

**LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y
Humanidades, Asunción, Paraguay.**

ISSN en línea: 2789-3855, 2025, Volumen VI

Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio: un análisis comparativo entre Ecuador y Argentina

Extraordinary acquisitive prescription of domain: a
comparative analysis between Ecuador and Argentina

Raisa Marina Cedeño Loor

raisa.cedeno@utm.edu.ec

<https://orcid.org/0000-0002-9459-747>

Universidad Técnica de Manabí

Portoviejo –Ecuador

DOI: <https://doi.org/10.56712/latam.v6i3.4105>

Artículo recibido: 04 de junio de 2025

Aceptado para publicación: 28 de junio de
2025.

Conflictos de Interés: Ninguno que declarar.


Redilat
Red de Investigadores
Latinoamericanos

NÚMERO

DOI: <https://doi.org/10.56712/latam.v6i3.4105>

Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio: un análisis comparativo entre Ecuador y Argentina

Extraordinary acquisitive prescription of domain: a comparative analysis between Ecuador and Argentina

Raisa Marina Cedeño Loor

raisa.cedeno@utm.edu.ec

<https://orcid.org/0000-0002-9459-747>

Universidad Técnica de Manabí

Portoviejo –Ecuador

Artículo recibido: 04 de junio de 2025. Aceptado para publicación: 28 de junio de 2025.

Conflictos de Interés: Ninguno que declarar.

Resumen


Este artículo analiza la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en Ecuador y Argentina, comparando sus marcos legales y jurisprudenciales. En Ecuador, este mecanismo se rige por el Código Civil, requiriendo una posesión pública, pacífica, ininterrumpida y exclusiva durante quince años, con el ánimo de señor y dueño. En Argentina, el plazo es de veinte años y se enfatiza la posesión ostensible y continua. La jurisprudencia en ambos países ha sido crucial para definir los límites y aplicaciones de este derecho, destacando la importancia de la posesión prolongada y pacífica. Sin embargo, enfrenta desafíos prácticos debido a la complejidad de los procedimientos judiciales y la necesidad de pruebas sólidas. La comparación ofrece lecciones valiosas para mejorar la seguridad jurídica y el acceso a la propiedad en América Latina.

Palabras clave: Argentina, Ecuador, jurisprudencia, prescripción adquisitiva de dominio

Abstract

This article examines the extraordinary acquisitive prescription of domain in Ecuador and Argentina, comparing their legal frameworks and jurisprudence. In Ecuador, this mechanism is governed by the Civil Code, requiring public, peaceful, uninterrupted, and exclusive possession for fifteen years, with the intention of being the owner. In Argentina, the term is twenty years, emphasizing ostensible and continuous possession. The jurisprudence in both countries has been crucial in defining the limits and applications of this right, highlighting the importance of prolonged and peaceful possession. However, it faces practical challenges due to the complexity of judicial procedures and the need for solid evidence. The comparison provides valuable lessons for improving legal security and access to property in Latin America.

Keywords: Argentina, Ecuador, jurisprudence, acquisitive prescription of domain

Todo el contenido de LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades, publicado en este sitio está disponibles bajo Licencia Creative Commons. 

Cómo citar: Cedeño Loor, R. M. (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>

INTRODUCCIÓN

La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es un mecanismo legal que ha sido utilizado históricamente para resolver situaciones en las que la propiedad de un bien inmueble aún no está claramente definida cuando el propietario original ha perdido contacto con el bien. Este proceso permite a un poseedor adquirir legalmente la propiedad de un inmueble después de un período prolongado de posesión pacífica y pública, sin necesidad de un título traslativo de dominio. La importancia de este mecanismo radica en su capacidad para proporcionar seguridad jurídica y estabilidad en la propiedad, especialmente en contextos donde la documentación es escasa o ha sido perdida con el tiempo.

