios se confundía con la accesión de cosas muebles, con referencia a si estos bienes se consideraban cosas nuevas o que si nacían sin dueño *res nullius*: es un hecho que en las fuentes romanas no existe diferencia sistemática entre los tipos que constituyen la ocupación y aquellos que integran las accesiones (Leitao, 2007). En el caso de si las cosas muebles son nuevas, aunque en principio nacen sin dueño el primer ocupante será considerado dueño, ello refleja que ha existido un vínculo entre ocupación de bienes muebles *res nullius* y la accesión a través de las formas de: aluvión, avulsión, frutos y uniones. Siglos después del derecho romano, Donellus, un jurista de la Escuela de los Glosadores del siglo XI, realizó una primera diferenciación entre los tipos adquisitivos propios de la ocupación y aquellos que corresponden a la accesión futura (Leitao, 2007). Esta distinción se basaba en la naturaleza de los bienes adquiridos y las condiciones de adquisición. El criterio de Donellus se vio reflejado en el Código Civil de Andrés Bello, obra fundamental del siglo XIX que ha servido como modelo para las legislaciones de varios países, incluyendo Ecuador. El Código de Bello establece normas específicas para la adquisición de bienes mediante la ocupación y la accesión, diferenciando claramente entre ambas figuras.

En este contexto Latinoamericano, se ha concebido a la ocupación como el primero de los modos de ejercer el derecho a la propiedad mediante la posesión de las cosas que no pertenecen a nadie; siendo la caza y la pesca los modos más antiguos de ocupación dentro de los sistemas jurídicos actuales (Ochoa, 1964). Es así como, la ocupación ha constituido hasta la actualidad un título de propiedad que transmite el dominio de un bien; la ocupación nace como aquella institución de adquisición de la propiedad tanto de bienes muebles e inmuebles; pero actualmente los bienes inmuebles según Ochoa (1964) no pueden adquirirse sino por otros modos de dominio. En Chile, por ejemplo, se encuentra vigente dentro del código civil título 4º, existen diversos tipos adquisitivos mediante la ocupación como: la caza, pesca, invención o hallazgo de cosas muebles sin dueño o abandonadas, y el descubrimiento de un tesoro.

Por su parte, Lacruz (2011) dentro de su análisis del sistema jurídico español afirma que en la actualidad no existe la posibilidad de bienes inmuebles *res nullius*, que se encuentren sin dueño, ya que desde la Ley 33/2003 sobre el Patrimonio de las Administraciones Públicas por Decreto 1373/2009 se atribuye al Estado español la propiedad de los bienes inmuebles vacantes, por lo cual, la figura de la ocupación en la posesión de un inmueble no es factible, la denomina como una ocupación imposible.

De igual forma, Díaz (2008) concuerda que en el caso del sistema jurídico de Colombia el régimen de terrenos baldíos en la codificación civil colombiana se determina que los bienes fiscales pertenecen a la nación y su uso público corresponde a sus habitantes. En ese sentido, el Código Civil colombiano establece que son bienes inmuebles baldíos aquellos territorios *res nullius*, que carecen de dueño. Además, para adquirir un inmueble baldío en Colombia se lo hace a través del acto administrativo de la adjudicación, cuyo título traslativo de dominio lo otorga el Estado a cualquier persona a través del Instituto Colombiano de Reforma Agraria o entidades públicas competentes. En Colombia existen bienes inmuebles no adjudicables cuando se circunscriben a áreas declaradas protegidas, por lo cual, cuando existen asentamientos con expectativa de adjudicación en dichos territorios la adquisición de su dominio está prohibido, ya que constituyen territorios imprescriptibles, no enajenables y no adjudicables.

## La ocupación en el ordenamiento jurídico ecuatoriano

La ocupación, como modo originario de adquirir la propiedad, se define como la toma de posesión de un bien que no tiene dueño o que ha sido abandonado. El concepto de *res nullius* es fundamental para establecer la vigencia de la ocupación, diferenciándola de la accesión en el caso de bienes muebles. Si bien la ocupación puede tener implicaciones sociales, el presente estudio se enfoca en su análisis desde el marco del derecho civil.

