Ciencia y Educación
(L-ISSN: 2790-8402 E-ISSN: 2707-3378)
Vol. 7 No. 11.3
Edición Especial UPSE 2026

REGULARIZACIÓN DE TIERRAS RURALES EN LA PROVINCIA DE SANTA ELENA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA
RURAL LAND REGULARIZATION IN THE PROVINCE OF SANTA ELENA: ACQUISITIVE PRESCRIPTION AND ADMINISTRATIVE ADJUDICATION

Autores: [1]Johnny Javier Meregildo Quinde y [2]Marco Antonio Acosta Pacheco.
[1]ORCID ID: https://orcid.org/0000-0001-9361-9475
[2]ORCID ID: https://orcid.org/0009-0002-2839-5748
[1]E-mail de contacto: johnnymeregildoquinde4411@upse.edu.ec
[2]E-mail de contacto: macosta2748@upse.edu.ec
Afiliación: [1*2*]Universidad Estatal Península de Santa Elena, (Ecuador).
Artículo recibido: 11 de Octubre del 2026.
Artículo revisado: 24 de Noviembre del 2026.
Artículo aprobado: 24 de Noviembre del 2026.
[1]Estudiante de la carrera de Derecho de la Universidad Estatal Península de Santa Elena, (Ecuador).
[2]Abogado y Magíster en Derecho Constitucional. Docente de la Carrera de Derecho de la Universidad Estatal Península de Santa Elena, (Ecuador).

Resumen

La regularización de tierras rurales en la provincia de Santa Elena plantea dificultades jurídicas para determinar el mecanismo aplicable a la consolidación del derecho de propiedad, debido a la coexistencia de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y la adjudicación administrativa. Esta investigación tuvo como objetivo analizar la delimitación de competencias entre la jurisdicción civil y la autoridad administrativa agraria, e identificar los criterios jurídicos que determinan la procedencia de cada mecanismo. Se desarrolló con enfoque cualitativo, diseño jurídico-documental y alcance descriptivo-analítico. Se examinaron normas ecuatorianas, decisiones jurisprudenciales, doctrina y documentos institucionales mediante los métodos jurídico-dogmático, exegético y analítico. Los resultados permitieron identificar cinco criterios: la naturaleza de la pretensión, el régimen jurídico del predio, el tipo de posesión, el procedimiento aplicable y el efecto jurídico perseguido. Se determinó que la prescripción extraordinaria adquisitiva corresponde a la vía civil cuando se solicita la declaración judicial de adquisición del dominio con fundamento en una posesión jurídicamente apta, mientras que la adjudicación administrativa procede cuando el predio y el solicitante cumplen los requisitos del régimen especial de tierras rurales. Se concluye que delimitar las competencias contribuye a orientar la selección del procedimiento, prevenir actuaciones improcedentes y proteger el debido proceso y la seguridad jurídica.

Palabras clave: Regularización de tierras, Prescripción adquisitiva, Adjudicación administrativa, Posesión, Competencia judicial, Seguridad jurídica.

Abstract

Rural land regularization in the province of Santa Elena presents legal difficulties in determining the appropriate mechanism for consolidating property rights, given the coexistence of extraordinary acquisitive prescription and administrative adjudication. This study aimed to analyze the division of jurisdiction between civil courts and the agrarian administrative authority and to identify the legal criteria governing the applicability of each mechanism. It adopted a qualitative approach, a documentary legal research design, and a descriptive-analytical scope. Ecuadorian legislation, judicial decisions, legal scholarship, and institutional documents were examined using doctrinal legal, exegetical, and analytical methods. The findings identified five criteria: the nature of the claim, the legal regime governing the property, the type of possession, the applicable procedure, and the intended legal effect. Extraordinary acquisitive prescription falls within the civil jurisdiction when a judicial declaration of ownership is sought on the basis of legally qualifying possession, whereas

administrative adjudication applies when the property and the applicant meet the requirements of the special legal framework governing rural land. The study concludes that clearly defining the respective jurisdictions helps guide the selection of the appropriate procedure, prevent improper legal actions, and protect due process and legal certainty.
Keywords: Land regularization, Acquisitive prescription, Administrative adjudication, Possession, Judicial jurisdiction, Legal certainty.

Sumario

A regularização das terras rurais na província de Santa Elena apresenta dificuldades jurídicas para determinar o mecanismo aplicável à consolidação do direito de propriedade, devido à coexistência da usucapião extraordinária e da adjudicação administrativa. Esta pesquisa teve como objetivo analisar a delimitação de competências entre a jurisdição civil e a autoridade administrativa agrária, bem como identificar os critérios jurídicos que determinam a aplicação de cada mecanismo. O estudo adotou abordagem qualitativa, delineamento jurídico-documental e alcance descritivo-analítico. Foram examinadas normas equatorianas, decisões judiciais, doutrina e documentos institucionais por meio dos métodos jurídico-dogmático, exegético e analítico. Os resultados permitiram identificar cinco critérios: a natureza da pretensão, o regime jurídico do imóvel, o tipo de posse, o procedimento aplicável e o efeito jurídico pretendido. Verificou-se que a usucapião extraordinária compete à via civil quando se busca a declaração judicial da aquisição do domínio com base em posse que atende aos requisitos legais, enquanto a adjudicação administrativa é aplicável quando o imóvel e o requerente cumprem os requisitos do regime especial de terras rurais. Conclui-se que a delimitação de competências contribui para orientar a escolha do procedimento, prevenir medidas processuais inadequadas e proteger o devido processo legal e a segurança jurídica.
Palavras-chave: Regularização fundiária, Prescrição aquisitiva, Adjudicação administrativa, Posse, Competência judicial, Segurança jurídica.

Introducción

La regularización de tierras rurales constituye un asunto relevante dentro del ordenamiento jurídico ecuatoriano debido a su relación con el derecho de propiedad, la posesión y la seguridad jurídica. La ausencia de títulos de dominio debidamente formalizados puede generar incertidumbre respecto de la titularidad de los inmuebles y dificultades para determinar el procedimiento jurídico adecuado para su regularización. Esta problemática exige diferenciar dos mecanismos reconocidos por la legislación ecuatoriana: la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, regulada por el Derecho Civil, y la adjudicación administrativa de tierras rurales, sometida a las disposiciones del régimen agrario. Aunque ambos mecanismos pueden contribuir a la consolidación de derechos sobre determinados predios, responden a fundamentos normativos, requisitos, autoridades y procedimientos diferentes.

La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio constituye una institución jurídica mediante la cual una persona puede adquirir la propiedad de un bien cuando concurren los presupuestos establecidos en el Código Civil. Su procedencia requiere examinar las características de la posesión ejercida, el tiempo legalmente exigido y las condiciones jurídicas del inmueble. Por su parte, la adjudicación administrativa corresponde a un procedimiento regulado por la legislación agraria, mediante el cual la autoridad competente determina la procedencia de otorgar un título sobre tierras sujetas al régimen especial correspondiente. En consecuencia, la permanencia prolongada de una persona sobre un predio rural no determina, por sí sola, la aplicación de cualquiera de estos

mecanismos, pues resulta indispensable establecer la naturaleza jurídica del inmueble y de la relación que mantiene el interesado con este.