En el ámbito jurídico, la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se encuentra regulada por los códigos civiles de cada país, los cuales, establecen los requisitos necesarios para que un poseedor pueda adquirir el dominio de un bien, donde suelen incluir la posesión pública, pacífica, ininterrumpida y exclusiva durante un período determinado de tiempo. La duración de este período varía según la legislación de cada país, lo que puede influir significativamente en la facilidad o dificultad para adquirir la propiedad mediante este mecanismo. Además, la jurisprudencia juega un papel crucial en la interpretación y aplicación de estas normas, debido a que los tribunales deben evaluar cada caso individualmente para determinar si se cumplen los requisitos legales.

El interés en comparar los marcos legales y jurisprudenciales de Argentina y Ecuador se debe a la relevancia que este mecanismo tiene en ambos países. En Argentina, la prescripción adquisitiva extraordinaria ha sido utilizada frecuentemente para resolver disputas sobre la propiedad en áreas rurales y urbanas, donde la documentación puede ser incompleta o inexistente. Por otro lado, en Ecuador, este mecanismo ha sido esencial para regularizar la situación de propiedades que han sido ocupadas durante décadas sin un título formal. Al comparar las legislaciones y prácticas judiciales de ambos países, se pueden identificar tanto las similitudes como las diferencias en cómo se aplica este derecho, lo que puede ofrecer lecciones valiosas para mejorar la seguridad jurídica en la región.

La comparación entre Argentina y Ecuador también permitirá analizar cómo las diferencias normativas y jurisprudenciales influyen en la aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Por ejemplo, la disponibilidad de recursos legales y la complejidad de los procedimientos judiciales pueden variar significativamente entre ambos países, afectando la eficacia del mecanismo. Además, la percepción sobre la propiedad y la posesión puede influir en cómo se interpreta y aplica la ley en cada contexto. Al examinar estos aspectos, este artículo busca contribuir al entendimiento más profundo de cómo la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio opera en la práctica y cómo puede ser optimizada para mejorar la seguridad jurídica y la estabilidad en la propiedad en América Latina.

DESARROLLO

Marco Legal en Ecuador

En Ecuador, la prescripción adquisitiva extraordinaria se encuentra regulada principalmente por el Código Civil, específicamente en el artículo 2410, que establece los requisitos necesarios para su aplicación. Este mecanismo permite adquirir el dominio de un bien inmueble sin necesidad de un título traslativo de dominio, siempre que se cumplan ciertos requisitos legales. La posesión debe ser pública, pacífica, ininterrumpida y exclusiva durante un período de quince años, y el poseedor debe actuar con el ánimo de señor y dueño (Araujo Coba, 2018), es decir, comportarse como si fuera el verdadero propietario del bien. Además, se presume la buena fe del poseedor, lo que significa que no se requiere demostrar que la posesión se inició con intención honesta, aunque esta presunción puede ser cuestionada si existen indicios de mala fe, como un título de mera tenencia.

La jurisprudencia ecuatoriana ha sido fundamental para interpretar y aplicar estos requisitos legales. La Corte Nacional de Justicia ha establecido que la posesión debe ser efectiva y visible, manifestándose a través de actos concretos que demuestren el control sobre el bien, como la ocupación física, la realización de mejoras o el pago de impuestos prediales. Además, la Corte ha enfatizado que la prescripción adquisitiva extraordinaria puede operar incluso contra un título inscrito, lo que significa que no es necesario que el poseedor tenga un documento formal que le otorgue el derecho de propiedad. Sin embargo, es crucial que la acción se dirija contra el titular del derecho de dominio registrado en el Registro de la Propiedad correspondiente.

En la práctica, el proceso de prescripción adquisitiva extraordinaria en Ecuador comienza con la presentación de una demanda ante el juez competente, donde se deben cumplir con los requisitos generales establecidos en el Código Orgánico General de Procesos (COGEP). La demanda debe incluir la identificación precisa del bien inmueble, el tiempo de posesión alegado y los fundamentos de hecho y derecho que sustentan la pretensión. El juicio sigue el procedimiento ordinario, y la sentencia que declara la prescripción adquisitiva sirve como escritura pública para la propiedad del bien, aunque no es válida contra terceros sin la debida inscripción en el Registro de la Propiedad, por lo tanto, este proceso judicial es crucial para garantizar que los derechos de propiedad sean respetados y reconocidos legalmente.