Desde la fundación de la República del Ecuador en 1830 fue en el año 1860 que se expidió la primera codificación civil, vigente desde el año 1891, dentro de su estructura el Código Civil contó con 4 libros: 1) personas, 2) bienes, 3) sucesiones y 4) obligaciones, ha sido objeto de múltiples reformas hasta el año 2022. El primer Código Civil ecuatoriano introdujo a la ocupación en el libro segundo acorde al modelo chileno con la adaptación del Código Civil de Andrés Bello, actualmente el Código Civil ecuatoriano (2022) regula a la ocupación, la define dentro del artículo 622 como una forma de adquirir “el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie” (p. 76), la forma en que se consigue el dominio de las cosas que no poseen dueño, cuya adquisición está permitida en concordancia con las normas del sistema jurídico estatal e internacional.

El título IV de la Ocupación señala que existen modos de ocupación como son: la caza y pesca, con los que se obtiene el dominio de animales bravíos, mismos que no viven bajo la dependencia de las personas, como los animales domésticos y domesticados (Código civil ecuatoriano, 2002, Art. 624). Además, el artículo 640 *ibidem* menciona que la invención o hallazgo es una especie de ocupación, constituye un derecho humano de propiedad industrial a quien le corresponde su comercialización y explotación a título individual. El artículo 641 añade que el descubrimiento de un tesoro es una especie de hallazgo, por lo tanto, puede ser objeto de ocupación, en ese sentido, la figura jurídica de ocupación se aplica respecto al dominio de ciertos bienes muebles *res nullius*.

En el caso de la ocupación en Ecuador, respecto a los bienes vacantes el Código civil (2022) señala que el dominio de los bienes nacionales pertenece al Estado-nación (Art. 604). Respecto al usufructo y goce los bienes nacionales corresponde a los ciudadanos que habitan el territorio ecuatoriano como: las calles, plazas, puentes, caminos, playas, es decir, bienes públicos. Así lo señala el artículo 605: “son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño” (p. 74). Cabe precisar, que en el sistema jurídico ecuatoriano cuando un bien inmueble que

posee propietario es ocupado por personas se configura la institución de la usurpación. Y, en el caso de que aquel bien inmueble se encuentre vacante o *res nullius* existe la figura de la adjudicación dentro del sector urbano y la adjudicación agraria en el sector rural.

Por su parte, Parraguez (2018) resalta que la teoría de la función social de la propiedad aparece en el siglo XX con León Duguit a través del cual se sostiene que quien posee una riqueza no tiene derecho sobre ella: su apropiación está protegida en la medida en que él la cumple, en Ecuador señala que la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, año 2016, resalta que una de sus finalidades es cumplir la función social y ambiental de la tierra.

En la Constitución de la República del Ecuador (2008) en el artículo 31 se determina que respecto al uso público de la propiedad urbana existe el derecho a la ciudad bajo diversos principios como función social, sustentabilidad, interculturalidad, gestión democrática:

las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Cabe precisar que la Constitución señala además que dentro del Estado constitucional, plural e intercultural existen territorios ancestrales donde viven pueblos, nacionalidades y comunidades indígenas que poseen derechos colectivos entre ellos:

Art. 57.- Se reconoce y garantizará a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, de conformidad con la Constitución y con los pactos, convenios, declaraciones y demás instrumentos internacionales de derechos humanos, los siguientes derechos colectivos: 4. Conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles. Estas tierras estarán exentas del pago de tasas e impuestos. 5. Mantener la posesión de las tierras y territorios ancestrales y obtener su adjudicación gratuita... Los territorios de los pueblos en aislamiento voluntario son de posesión ancestral irreductible e intangible, y en ellos estará vedada todo tipo de actividad extractiva. (Constitución de la República del Ecuador, 2008)