En este contexto, el problema de investigación se relaciona con la delimitación de competencias entre la jurisdicción civil y la autoridad administrativa agraria en los procedimientos de regularización de tierras rurales de la provincia de Santa Elena. La existencia de mecanismos jurídicos diferenciados puede generar dificultades para identificar la vía procedente cuando no se examinan adecuadamente las características del inmueble, la pretensión formulada y las condiciones de la posesión. Asimismo, la elección de un procedimiento que no corresponda a la naturaleza jurídica del caso puede ocasionar actuaciones improcedentes, dilaciones y afectaciones al debido proceso. Por lo tanto, surge la necesidad de establecer criterios jurídicos que permitan distinguir las circunstancias en las que corresponde intervenir a un juez civil de aquellas que requieren la actuación de la autoridad administrativa agraria.

La literatura jurídica ecuatoriana ha examinado la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio desde distintas perspectivas. Serrano (2022) estudia su relación con el derecho a la propiedad privada y los efectos jurídicos derivados del cumplimiento de los requisitos de la posesión. De manera complementaria, Berrones y González (2024) analizan la vinculación entre la prescripción adquisitiva y la seguridad jurídica, destacando la importancia de los presupuestos necesarios para obtener el reconocimiento del dominio. Asimismo, Martínez (2023) aborda los criterios jurisprudenciales aplicables a esta institución, particularmente los relacionados con la posesión, el ánimo de señor y dueño, la actividad probatoria y la individualización del inmueble. Por su parte, Jacho et al. (2022) examinan la prescripción extraordinaria a partir de decisiones de casación, lo que permite comprender la relevancia de la valoración judicial de los elementos fácticos y jurídicos que sustentan esta forma de adquisición de la propiedad. En un estudio comparado, Cedeño (2025) analiza los marcos legales y jurisprudenciales de Ecuador y Argentina sobre la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, y señala diferencias en los plazos y las condiciones de posesión aplicables en cada país.

En relación con la adjudicación administrativa, Moscoso (2024) analiza la validez de los actos administrativos mediante los cuales se adjudican tierras rurales, considerando la competencia de la autoridad y el cumplimiento de los procedimientos legalmente establecidos. Asimismo, Tapia (2023) examina la adjudicación como mecanismo jurídico de adquisición o consolidación del dominio, mientras que Caluña (2026) estudia la legalización de tierras rurales estatales y su relación con la eficiencia administrativa y la seguridad jurídica. Estas investigaciones permiten reconocer que la adjudicación constituye una institución diferenciada de la prescripción adquisitiva, debido a que su procedencia depende del régimen jurídico aplicable a las tierras rurales y de la verificación administrativa de los requisitos establecidos en la normativa correspondiente.

Desde una perspectiva complementaria, los estudios sobre administración territorial permiten comprender la relación entre la regularización de la propiedad y los sistemas institucionales de gestión de tierras. Todorovski et al. (2021) examinan los componentes jurídicos, territoriales e institucionales vinculados con la administración de tierras. En

el ámbito ecuatoriano, Corral y Montiel Olea (2024) analizan los efectos de los mecanismos de administración de tierras rurales, mientras que Schling et al. (2025) relacionan la seguridad de la tenencia con los procesos de gestión y regularización territorial. Estos aportes permiten ampliar el análisis jurídico, puesto que la regularización no depende exclusivamente del ejercicio material de la posesión, sino también de la situación jurídica del predio, sus antecedentes registrales y la intervención de las instituciones competentes.

A pesar de los aportes mencionados, resulta necesario profundizar en el análisis conjunto de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y la adjudicación administrativa, particularmente desde la delimitación de las competencias de las autoridades encargadas de conocer cada procedimiento. Las investigaciones revisadas proporcionan elementos sobre los requisitos de ambas instituciones y su relación con la seguridad jurídica; sin embargo, el presente estudio centra su atención en la identificación de criterios que permitan diferenciarlas y determinar su aplicación en los procesos de regularización rural. Esta perspectiva resulta pertinente para el contexto de Santa Elena, donde el análisis debe considerar la situación jurídica de los predios rurales y la posible existencia de regímenes especiales de tenencia de la tierra.

La importancia de esta investigación radica en la necesidad de contribuir a una interpretación jurídica que permita orientar la selección del procedimiento correspondiente según las características de cada caso. Una adecuada delimitación de competencias favorece la aplicación de las disposiciones del Código Civil y de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, así como el respeto a las atribuciones de los órganos jurisdiccionales y administrativos. Además, permite considerar las garantías del debido proceso, la tutela judicial efectiva y la seguridad jurídica, especialmente cuando existen terceros cuyos derechos podrían verse afectados por una decisión sobre la titularidad del inmueble.

Con base en lo expuesto, el objetivo de esta investigación fue analizar la delimitación de competencias entre la jurisdicción civil y la autoridad administrativa agraria en los procesos de regularización de tierras rurales de la provincia de Santa Elena, a partir del Código Civil y de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. Para alcanzar este propósito, se examinaron los fundamentos jurídicos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y de la adjudicación administrativa, se identificaron los requisitos y procedimientos aplicables a cada mecanismo y se contrastaron las atribuciones de las autoridades competentes. Este análisis permitió establecer criterios relacionados con la naturaleza de la pretensión, el régimen jurídico del predio, el tipo de posesión, el procedimiento aplicable y el efecto jurídico perseguido.

La investigación se desarrolló mediante un enfoque cualitativo y un diseño jurídico-documental, con alcance descriptivo y analítico. Se recurrió al examen de disposiciones normativas, decisiones jurisprudenciales, estudios doctrinarios y documentos institucionales, mediante la aplicación de los métodos jurídico-dogmático, exegético y analítico. El análisis de estas fuentes permitió identificar elementos jurídicos que diferencian la vía judicial civil de la administrativa agraria. De esta manera, el estudio aporta criterios para orientar la determinación del mecanismo de regularización aplicable, sin sustituir la valoración de las circunstancias particulares que corresponde realizar a la autoridad competente.

Materiales y Métodos

La investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, de tipo jurídico-documental y con un alcance descriptivo y analítico. Este enfoque permitió examinar e interpretar las disposiciones jurídicas que regulan la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y la adjudicación administrativa de tierras rurales en Ecuador. Asimismo, facilitó el estudio de los elementos normativos, doctrinarios y jurisprudenciales que delimitan las competencias de la jurisdicción civil y de la autoridad administrativa agraria en los procesos de regularización de predios rurales de la provincia de Santa Elena. La elección del enfoque cualitativo respondió a la naturaleza jurídica del problema investigado, cuyo análisis se centró en la interpretación de normas e instituciones jurídicas, sin recurrir a mediciones estadísticas.

Por su finalidad, la investigación fue de carácter básico, debido a que se orientó al análisis y la comprensión de las instituciones jurídicas relacionadas con la propiedad, la posesión y los mecanismos de regularización de tierras rurales. En cuanto a su alcance, fue descriptiva y analítica. El componente descriptivo permitió identificar las características, requisitos, procedimientos y autoridades competentes de cada mecanismo de regularización. Por su parte, el componente analítico facilitó el examen de las diferencias jurídicas existentes entre la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y la adjudicación administrativa, especialmente en relación con la naturaleza del predio, la pretensión formulada y los efectos jurídicos perseguidos.

El diseño de investigación fue documental y no experimental, puesto que el estudio se fundamentó en la revisión e interpretación de fuentes jurídicas preexistentes, sin manipulación de variables ni intervención directa sobre los hechos investigados. En este sentido, se examinaron disposiciones constitucionales, legislación civil y agraria, normativa procesal y administrativa, decisiones judiciales, aportes doctrinarios y documentos institucionales relacionados con la regularización de tierras rurales. Este diseño permitió organizar la información jurídica y establecer relaciones entre los fundamentos normativos de los mecanismos estudiados, considerando su aplicación en el contexto de la provincia de Santa Elena.