Marco Legal en Argentina

En Argentina, la prescripción adquisitiva extraordinaria se rige por el Código Civil y Comercial de la Nación, específicamente en los artículos 1892 a 1907. Este mecanismo permite adquirir la propiedad de un bien inmueble sin necesidad de un título traslativo de dominio, siempre que se cumpla con el requisito de posesión pacífica y no interrumpida durante un plazo de veinte años. La posesión debe ser ostensible, es decir, pública y reconocida por terceros, y el poseedor debe comportarse como propietario, realizando actos de dominio sobre el bien, como el pago de impuestos o la realización de mejoras.

Aunque la buena fe no es un requisito explícito para la prescripción adquisitiva extraordinaria en Argentina, la ausencia de mala fe es importante para evitar que se interrumpa el plazo de prescripción (Conceptos Jurídicos, s.f.). La legislación argentina establece que la posesión veinte años no puede ser cuestionada por la falta o nulidad del título o por la mala fe del poseedor, lo que proporciona seguridad jurídica a los poseedores que han mantenido una posesión pacífica y continua durante el período establecido. Sin embargo, es crucial que el poseedor demuestre su intención de ser dueño del bien a través de actos concretos, como la ocupación efectiva y el ejercicio de derechos de propiedad.

El proceso de prescripción adquisitiva larga en Argentina requiere una sentencia judicial para ser reconocido legalmente. El poseedor debe presentar una demanda ante el juez competente, acompañada de pruebas que demuestren el cumplimiento de los requisitos legales, como testimonios de vecinos, documentos de actos de dominio, y el pago de impuestos durante el período de posesión. La sentencia que declara la usucapión es declarativa y no constitutiva del dominio, lo que significa que simplemente reconoce un derecho que ya existe por el transcurso del tiempo y la posesión pacífica. Una vez obtenida la sentencia, es necesario inscribirse en el Registro de la Propiedad para que tenga efectos frente a terceros.

Tabla 1

Comparación de los Marcos Legales

Aspecto	Ecuador	Argentina
Plazo de Posesión	15 años para bienes muebles e inmuebles	20 años para bienes inmuebles y 10 años para bienes muebles
Requisitos de Posesión	Pública, pacífica, ininterrumpida y exclusiva, con ánimo de señor y dueño	Pacífica y no interrumpida, sin necesidad de justo título ni buena fe
Presunción de Buena Fe	Sí, aunque falte título traslativo	Sí, aunque falte título traslativo
Legislación	Código Civil, Art. 2410	Código Civil y Comercial de la Nación
Aplicación Judicial	Requiere demanda contra el titular del derecho de dominio registrado, con singularización del inmueble	Requiere sentencia judicial para reconocer el dominio, sin necesidad de título previo
Efectos Registrales	Inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria para efectos frente a terceros	Inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria para efectos frente a terceros

Fuente: elaboración propia.

Jurisprudencia y Aplicación Práctica

La jurisprudencia en Ecuador y Argentina ha sido fundamental para la interpretación y aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. En Ecuador, la Corte Nacional de Justicia ha establecido que la posesión debe ser pública, pacífica, ininterrumpida y exclusiva durante quince años, y que la acción debe dirigirse contra el actual titular del derecho de dominio registrado en el Registro de la Propiedad, lo cual, significa que el poseedor debe demostrar no solo la posesión prolongada, sino también que el bien está claramente identificado y singularizado, y que se ha dirigido la acción contra la persona correcta.