Además de la función social que se encuentra en el ámbito urbano, en el contexto rural y de tierras ancestrales se delimita que las circunscripciones territoriales ancestrales ocupadas por pueblos, comunas y comunidades indígenas por transmisión intergeneracional les pertenece. Al respecto, se encuentra establecido por la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (2016) que los pueblos y comunidades indígenas quienes reproducen su identidad étnica poseen derechos colectivos, entre ellos, la posesión ancestral y comunitaria del territorio donde conviven:

Art. 55.- La ocupación actual e inmemorial implica, entre otros aspectos, la permanencia en un hábitat y espacio vital en donde se desarrollan actividades de conservación, recolección, caza por subsistencia, pesca, producción y prácticas culturales y religiosas propias de la identidad cultural de un pueblo o nacionalidad y constituye un territorio determinado de propiedad comunitaria.

La Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (2016) prevé además que en el sector rural existe la figura de la posesión agraria mediante la cual existe una ocupación material de una extensión de terreno rural que le pertenece al Estado pero que al haber sido adquirida de buena fe, sin violencia o clandestinidad y con el ánimo de que sea reconocida de propiedad de la persona cuya posesión ininterrumpida es igual o mayor a 5 años se realizará su reconocimiento, a través de la figura de la adjudicación. En este sentido, se comprende que, dentro del sistema jurídico ecuatoriano cuando un terreno, ubicado en el sector rural, se encuentre bajo la posesión pacífica e ininterrumpida de 5 años de una persona se le adjudicará su propiedad. Es decir, corresponde la figura de la adjudicación mediante la cual el Estado que concede la propiedad de un bien inmueble a la persona que ocupa de forma legítima dicho inmueble.

Sin embargo, cuando un bien inmueble (terreno, casa, edificio) que posee propietario es ocupado de forma ilícita por personas ajenas al mismo se configura el tipo penal *usurpación*: “La persona que despoje ilegítimamente a otra de la posesión, tenencia o dominio de un bien inmueble o de un derecho real de uso, usufructo, habitación, servidumbre o anticresis, constituido sobre un inmueble” (Código Orgánico Integral Penal, 2014, Art. 200, p. 33).

Por otra parte, en el caso de que aquellos inmuebles ubicados en el sector urbano que se encuentren vacantes o sin dueño la figura aplicada es la adjudicación. En Ecuador, se determina que son los gobiernos municipales los encargados de planificar el desarrollo cantonal de ejerciendo el “control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón” (Constitución de la República del Ecuador, 2008, Art. 264, p. 86).

A continuación, se identifica que en el contexto urbano una de las funciones administrativas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales es regular la existencia de bienes mostrencos y su adjudicación mediante ordenanzas municipales.

### **Caso del Municipio de Baños de Agua Santa (2006)**

El caso del Municipio de Baños de Agua Santa (2006), provincia de Tungurahua en Ecuador, emitió la “Ordenanza que determina y reglamenta la escrituración de los bienes mostrencos o vacantes y el procedimiento para su adjudicación en el cantón Baños de Agua Santa. De conformidad con lo delimitado en la ordenanza se definen como bienes mostrencos o vacantes a aquellos predios o bienes raíces sin propietario conocido o que se encuentren en Estado de abandono, conforme constan registrados en el catastro municipal. El Código Orgánico de Organización Territorial (2017) en su artículo 128 determina que los bienes inmuebles mostrencos serán regulados a través de ordenanzas municipales emitidas por los gobiernos autónomos descentralizados.

Además, precisa que forman parte del haber municipal aquellos bienes vacantes que se registraron en el avalúo y catastro municipal, su inscripción en el Registro de la Propiedad de la municipalidad se la hace mediante escritura pública ante notario; el artículo 14 de la ordenanza también prevé la venta a través del procedimiento de subasta mediante la venta del inmueble, y el artículo 17 prevé la adjudicación de bienes mostrencos. Es decir, los bienes mostrencos se declaran como tal, su administración la posee el gobierno local, pudiéndose adjudicar o vender a una persona mediante una escritura pública.