Para el desarrollo de la investigación se aplicaron los métodos jurídico-dogmático, exegético y analítico. El método jurídico-dogmático permitió estudiar las instituciones de propiedad, posesión, prescripción adquisitiva, adjudicación administrativa y competencia, a partir de su regulación en el ordenamiento jurídico ecuatoriano. Mediante el método exegético se interpretaron las disposiciones normativas relacionadas con dichas instituciones, con especial atención a los requisitos y procedimientos establecidos para su aplicación. A su vez, el método analítico permitió examinar los elementos jurídicos que determinan la procedencia de cada mecanismo de regularización y establecer relaciones entre ellos. El contraste entre la vía judicial civil y la vía administrativa agraria se abordó como parte de este análisis, considerando las autoridades competentes, los presupuestos legales, las características de la posesión, los procedimientos y los efectos jurídicos correspondientes a cada institución.

Debido a la naturaleza jurídico-documental del estudio, no se trabajó con población humana ni se estableció una muestra estadística. Las unidades de análisis estuvieron constituidas por fuentes normativas, jurisprudenciales,

doctrinarias e institucionales directamente relacionadas con el objeto de investigación. Entre las principales fuentes normativas examinadas se encontraron la Constitución de la República del Ecuador, el Código Civil, el Código Orgánico General de Procesos, el Código Orgánico Administrativo, el Código Orgánico de la Función Judicial, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su normativa reglamentaria. Asimismo, se consideraron decisiones de la Corte Constitucional del Ecuador y de la Corte Nacional de Justicia, estudios doctrinarios y documentos emitidos por instituciones vinculadas con la administración y regularización de tierras rurales.

La selección de las fuentes documentales respondió a su relación con el problema y los objetivos de la investigación. Se consideraron principalmente aquellas que permitían examinar los fundamentos jurídicos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, los requisitos de la adjudicación administrativa y la delimitación de competencias entre las autoridades judiciales y administrativas. De igual manera, se priorizó la pertinencia normativa y temática de los documentos, así como su contribución al análisis de la seguridad jurídica, el debido proceso y los derechos vinculados con la propiedad rural.

Las técnicas de recolección de información comprendieron la revisión documental, el análisis normativo, el análisis jurisprudencial y el análisis doctrinario. Estas técnicas permitieron identificar, examinar y relacionar las disposiciones legales, los criterios judiciales y las interpretaciones académicas vinculadas con los mecanismos de regularización estudiados. Como instrumentos de organización y sistematización de la información se emplearon fichas de lectura y matrices de análisis normativo, jurisprudencial y de fuentes documentales, con el propósito de registrar los elementos relevantes de cada institución y facilitar su comparación.

El procedimiento de análisis consistió en clasificar la información obtenida mediante categorías jurídicas relacionadas con la naturaleza del predio, el tipo de posesión invocada, la pretensión planteada, la autoridad competente, el procedimiento aplicable y los efectos jurídicos de cada mecanismo. Posteriormente, se examinaron las disposiciones de la legislación civil y de la normativa agraria y administrativa en relación con dichas categorías. Este análisis permitió identificar las particularidades de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y de la adjudicación administrativa de tierras rurales, así como establecer los criterios jurídicos que orientan la determinación de la vía procedente según las características de cada caso.

En consecuencia, el análisis de la información se desarrolló mediante una interpretación jurídica cualitativa, sustentada en la relación entre las disposiciones normativas, los criterios jurisprudenciales y los aportes doctrinarios examinados. De esta manera, la metodología permitió abordar el problema de investigación desde una perspectiva jurídica sistemática, orientada a delimitar las competencias de la jurisdicción civil y de la autoridad administrativa agraria y a identificar los elementos relevantes para la regularización de tierras rurales en la provincia de Santa Elena.

Resultados y Discusión

El análisis de las disposiciones normativas, los criterios jurisprudenciales y los aportes doctrinarios permitió identificar diferencias

sustanciales entre la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y la adjudicación administrativa de tierras rurales en el ordenamiento jurídico ecuatoriano. Aunque ambas instituciones pueden contribuir a la regularización de la propiedad, sus fundamentos legales, presupuestos de procedencia, autoridades competentes y efectos jurídicos presentan características particulares que impiden considerarlas mecanismos equivalentes.

Los resultados del estudio evidencian que la ubicación rural de un inmueble no determina automáticamente la aplicación de un procedimiento administrativo de adjudicación. Por el contrario, la selección del mecanismo de regularización requiere examinar la naturaleza jurídica del predio, la titularidad existente, las características de la posesión, la pretensión formulada y el régimen legal aplicable. Esta diferenciación adquiere especial relevancia en la provincia de Santa Elena, debido a la necesidad de considerar tanto las instituciones del Derecho Civil como las disposiciones que regulan la propiedad rural y los territorios sujetos a regímenes especiales.

A partir de la comparación documental se identificaron cinco criterios fundamentales para orientar la determinación de la vía procedente: la naturaleza de la pretensión, el régimen jurídico del inmueble, el tipo de posesión invocada, el procedimiento legalmente establecido y el efecto jurídico perseguido. Estos criterios se complementan con otros elementos relevantes, como la autoridad competente, la situación registral y catastral, la singularización del predio y la protección de los derechos de terceros. El primer resultado se relaciona con la naturaleza de la pretensión jurídica. La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio constituye una institución del Derecho Civil mediante la cual puede adquirirse la propiedad de determinados bienes cuando concurren los presupuestos establecidos en la legislación. Su reconocimiento judicial requiere examinar la posesión ejercida por quien pretende adquirir el dominio, el cumplimiento del tiempo legal y las demás condiciones aplicables al caso concreto.

Por su parte, la adjudicación administrativa constituye un mecanismo de transferencia o titulación de la propiedad en los supuestos contemplados por la legislación agraria. El artículo 59 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece su naturaleza como acto administrativo mediante el cual el Estado transfiere y titula el dominio de tierras rurales de su patrimonio, de acuerdo con las condiciones determinadas por la normativa correspondiente. En consecuencia, mientras la prescripción extraordinaria exige acreditar los presupuestos de una forma de adquisición del dominio regulada por el Derecho Civil, la adjudicación requiere verificar las condiciones de acceso y titulación establecidas por el régimen agrario.

Esta diferencia permite establecer que ambas vías no constituyen procedimientos intercambiables. La prescripción extraordinaria no puede sustituirse por una adjudicación administrativa cuando la pretensión corresponde a una controversia civil sobre la adquisición del dominio. De igual manera, la adjudicación de tierras rurales estatales no puede equipararse a la declaración judicial de prescripción extraordinaria, debido a que las tierras sometidas a este régimen cuentan con disposiciones especiales sobre su transferencia y regularización. El segundo resultado corresponde a la determinación de la autoridad competente. En la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la pretensión se tramita

ante la jurisdicción civil, conforme a las reglas de competencia y procedimiento establecidas por el ordenamiento jurídico. El órgano jurisdiccional debe valorar los elementos probatorios relacionados con la posesión, el tiempo legal, la identificación del inmueble y los derechos de las partes involucradas. La decisión judicial debe fundamentarse en la normativa aplicable y en la valoración de los hechos acreditados durante el proceso.

En contraste, la adjudicación administrativa de tierras rurales estatales corresponde a la autoridad facultada por la legislación especial, dentro de los límites de sus atribuciones. El procedimiento comprende la verificación de los requisitos legales relativos al predio y al solicitante, así como las actuaciones técnicas y jurídicas necesarias para determinar la procedencia de la titulación. Su finalidad no consiste en resolver una acción civil de prescripción, sino en ejercer las competencias administrativas previstas por el régimen de tierras rurales.

La distinción entre autoridades adquiere importancia porque la competencia constituye un presupuesto de validez de las actuaciones estatales. Una autoridad no puede asumir atribuciones que el ordenamiento jurídico ha asignado a otra, aun cuando los procedimientos compartan la finalidad general de contribuir a la regularización de la propiedad. Por esta razón, el análisis de la competencia debe realizarse antes de iniciar el trámite correspondiente y no únicamente después de examinar el tiempo de ocupación del inmueble. Desde esta perspectiva, la investigación permitió identificar que la correcta elección de la vía jurídica requiere responder tres interrogantes iniciales: cuál es la situación jurídica del predio, qué derecho pretende hacer valer el interesado y qué autoridad tiene atribución legal para conocer esa pretensión. La respuesta conjunta a estas cuestiones permite delimitar el ámbito de actuación de la jurisdicción civil y de la autoridad administrativa agraria.

El tercer resultado evidencia que la naturaleza jurídica del inmueble constituye un criterio decisivo para determinar el mecanismo de regularización. Los predios ubicados en zonas rurales no presentan necesariamente una misma condición jurídica, pues pueden encontrarse bajo regímenes de propiedad privada, formar parte del patrimonio estatal o estar vinculados con formas de propiedad comunitaria y territorios ancestrales.

En el caso de los inmuebles de propiedad privada, la aplicación de la prescripción extraordinaria requiere examinar si el bien es jurídicamente susceptible de adquirirse por esta vía y si la posesión alegada reúne los presupuestos exigidos por el Código Civil. La existencia de un título inscrito a nombre de otra persona no excluye, por sí sola, el examen de la prescripción extraordinaria, debido a que el artículo 2410 del Código Civil contempla su procedencia contra título inscrito, bajo las condiciones legalmente previstas.

Sin embargo, esta posibilidad no significa que cualquier ocupación de un inmueble privado permita adquirir automáticamente su dominio. La persona interesada debe demostrar una posesión jurídicamente relevante, el cumplimiento del plazo correspondiente y los demás requisitos exigidos por el ordenamiento. Asimismo, el inmueble debe encontrarse suficientemente individualizado para que la decisión judicial recaiga sobre un objeto determinado. En relación con las tierras rurales estatales, la legislación agraria establece mecanismos específicos de adjudicación y titulación. La existencia de posesión u

ocupación material no transforma por sí misma estas tierras en bienes de propiedad privada ni habilita automáticamente una acción civil de prescripción. En particular, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales contiene disposiciones que impiden atribuir efectos de propiedad a determinados instrumentos posesorios sobre tierras estatales por el solo hecho de su inscripción registral o incorporación al catastro.

Este aspecto permite reconocer que la regularización administrativa se encuentra vinculada con la situación patrimonial del inmueble y con las condiciones establecidas para su transferencia. Por ello, antes de iniciar una solicitud de adjudicación, resulta necesario comprobar que el predio se encuentra comprendido en el régimen legal correspondiente y que el solicitante reúne las condiciones previstas para acceder a este mecanismo.

Una situación diferenciada corresponde a las tierras comunitarias y a los territorios ancestrales. Estos inmuebles pueden encontrarse sujetos a garantías constitucionales y regímenes especiales de protección de los derechos colectivos, por lo que no deben equipararse automáticamente a las tierras rurales estatales destinadas a adjudicación individual ni a los inmuebles privados susceptibles de prescripción. Su análisis requiere considerar la naturaleza colectiva de los derechos, las disposiciones constitucionales y las reglas especiales sobre delimitación, reconocimiento y titulación territorial.

En este sentido, la diferenciación entre propiedad privada, tierras estatales y territorios comunitarios demuestra que la regularización rural comprende realidades jurídicas heterogéneas. La identificación de la categoría aplicable constituye un requisito previo para determinar la autoridad competente y seleccionar el procedimiento adecuado. Este resultado amplía la perspectiva de los estudios sobre administración de tierras de Corral y Montiel (2024), al relacionar la situación jurídica del inmueble con los mecanismos institucionales de regularización territorial.

El cuarto resultado se relaciona con las características de la posesión y su valoración dentro de cada mecanismo jurídico. Aunque la posesión constituye un elemento relevante tanto para la prescripción extraordinaria como para determinados procedimientos de adjudicación, su significado y sus efectos no son idénticos. En materia civil, la posesión se vincula con el ejercicio material de actos sobre una cosa acompañado del ánimo de señor y dueño, conforme a los presupuestos establecidos en el Código Civil. La prescripción extraordinaria requiere acreditar una situación posesoria jurídicamente apta durante el tiempo determinado por la legislación. Por consiguiente, no basta demostrar la permanencia física en el inmueble, pues resulta necesario valorar las circunstancias en las que se ejerció la posesión y determinar si corresponden a la institución jurídica invocada.

Actos como el cultivo, el cercamiento, la construcción de instalaciones o la ocupación habitacional pueden constituir indicios relevantes para el examen judicial, pero ninguno de ellos demuestra aisladamente la existencia de posesión apta para prescribir. Su valoración debe realizarse juntamente con los demás medios probatorios y las circunstancias del caso, considerando la continuidad de los actos posesorios y la relación jurídica mantenida con el inmueble. En concordancia con este resultado, Berrones y González (2024) relacionan la prescripción extraordinaria con la

seguridad jurídica y la necesidad de acreditar los requisitos de adquisición del dominio. Asimismo, Martínez (2023) examina los criterios jurisprudenciales relacionados con la posesión y la actividad probatoria. Estos aportes permiten comprender que la prescripción extraordinaria no surge de la simple ocupación, sino de la concurrencia de condiciones jurídicamente relevantes que deben ser examinadas por la autoridad competente.

En cambio, la posesión agraria se valora dentro del régimen especial de tierras rurales y de los objetivos establecidos por la legislación sectorial. Su análisis puede comprender circunstancias relacionadas con el aprovechamiento de la tierra, las actividades productivas y el cumplimiento de los requisitos aplicables al procedimiento administrativo. En este ámbito, la autoridad debe examinar la condición del solicitante y la relación que mantiene con el inmueble, de acuerdo con las reglas específicas de adjudicación.

Por tanto, la diferencia entre posesión civil y posesión agraria no se limita a la denominación utilizada por el interesado. Cada categoría responde a presupuestos normativos propios y produce efectos jurídicos distintos. La posesión civil jurídicamente apta puede constituir el fundamento de una pretensión de prescripción extraordinaria sobre bienes susceptibles de adquirirse por este mecanismo, mientras que la posesión agraria puede constituir uno de los presupuestos de acceso a la adjudicación administrativa cuando se cumplen las condiciones del régimen especial.

La investigación permitió establecer que el análisis de la posesión debe efectuarse conjuntamente con la naturaleza jurídica del predio. Una misma conducta material, como cultivar un terreno o realizar mejoras, puede adquirir relevancia jurídica diferente dependiendo de si se desarrolla sobre un inmueble privado, una tierra estatal o un territorio sujeto a protección colectiva. En consecuencia, la calificación jurídica de la posesión requiere considerar tanto los hechos alegados como el régimen normativo aplicable al bien.