De forma concordante el Código Orgánico de Organización Territorial (2017) precisa que la adjudicación forzosa es una competencia de los gobiernos municipales. Además de que existe la potestad de partición de un inmueble mediante la cual los municipios regularizan y legalizan asentamientos humanos de interés social ubicados en una: “circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso” (ibidem, Art.).

### **CASO No. 0134-13-EP. Sentencia No. 134-13-EP/20. Caso Comunidad Cokiue (2020)**

En cuanto a territorio ancestral en Ecuador se reconoce el derecho colectivo de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades a ejercer jurisdicción dentro de su circunscripción, en el año 2020, la Corte Constitucional ecuatoriana emitió dictamen en el caso Cokiue referente a un juicio posesorio,

concluyendo que resulta inconstitucional limitar los derechos de posesión ancestral de pueblos y nacionalidades (Subía, 2021). El caso da cuenta de una familia que solicita a la Juez Primero de lo Civil de Napo que se declare en posesión pacífica e ininterrumpida por 20 años de un bien inmueble ubicado en el cantón Tena, Provincia de Pichincha. La Comunidad Asociación Unión Venecia “Cokiuve” solicitó a la unidad judicial competente que declare la excepción perentoria de incompetencia conforme lo precisa la Constitución ecuatoriana y el Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo sobre Pueblos Indígenas y Tribales en países independientes, en concordancia con la Declaración de las Naciones Unidas sobre los derechos de los pueblos indígenas (Corte Constitucional, 2020).

Lo anterior expone que, la ocupación de bienes es una herramienta importante para el acceso a la tierra en Ecuador. Sin embargo, es necesario abordar los desafíos que dificultan su aplicación efectiva, como la falta de información sobre los bienes res nullius y la complejidad de los trámites administrativos. Además, es importante tener en cuenta el derecho colectivo de las comunidades indígenas a ejercer jurisdicción sobre sus territorios ancestrales.

En abril del 2020, la Comunidad Cokiuve presentó tanto el recurso de apelación ante la Corte Provincial de Justicia de Napo como el recurso de casación ante la Corte Nacional de Justicia de Ecuador referente a la alegación de falta de competencia en la justicia ordinaria dentro de su circunscripción territorial, además de que alega que se han vulnerados sus derechos colectivos al igual que no se respetó el principio *non bis in idem*, dicho recurso fue rechazado en el año 2012. Frente a ello, la comunidad presentó el recurso extraordinario de protección signado con el número 134-13-EP ante la Corte Constitucional ecuatoriana (2020) cuyo pleno aceptó la acción declarando la vulneración del derecho colectivo a aplicar su derecho propio.

En ese sentido, los hechos suscitados en materia posesoria dentro de la comunidad deberán ser resueltos conforme a la costumbre ancestral acorde a lo consagrado en la Constitución ecuatoriana y los instrumentos internacionales de derechos humanos. De ahí que, el Estado ecuatoriano reconoce que la dimensión del Estado pluralista no limita a pueblos y nacionalidades indígenas, sino que reconoce sus costumbres ancestrales y su circunscripción territorial.

El caso Cokiuve consolida el reconocimiento de la justicia indígena como un sistema jurídico propio y válido, con la capacidad de resolver conflictos de manera autónoma y de acuerdo a sus propias normas y costumbres. El fallo reafirma la autonomía territorial de las comunidades indígenas, reconociendo

su derecho a ejercer jurisdicción en sus territorios ancestrales, incluyendo la resolución de conflictos relacionados con la posesión de la tierra.

De igual forma, el caso Cokiuve subraya la importancia del diálogo intercultural para construir un sistema de justicia más inclusivo y respetuoso de la diversidad cultural del país. A pesar de este importante avance, aún existen desafíos para la plena implementación de la justicia indígena en Ecuador. Es necesario fortalecer la capacitación de los operadores de justicia indígena, garantizar la financiación adecuada y promover el diálogo intercultural para superar las resistencias y construir puentes entre la justicia ordinaria y la justicia indígena.

Finalmente, el caso Comunidad Cokiuve (2020) representa un paso crucial hacia el reconocimiento y respeto de la justicia indígena en Ecuador. Este fallo histórico abre camino para la construcción de un sistema de justicia más pluralista, inclusivo y respetuoso de la diversidad cultural del país.

## Discusión

Los resultados revelan que la figura jurídica de la ocupación de bienes ha experimentado una notable transformación desde sus orígenes en el derecho romano hasta su aplicación en la actualidad, especialmente en Latinoamérica. En el derecho romano, la ocupación se concebía como un mecanismo para adquirir la propiedad de bienes, principalmente animales salvajes, generando confusión con la accesión, otra figura de adquisición de propiedad (Leitao, 2007). En contraste, en Latinoamérica, la ocupación ha sido conceptualizada como una forma de ejercer el derecho a la propiedad sobre bienes que carecen de dueño (Ochoa, 1964). Originalmente, esta figura se aplicaba tanto a bienes muebles como inmuebles. Sin embargo, en la actualidad, la ocupación se limita a bienes muebles, excluyendo los inmuebles.

Un aspecto crucial a considerar son las barreras jurídicas que dificultan el acceso a la tierra a través de la ocupación, especialmente para los sectores más vulnerables. Peña y Zuleta (2018) evidencian que las reglas de asignación de derechos de propiedad en Colombia son excluyentes y fomentan el despojo, mientras que los requisitos y costos legales obstaculizan el acceso a la propiedad de la tierra para las personas con menos recursos.

En el contexto jurídico, se pudo constatar que, el derecho de bienes juega un papel fundamental al establecer las normas que rigen el acceso, la posesión y la disposición de los bienes por parte de las

personas (Alexander y Peñalver, 2012). Este conjunto de normas busca garantizar la seguridad jurídica en las relaciones entre individuos, estableciendo mecanismos claros para la transferencia de propiedad y protegiendo los derechos de los propietarios.

También es importante resaltar que, la propiedad como derecho fundamental, permite a los titulares de bienes excluir a terceros de su uso y disfrute. Esto significa que los propietarios tienen la facultad de decidir cómo se utilizan sus bienes, dentro de los límites establecidos por la ley. En esencia, el derecho de bienes busca equilibrar los intereses de los individuos en lo que respecta al acceso y control de los bienes, promoviendo la estabilidad social y económica.

Otro importante resultado, es que a pesar de que el territorio nacional pertenece al acervo fiscal y su uso es público, la legislación ecuatoriana reconoce la posibilidad de adquirir el dominio de bienes inmuebles *res nullius* (vacantes o baldíos) mediante la ocupación. Esta figura representa una forma de acceso a la propiedad para personas en necesidad de vivienda permanente, especialmente en un contexto de escasez de vivienda adecuada.

Finalmente, la aplicación de la ocupación como mecanismo de adquisición de dominio presenta ciertas limitaciones en el marco jurídico ecuatoriano. La Constitución de la República del Ecuador (2008) reconoce el derecho de posesión ancestral de territorio comunitario a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades, lo que limita la disponibilidad de tierras baldías para la ocupación individual.

## CONCLUSIÓN

En el Ecuador, la figura de la ocupación ha experimentado una transformación en cuanto a su aplicación. Si bien sigue siendo válida para adquirir el dominio de bienes muebles sin dueño, como en la caza, pesca, hallazgos e invenciones, en el caso de bienes inmuebles, la ocupación legítima, pacífica e ininterrumpida puede conducir a la adjudicación del predio o terreno, especialmente por necesidad de vivienda permanente.