El quinto resultado corresponde a las diferencias procedimentales existentes entre los mecanismos de regularización. La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se desarrolla a través de un proceso judicial en el cual deben observarse las garantías del debido proceso, la contradicción y el derecho a la defensa. La pretensión debe formularse de acuerdo con las disposiciones procesales aplicables, identificando el inmueble y proporcionando los elementos necesarios para que el órgano jurisdiccional examine la procedencia de la adquisición del dominio.

Durante el proceso judicial, la actividad probatoria cumple una función fundamental, debido a que permite establecer si concurren las condiciones exigidas para la prescripción extraordinaria. El juez debe valorar los medios probatorios pertinentes y resolver la controversia mediante una decisión motivada, considerando las disposiciones del Código Civil y las reglas procesales correspondientes.

Por el contrario, la adjudicación administrativa se desarrolla mediante un procedimiento sujeto a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y a su normativa complementaria. La autoridad competente debe verificar la condición jurídica del predio, los requisitos del solicitante y los demás presupuestos exigidos para determinar la procedencia de la adjudicación. Este procedimiento puede comprender actuaciones

de identificación territorial, revisión documental y verificaciones técnicas y jurídicas, según las características del caso.

La diferencia entre ambas vías también se expresa en los efectos jurídicos de sus decisiones. En la prescripción extraordinaria, la sentencia judicial que reconoce la adquisición del dominio tiene carácter declarativo respecto de la adquisición producida por el cumplimiento de los presupuestos legales. En cambio, en la adjudicación administrativa, el acto correspondiente formaliza la transferencia o titulación del dominio bajo el régimen legal aplicable. Estas diferencias permiten comprender que la regularización no constituye un procedimiento único, sino una finalidad que puede alcanzarse mediante instituciones jurídicas de distinta naturaleza. Cada mecanismo exige el cumplimiento de sus requisitos propios y produce efectos que deben examinarse de acuerdo con el sistema normativo correspondiente.

Otro elemento relevante es la incorporación de las decisiones al sistema de publicidad registral. Tanto las sentencias judiciales como los actos administrativos que constituyen títulos inscribibles deben sujetarse a las disposiciones aplicables para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Este aspecto permite vincular la regularización con la publicidad de la titularidad y con la necesidad de mantener correspondencia entre la situación jurídica del inmueble y la información registral disponible.

La comparación evidencia que la elección de la vía procedente no depende únicamente del resultado esperado por el interesado, como la obtención de un título de propiedad. También exige establecer cuál es el fundamento jurídico que permite alcanzar ese resultado y qué autoridad está facultada para emitir la decisión correspondiente. Un resultado adicional se relaciona con la necesidad de identificar adecuadamente el inmueble objeto del procedimiento de regularización. La singularización constituye un elemento relevante para establecer con precisión el bien sobre el cual recae la pretensión, evitar confusiones con predios colindantes y proteger los derechos de terceros.

En los procesos de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la identificación del inmueble requiere considerar su ubicación geográfica, superficie, linderos y demás elementos que permitan individualizarlo. Una descripción insuficiente puede generar incertidumbre respecto del objeto de la controversia y dificultades para determinar el alcance de la decisión judicial. La Resolución No. 07-2025 de la Corte Nacional de Justicia establece un precedente jurisprudencial obligatorio sobre la singularización del inmueble, diferenciando sus exigencias en la acción reivindicatoria y en la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Este pronunciamiento reconoce que, en la prescripción extraordinaria, deben observarse condiciones de precisión y claridad sobre la ubicación, cabida y linderos del inmueble, con la finalidad de evitar afectaciones a los derechos de terceros.

El criterio jurisprudencial también contempla la posibilidad de valorar diferencias mínimas en dimensiones o linderos cuando respondan a errores de medición reducidos o situaciones particulares, cuya apreciación corresponde al juzgador conforme a las reglas de la sana crítica. En consecuencia, la exigencia de singularización no debe interpretarse como una cuestión exclusivamente formal, sino como una garantía orientada a determinar adecuadamente el objeto del litigio. Esta consideración

adquiere importancia en el ámbito rural, donde pueden presentarse diferencias entre descripciones antiguas de los inmuebles, levantamientos catastrales y condiciones materiales de ocupación. La existencia de estas diferencias no permite concluir automáticamente la procedencia o improcedencia de una acción, pero evidencia la necesidad de examinar la documentación y los elementos técnicos disponibles para identificar el predio.

En el procedimiento administrativo de adjudicación también resulta necesario establecer la identificación del inmueble. Sin embargo, las verificaciones correspondientes responden a las reglas y finalidades propias de la legislación agraria. Por ello, la identificación territorial constituye un elemento común a ambos mecanismos, aunque su tratamiento jurídico se encuentre condicionado por las características de cada procedimiento. La investigación también permitió reconocer la importancia de proteger los derechos de terceros que pudieran resultar afectados por la regularización. En los procesos judiciales pueden intervenir propietarios registrales, herederos u otros sujetos con derechos o intereses jurídicamente relevantes. De igual manera, en determinadas actuaciones administrativas pueden existir personas o colectividades cuyos derechos deban ser considerados conforme a la normativa aplicable.

La garantía del debido proceso exige observar las reglas correspondientes sobre participación, notificación, contradicción y defensa, según la naturaleza del procedimiento. Por consiguiente, la regularización del dominio no puede analizarse únicamente desde el interés individual del solicitante, sino que debe considerar las consecuencias jurídicas que la decisión puede generar respecto de otros sujetos.

Desde esta perspectiva, la correcta identificación del inmueble y la determinación de la autoridad competente constituyen elementos relacionados con la seguridad jurídica. Ambos permiten delimitar el objeto del procedimiento y establecer las garantías aplicables a quienes podrían resultar afectados por una decisión sobre la propiedad.

El análisis de los mecanismos de regularización permitió identificar posibles consecuencias derivadas de la utilización de un procedimiento inadecuado para la regularización de tierras rurales. Entre ellas se encuentran la inadmisión de solicitudes, la improcedencia de pretensiones, el archivo de actuaciones, las dilaciones y los cuestionamientos sobre la validez de determinadas decisiones judiciales o administrativas. No obstante, estas consecuencias deben valorarse conforme al marco jurídico aplicable y no pueden considerarse efectos automáticos de cualquier error en la selección del procedimiento.

La competencia constituye un presupuesto fundamental de la actuación estatal, debido a que delimita las atribuciones de las autoridades encargadas de resolver solicitudes o controversias. Cuando una pretensión corresponde a la jurisdicción civil, su tratamiento debe observar las disposiciones legales que regulan dicha competencia. Del mismo modo, cuando la legislación atribuye la adjudicación de determinadas tierras rurales a una autoridad administrativa, esta debe actuar dentro de los límites establecidos por el régimen especial correspondiente. La selección incorrecta del mecanismo puede generar afectaciones prácticas para las personas interesadas en regularizar su propiedad. La

presentación de solicitudes ante autoridades que carecen de competencia puede ocasionar retrasos y la necesidad de iniciar nuevas actuaciones. Asimismo, cuando no se identifica correctamente el régimen del inmueble, existe el riesgo de fundamentar la pretensión en disposiciones que no corresponden a su condición jurídica.

En el ámbito judicial, la adecuada determinación de la competencia se relaciona con el derecho al debido proceso y con la necesidad de obtener una decisión fundada en las disposiciones aplicables. En el ámbito administrativo, la actuación de la autoridad debe ajustarse a los principios de legalidad, competencia, motivación y respeto a los derechos de los interesados. Estos resultados permiten establecer que la regularización de tierras rurales requiere una valoración jurídica previa a la presentación de la solicitud o demanda. Dicha valoración debe identificar el tipo de propiedad, los antecedentes del predio, la relación jurídica del solicitante y el efecto pretendido. La aplicación de estos criterios puede contribuir a reducir actuaciones improcedentes y orientar adecuadamente el ejercicio de los derechos reconocidos por el ordenamiento jurídico.

La relación entre regularización de tierras y seguridad jurídica constituye otro resultado relevante de la investigación. El derecho de propiedad requiere mecanismos que permitan reconocer y publicitar la titularidad de los inmuebles, así como instrumentos que contribuyan a identificar su ubicación y características físicas. En este contexto, los sistemas registrales y catastrales cumplen funciones complementarias para la administración territorial. El Registro de la Propiedad permite conocer información jurídica vinculada con la titularidad y los actos sujetos a inscripción, mientras que el catastro contiene información relacionada con la identificación física y territorial de los inmuebles. Aunque ambos sistemas responden a finalidades diferentes, su correspondencia resulta importante para la regularización de predios rurales.

La existencia de información registral y catastral no sustituye la verificación de los requisitos de prescripción extraordinaria ni los presupuestos de adjudicación administrativa. Sin embargo, constituye un antecedente relevante para examinar la naturaleza del predio, determinar sus características y detectar posibles diferencias entre la situación material y la documentación disponible. En este sentido, la seguridad jurídica no depende exclusivamente de la obtención de una sentencia o un acto administrativo. También requiere considerar la identificación del inmueble, la situación de los derechos de terceros y el cumplimiento de las actuaciones necesarias para que el título correspondiente produzca los efectos jurídicos previstos por la legislación.

Por consiguiente, la regularización rural debe comprenderse como un proceso jurídico que exige la articulación de elementos normativos, documentales y territoriales. Esta consideración resulta especialmente relevante cuando se examinan inmuebles con antecedentes registrales complejos o sometidos a regímenes de propiedad diferenciados. La aplicación de los criterios identificados adquiere relevancia para el análisis de los procesos de regularización de tierras rurales en la provincia de Santa Elena. La determinación de la vía procedente requiere examinar la situación jurídica particular de cada predio, considerando sus antecedentes de propiedad, la condición del interesado y la posible existencia de regímenes especiales de tenencia. En este contexto, no resulta

jurídicamente suficiente establecer que una persona ocupa un terreno rural desde hace varios años. También es necesario determinar si el inmueble pertenece a un particular, forma parte de tierras estatales o se encuentra sometido a un régimen comunitario o ancestral. Esta diferenciación permite identificar el conjunto de normas aplicables y evitar la utilización de mecanismos jurídicos que no corresponden a las características del caso.

Asimismo, la regularización debe considerar los antecedentes registrales y catastrales del inmueble, debido a que estos pueden proporcionar información relevante para su identificación y para el examen de la titularidad existente. Cuando se presentan diferencias entre las características físicas del terreno y los documentos disponibles, resulta necesario determinar su alcance jurídico y técnico antes de seleccionar el procedimiento correspondiente. No obstante, dado que el presente estudio se desarrolló mediante una investigación jurídico-documental, sus resultados no constituyen una cuantificación de conflictos de propiedad ni de procedimientos administrativos desarrollados en la provincia. En consecuencia, los criterios identificados deben interpretarse como elementos de orientación jurídica y no como conclusiones estadísticas sobre la frecuencia de los problemas de regularización en Santa Elena.

Los resultados obtenidos permitieron organizar los principales elementos de diferenciación en una matriz jurídica comparativa. Esta sistematización facilita reconocer las características de cada institución y proporciona una base para evaluar la procedencia de la prescripción extraordinaria o de la adjudicación administrativa, según la naturaleza del inmueble y de la pretensión.

Tabla 1. *Criterios jurídicos para diferenciar la prescripción extraordinaria y la adjudicación administrativa.*

Criterio	Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio	Adjudicación administrativa de tierras rurales
Naturaleza jurídica	Institución de Derecho Civil	Institución de Derecho Agrario y Administrativo
Pretensión	Declaración de adquisición del dominio por posesión	Adjudicación o titulación conforme al régimen agrario
Naturaleza del predio	Bien jurídicamente susceptible de prescripción	Tierra sometida al régimen especial de adjudicación
Tipo de posesión	Posesión civil pública, pacífica, continua y con ánimo de señor y dueño	Posesión u ocupación valorada conforme a los requisitos del régimen agrario
Autoridad competente	Juez civil	Autoridad administrativa agraria
Inicio del procedimiento	Demanda judicial	Solicitud administrativa
Elementos de análisis	Posesión, tiempo, prueba, singularización del inmueble y sujetos procesales	Situación jurídica del predio, requisitos agrarios y verificaciones administrativas
Procedimiento	Demanda, contradicción, prueba y sentencia	Solicitud, verificación de requisitos, actuaciones técnicas y jurídicas y acto administrativo
Resultado	Sentencia que declara la adquisición del dominio	Providencia o acto administrativo de adjudicación o titulación
Vinculación registral	La sentencia puede constituir título para su correspondiente inscripción	La adjudicación se formaliza e inscribe conforme al régimen aplicable

Fuente: Elaboración propia.

La comparación presentada en la Tabla 1 evidencia que las diferencias entre ambos mecanismos comprenden aspectos sustantivos, procedimentales e institucionales. En consecuencia, no resulta adecuado considerarlos alternativas que pueden seleccionarse indistintamente para alcanzar la titulación de un inmueble rural. La aplicación de cada mecanismo exige determinar previamente los presupuestos jurídicos que lo sustentan. Adicionalmente, la investigación permitió identificar un conjunto de

interrogantes que pueden orientar la evaluación jurídica de una pretensión de regularización. Estas interrogantes no sustituyen los requisitos legales ni las facultades de las autoridades competentes, sino que funcionan como una herramienta de sistematización del análisis.

Tabla 2. *Matriz de evaluación jurídica para determinar la vía de regularización.*

Elemento de evaluación	Interrogante jurídica	Relevancia para determinar la vía
Naturaleza del inmueble	¿El predio es privado, estatal o se encuentra sujeto a un régimen especial?	Permite identificar el régimen normativo aplicable
Titularidad	¿Existen antecedentes de dominio o derechos de terceros?	Orienta el examen de la situación jurídica del inmueble
Posesión	¿Qué características presenta la relación material y jurídica del solicitante con el predio?	Permite evaluar los presupuestos de cada mecanismo
Pretensión	¿Se solicita el reconocimiento judicial del dominio o una adjudicación administrativa?	Identifica la naturaleza de la solicitud
Autoridad competente	¿Qué órgano tiene atribución legal para conocer la pretensión?	Permite seleccionar la autoridad correspondiente
Individualización	¿El predio se encuentra identificado mediante ubicación, superficie y linderos?	Contribuye a precisar el objeto del procedimiento
Régimen comunitario	¿Existen derechos colectivos o condiciones especiales de protección territorial?	Permite advertir la aplicación de normas especiales
Efecto jurídico	¿Qué decisión o título se pretende obtener?	Relaciona la pretensión con el mecanismo jurídicamente previsto

Fuente: Elaboración propia.

La Tabla 2 permite observar que la regularización requiere una evaluación integral de la situación jurídica del predio. Ningún criterio aislado resulta suficiente para determinar la procedencia de un mecanismo. Por ejemplo, la existencia de ocupación prolongada no acredita automáticamente una prescripción extraordinaria, del mismo modo que la ubicación rural de un inmueble no determina necesariamente su inclusión en el régimen de adjudicación administrativa.