Los resultados concluyen que los inmuebles vacantes en Ecuador pertenecen al territorio nacional y su dominio es otorgado por el Estado a través de la figura de la adjudicación. Esta adjudicación se basa en la teoría de la función social de la propiedad, buscando un uso racional y productivo del suelo.

Otro punto concluyente revela que la ocupación de inmuebles está sujeta a regulaciones y procedimientos establecidos por los gobiernos autónomos descentralizados municipales. Un ejemplo de estas regulaciones es la “Ordenanza que determina y reglamenta la escrituración de los bienes mostrencos o vacantes y el procedimiento para su adjudicación en el cantón Baños de Agua Santa” (2006).

Finalmente, en el caso de Estados plurinacionales e interculturales, como Ecuador, se reconoce y protege el derecho colectivo de pueblos y nacionalidades indígenas a ocupar sus territorios ancestrales. El caso Cokiuye (2020) ilustra este reconocimiento al declarar la vulneración del derecho de la Comunidad Cokiuye a aplicar su propio derecho consuetudinario en materia de posesión de tierras.

**CONFLICTO DE INTERESES.** La autora declara que no existe conflicto de intereses para la publicación del presente artículo científico.

## REFERENCIAS

- Alexander, G. y Peñalver, E. (2012). An introduction to property theory. Cambridge: Cambridge University Press. <https://acortar.link/ftfTYS>
- Bravo, B. (1982) La difusión del código civil de Bello en los países de Derecho castellano y portugués. Santiago, Chile: Universidad de Chile. <https://acortar.link/9iBsWO>
- Código Civil ecuatoriano (2022). Registro Oficial Suplemento 46 de 24-jun.-2005. Última modificación: 14-mar.-2022. <https://acortar.link/Cm5CQa>
- Código Orgánico de Organización Territorial (2017) Registro Oficial Suplemento 303 de 19-oct.-2010. <https://acortar.link/2XFc8>
- Código Orgánico Integral Penal (2014) Registro Oficial Nº 180. Lunes 10 de febrero de 2014. Corporación de Estudios y Publicaciones. <https://acortar.link/SA6nUH>
- Constitución de la República del Ecuador (2008). Asamblea Constituyente Registro Oficial 449 de 20 de octubre de 2008. <https://acortar.link/KTgFc>
- Corte Constitucional (2020) CASO No. 0134-13-EP. Sentencia No. 134-13-EP/20. <https://acortar.link/qIHDIk>
- Díaz, M. (2008) Conflicto de ocupación en áreas protegidas. Conservación versus derechos de comunidades. Opinión Jurídica, vol. 7, núm. 14, pp. 53-69. Universidad de Medellín. <https://acortar.link/BDs6I8>
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Baños de Agua Santa.(2006) Ordenanza que determina y reglamenta la escrituración de los bienes mostrencos o vacantes y el procedimiento para su adjudicación en el cantón Baños de Agua Santa. <https://acortar.link/JFq6gE>
- Lacruz, M. (2011) La ocupación imposible. Historia y régimen jurídico de los inmuebles mostrencos. Dykinson, 2011. Digitalia, <https://acortar.link/YOKFP2>
- Leitao, F. (2007). La formación histórica del modo de adquirir denominado “acesión”. Revista de derecho (Valparaíso), (29), 61-117. <https://acortar.link/ehfoUz>
- Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (2016). Registro Oficial Suplemento 711 de 14-mar.-2016. <https://acortar.link/MLegLW>
- Ochoa, G. (1964) La ocupación. Estudios De Derecho, 23(66), 349–358. <https://acortar.link/aJkPiJ>
- Parraguez, L. (2018) Régimen jurídico de los bienes. Editora jurídica Cevallos. <https://acortar.link/OcDnnT>
- Peña, R. y Zuleta, S. (2018) El derecho al despojo en Colombia: un análisis de la regulación de adjudicación de baldíos desde abajo. análisis Político, 31(92), 3-17. <https://acortar.link/xk9NzV>