A partir de los resultados obtenidos, se plantea una secuencia de análisis orientada a facilitar la determinación del mecanismo de regularización aplicable. En primer lugar, debe identificarse la naturaleza jurídica del inmueble mediante el examen de sus antecedentes y del régimen normativo correspondiente. Esta etapa permite determinar si se trata de un bien susceptible de prescripción o de una tierra sometida a procedimientos especiales de adjudicación o titulación. En segundo lugar, resulta necesario establecer la condición jurídica del solicitante y las características de su relación con el predio. Para ello, deben examinarse los hechos relevantes de la posesión u ocupación, los documentos existentes y las circunstancias que permitan valorar la pretensión conforme al régimen aplicable. En tercer lugar, corresponde precisar el derecho que se pretende obtener o reconocer. Esta determinación permite diferenciar una pretensión de adquisición del dominio por prescripción extraordinaria de una solicitud administrativa de adjudicación de tierras rurales. En cuarto lugar, debe identificarse la autoridad competente y el procedimiento establecido por la legislación. La selección de la vía requiere observar las disposiciones de competencia y las garantías propias de cada actuación judicial o administrativa

Resulta necesario examinar los efectos jurídicos de la decisión solicitada, las condiciones de identificación del inmueble y los derechos de terceros que puedan encontrarse involucrados. Esta valoración permite considerar integralmente las consecuencias del procedimiento de regularización. La secuencia propuesta constituye un resultado de la sistematización jurídica desarrollada en la

investigación. Su finalidad consiste en organizar los elementos que deben examinarse antes de seleccionar un mecanismo de regularización, sin constituir un procedimiento adicional a los establecidos en la legislación. Los resultados obtenidos permiten sostener que la regularización de tierras rurales constituye una problemática que no puede resolverse exclusivamente mediante el análisis del tiempo de ocupación de los inmuebles. La procedencia de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio o de la adjudicación administrativa requiere considerar las condiciones jurídicas del bien y la naturaleza de la pretensión planteada.

La comparación desarrollada coincide, en términos generales, con la literatura examinada sobre los presupuestos de la prescripción extraordinaria y la validez de la adjudicación administrativa. En particular, los estudios de Jacho Chicaiza et al. (2022), Martínez Silva (2023) y Berrones Ordóñez y González Tomalá (2024) permiten contextualizar la importancia de la posesión y la prueba dentro del análisis civil. Por su parte, los aportes de Tapia (2023), Moscoso Ramírez (2024) y Caluña Ramírez (2026) permiten examinar la adjudicación como un mecanismo sometido a condiciones legales y administrativas particulares.

La principal contribución del estudio consiste en relacionar ambas instituciones desde la delimitación de competencias y la situación jurídica del inmueble. Esta perspectiva permite superar una comparación centrada únicamente en los requisitos formales de los procedimientos y examinar los fundamentos que determinan su aplicación. Asimismo, la investigación permitió reconocer la importancia de la seguridad jurídica como elemento transversal de los procesos de regularización. Tanto en la vía judicial como en la administrativa resulta necesario observar la competencia de la autoridad, la identificación del inmueble, el cumplimiento de los presupuestos legales y las garantías correspondientes a los sujetos involucrados. En el contexto de la provincia de Santa Elena, estos criterios proporcionan una base jurídica para analizar situaciones de regularización rural en las que deban diferenciarse derechos de propiedad privada, tierras estatales y regímenes especiales de tenencia. No obstante, su aplicación a expedientes concretos requiere una valoración individualizada de los antecedentes y de las condiciones jurídicas correspondientes.

Conclusiones

La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y la adjudicación administrativa de tierras rurales constituyen mecanismos jurídicos diferenciados dentro del ordenamiento ecuatoriano, debido a que responden a fundamentos normativos, requisitos, autoridades competentes, procedimientos y efectos jurídicos distintos. La primera corresponde al ámbito del Derecho Civil y permite obtener el reconocimiento judicial de la adquisición del dominio cuando concurren los presupuestos legales de la prescripción. Por su parte, la segunda pertenece al régimen jurídico agrario y administrativo, mediante el cual la autoridad competente puede transferir o titular tierras rurales en los supuestos establecidos por la legislación especial. En consecuencia, ambas instituciones no constituyen procedimientos intercambiables cuya aplicación dependa exclusivamente de la voluntad del solicitante.

La delimitación de competencias entre la jurisdicción civil y la autoridad administrativa agraria requiere examinar conjuntamente la naturaleza jurídica del predio, la pretensión formulada, las características de la posesión, el procedimiento aplicable y el efecto jurídico perseguido. Estos cinco criterios constituyen los

principales elementos de diferenciación identificados en la investigación. Su valoración permite orientar la selección del mecanismo de regularización y reconocer las atribuciones legalmente establecidas para cada autoridad. Por tanto, la determinación de la competencia debe realizarse a partir de las circunstancias jurídicas del caso y no únicamente de la ubicación territorial del inmueble.

La ubicación de un predio en una zona rural no determina automáticamente su sometimiento al procedimiento de adjudicación administrativa. La investigación permitió establecer la importancia de diferenciar los inmuebles de propiedad privada, las tierras rurales estatales y aquellos sujetos a regímenes comunitarios o ancestrales, debido a que cada categoría puede encontrarse sometida a disposiciones jurídicas particulares. En este sentido, la identificación del régimen de propiedad constituye un requisito previo para establecer la procedencia de la vía judicial o administrativa. Esta diferenciación resulta especialmente relevante para el análisis de los procesos de regularización de tierras rurales en la provincia de Santa Elena.

La posesión constituye un elemento relevante para la regularización de la propiedad, pero sus requisitos y consecuencias jurídicas dependen del mecanismo invocado. En la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la ocupación prolongada de un inmueble no genera automáticamente el reconocimiento del derecho de propiedad, debido a que deben acreditarse los presupuestos de la posesión civil y el cumplimiento del plazo legal correspondiente. En la adjudicación administrativa, la situación del solicitante debe examinarse conforme a las condiciones establecidas por el régimen agrario. Por consiguiente, la realización de actos materiales sobre un terreno, como habitarlo, cultivarlo o efectuar mejoras, debe valorarse dentro del contexto jurídico correspondiente y no constituye, por sí sola, prueba suficiente de la procedencia de cualquiera de los mecanismos.

La identificación física y jurídica del inmueble constituye un elemento esencial para garantizar la correcta aplicación de los procedimientos de regularización. La ubicación, superficie, linderos y antecedentes registrales y catastrales permiten individualizar el predio y determinar con mayor precisión el objeto de la pretensión. Asimismo, la adecuada singularización contribuye a prevenir incertidumbres respecto de la titularidad y posibles afectaciones a los derechos de terceros. En consecuencia, el examen de la información territorial y documental debe formar parte del análisis previo a la selección de la vía procedente, conforme a los requisitos establecidos por la legislación aplicable.

Referencias Bibliográficas

Asamblea Constituyente del Ecuador. (2008). Constitución de la República del Ecuador. Registro Oficial No. 449, de 20 de octubre de 2008. https://biblioteca.defensoria.gob.ec/handle/37000/4083

Asamblea Nacional del Ecuador. (2015). Código Orgánico General de Procesos (COGEP). Suplemento del Registro Oficial No. 506, de 22 de mayo de 2015. https://www.asambleanacional.gob.ec/es/multimedios-legislativos/38996-codigo-organico-general-de-procesos

Asamblea Nacional del Ecuador. (2016). Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. Suplemento del Registro Oficial No. 711, de 14 de marzo de 2016. https://www.asambleanacional.gob.ec/es/multimedios-legislativos/37677-ley-organica-de-tierras-rurales-y

Asamblea Nacional del Ecuador. (2017). Código Orgánico Administrativo (COA). Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 31, de 7 de julio de 2017. https://www.asambleanacional.gob.ec/es/leyes-aprobadas?leyes-aprobadas=All&title=CODIGO+ORGANICO+ADMINISTRATIVO

Berrones, V., & González, E. (2024). La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio y su implicación en el derecho de la propiedad [Tesis de grado, Universidad Estatal Península de Santa Elena]. Repositorio Institucional UPSE. https://repositorio.upse.edu.ec/items/78d85991-5de0-4645-bdf6-a2f31f099cd7

Caluña, N. (2026). El proceso de legalización de tierras rurales estatales: Análisis de su alcance, eficiencia y seguridad jurídica en el marco normativo vigente [Tesis de grado, Universidad Estatal de Bolívar]. Repositorio Institucional UEB. https://dspace.ueb.edu.ec/items/b037d874-3203-4aa4-890d-74e2cbc516eb

Cedeño, R. (2025). Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio: Un análisis comparativo entre Ecuador y Argentina. LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades, 6(3), 2214–2222. https://doi.org/10.56712/latam.v6i3.4105

Congreso Nacional del Ecuador. (2005). Código Civil. Suplemento del Registro Oficial No. 46, de 24 de junio de 2005. https://biblioteca.defensoria.gob.ec/handle/37000/3410

Corral, L., Montiel, C., & Schling, M. (2024). Effects of land administration: Evaluation of Ecuador's rural land administration program, SigTierras. Inter-American Development Bank. https://doi.org/10.18235/0013245

Corte Constitucional del Ecuador. (2023). Sentencia No. 571-18-EP/23. Registro Oficial, Edición Constitucional No. 234. https://www.registroficial.gob.ec/edicion-constitucional-no-234/

Corte Constitucional del Ecuador. (2024). Sentencia No. 1568-21-EP/24. https://www.corteconstitucional.gob.ec/sentencia-1568-21-ep-24/

Corte Nacional de Justicia. (2025). Resolución No. 07-2025: Precedente jurisprudencial obligatorio sobre la singularización del inmueble en las acciones de reivindicación y prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 61. https://www.registroficial.gob.ec/segundo-suplemento-no-61/

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Elena. (s. f.). Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Santa Elena 2023–2027. https://www.gadse.gob.ec/gadse/index.php/plan-de-desarrollo-y-ordenamiento-territorial/

Jacho, D., Pinto, J.., & Balarezo, O. (2022). Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a partir de las sentencias de casación: Un estudio en Ecuador. Universidad y Sociedad, 14(S6), 323–332. https://rus.ucf.edu.cu/index.php/rus/article/view/3462/3406

Martínez, R. (2023). Estándares jurisprudenciales de la prescripción extraordinaria de dominio en la realidad ecuatoriana. Ciencia UNEMI, 16(43), 140–150. https://doi.org/10.29076/issn.2528-7737vol16iss43.2023pp140-150p

Moscoso, G. (2024). La nulidad del acto administrativo de adjudicación de tierras rurales [Tesis de grado, Universidad del Azuay]. Repositorio Institucional de la Universidad del Azuay. https://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/14157

Presidencia de la República del Ecuador. (2017). Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (Decreto Ejecutivo No. 1283). Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 920, de 11 de enero de 2017. https://www.ambiente.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2018/05/Reglamento-Ley-Organica-Tierras-Rurales-territorios-Ancestrales.pdf

Schling, M., Pazos, N., Corral, L., & Inurritegui, M. (2025). The effects of increasing tenure security on women's empowerment and food security: Evidence from Ecuador. Land Use Policy, 158, Article 107695. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2025.107695

Serrano, D. (2022). La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio como limitación constitucional al derecho de propiedad en el Derecho Civil ecuatoriano [Tesis de grado, Universidad Central del Ecuador]. Repositorio Institucional de la Universidad Central del Ecuador. https://www.dspace.uce.edu.ec/bitstreams/b5c07a4e-2bf6-497f-95f5-4988b04e0328/download

Tapia, E. (2023). La adjudicación como proceso de adquisición del dominio en un inmueble y los derechos del adjudicatario. http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/10484

Todorovski, D., Salazar, R., & Jacome, G. (2021). Assessment of land administration in Ecuador based on the fit-for-purpose approach. Land, 10(8), Article 862. https://doi.org/10.3390/land10080862

Esta obra está bajo una licencia de Creative Commons Reconocimiento-No Comercial 4.0 Internacional. Copyright © Johnny Javier Meregildo Quinde y Marco Antonio Acosta Pacheco.

Declaraciones éticas y editoriales del artículo
Contribución de los autores (Taxonomía CRediT) Johnny Javier Meregildo Quinde: investigación, análisis formal y redacción del borrador original. Marco Antonio Acosta Pacheco: supervisión, validación y revisión y edición del manuscrito.
Declaración de conflicto de intereses Los autores declaran que no existe conflicto de intereses en relación con la investigación presentada, la autoría del manuscrito ni la publicación del presente artículo.
Declaración de financiamiento La presente investigación no recibió financiamiento específico de agencias públicas, comerciales o de organizaciones sin fines de lucro. En caso de existir financiamiento institucional o externo, este deberá ser declarado explícitamente por los autores en esta sección.
Declaración del editor El editor responsable certifica que el proceso editorial del presente artículo se desarrolló conforme a los principios de integridad científica, transparencia y buenas prácticas editoriales. El manuscrito fue sometido a un proceso de evaluación mediante revisión por pares doble ciego, garantizando la confidencialidad de la identidad de los autores y revisores durante todo el proceso de dictamen académico. Asimismo, el editor declara que el artículo cumple con los criterios científicos, metodológicos y éticos establecidos por la revista.
Declaración de los revisores Los revisores externos que participaron en la evaluación del presente manuscrito declaran haber realizado el proceso de revisión de manera objetiva, independiente y confidencial. Asimismo, manifiestan que no mantienen conflictos de interés con los autores ni con la investigación evaluada, y que sus observaciones y recomendaciones se fundamentan exclusivamente en criterios científicos, metodológicos y académicos.
Declaración ética de la investigación Los autores declaran que la investigación se desarrolló respetando los principios éticos de la investigación científica, garantizando la confidencialidad de los datos y el respeto a los participantes del estudio. En los casos en que la investigación involucre seres humanos, los procedimientos deben ajustarse a los principios éticos establecidos en la Declaración de Helsinki y a las normativas institucionales correspondientes.
Declaración sobre el uso de inteligencia artificial Los autores declaran que el uso de herramientas de inteligencia artificial, en caso de haberse utilizado durante el proceso de investigación o redacción del manuscrito, se realizó únicamente como apoyo técnico para mejorar la claridad del lenguaje o el análisis de información, manteniendo siempre la responsabilidad intelectual sobre el contenido del artículo. Las herramientas de inteligencia artificial no fueron utilizadas como autoras del manuscrito ni sustituyen la responsabilidad académica de los investigadores.
Disponibilidad de datos Los datos que respaldan los resultados de esta investigación estarán disponibles previa solicitud razonable al autor de correspondencia, respetando las normas éticas y de confidencialidad establecidas por la investigación.