En Argentina, la jurisprudencia ha reforzado la idea de que la posesión prolongada y pacífica es esencial para la adquisición del dominio por prescripción. La Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil ha enfatizado que la posesión debe ser ostensible y continua durante veinte años, y que no basta con el pago de impuestos; se requieren actos posesorios que demuestren la intención de ser dueño del bien. Además, la jurisprudencia argentina ha destacado que la prescripción adquisitiva es un derecho legal que no depende de la voluntad de los particulares, sino del cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley.

La jurisprudencia ecuatoriana ha sido particularmente estricta en cuanto a la necesidad de que la acción se dirija contra el titular del derecho de dominio registrado. Esto implica que el poseedor debe identificar claramente al propietario actual del bien y dirigir su demanda contra esa persona, lo que puede comprobarse con un certificado del Registro de la Propiedad, lo cual, constituye una exigencia que garantiza que la prescripción adquisitiva no se utilice para despojar injustamente a terceros de sus derechos.

En Argentina, la jurisprudencia también ha abordado la cuestión de la legitimación activa y pasiva en los juicios de prescripción adquisitiva. Se ha establecido que el demandante debe demostrar su posesión efectiva y continua del bien, y que la demanda debe ser dirigida contra el propietario registrado del inmueble. Además, se ha enfatizado que la sentencia que declara la prescripción

adquisitiva es declarativa y no constitutiva del dominio, lo que significa que simplemente reconoce un derecho que ya existe por el transcurso del tiempo y la posesión pacífica.

En la práctica, la aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria en ambos países enfrenta desafíos similares. En Ecuador, la falta de claridad en la documentación y la complejidad de los procedimientos judiciales pueden dificultar el proceso (Muñoz Andrade, 2020). En Argentina, la necesidad de pruebas sólidas para demostrar la posesión prolongada y pacífica puede ser un obstáculo para muchos poseedores que no tienen acceso a documentos formales o testimonios que respalden su reclamo.

En efecto, la jurisprudencia en ambos países ha contribuido a establecer estándares claros para la prescripción adquisitiva extraordinaria, lo que ayuda a proporcionar seguridad jurídica a los poseedores y a los propietarios. Sin embargo, la aplicación práctica sigue siendo desafiante debido a las complejidades legales y la necesidad de una sentencia judicial para reconocer el dominio. En este sentido, la jurisprudencia continúa evolucionando para abordar nuevas situaciones y garantizar que el mecanismo de prescripción adquisitiva sea justo y equitativo para todas las partes involucradas (Martínez Silva, 2023).

REFLEXIÓN

La cuestión planteada en el artículo académico sobre la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en Ecuador y Argentina revela aspectos cruciales sobre cómo este mecanismo legal influye en la seguridad jurídica y el acceso a la propiedad en ambos países. Por un lado, en Ecuador, la prescripción adquisitiva extraordinaria está regulada por el Código Civil, específicamente en el artículo 2411, que establece un plazo de quince años para adquirir el dominio sin título traslativo. Por otra parte, en Argentina, la prescripción adquisitiva larga permite adquirir la propiedad de un bien inmueble tras veinte años de posesión pacífica y continua, sin necesidad de justo título ni buena fe. La jurisprudencia argentina ha enfatizado que la posesión debe ser ostensible y pública, y que la sentencia judicial es necesaria para reconocer el dominio.

La comparación entre ambos países muestra que, aunque comparten similitudes en cuanto a la necesidad de una posesión prolongada y pacífica, difieren en el plazo requerido y en algunos aspectos legales específicos. En Ecuador, la acción debe dirigirse contra el titular del derecho de dominio registrado, lo que agrega complejidad al proceso. En Argentina, la jurisprudencia ha sido más flexible en cuanto a la necesidad de un justo título, lo que facilita el acceso a la propiedad para aquellos que han poseído un bien de manera pacífica durante un largo período.

La jurisprudencia en ambos países ha sido crucial para definir los límites y aplicaciones de este derecho. En Ecuador, la Corte Nacional de Justicia ha establecido que la posesión debe ser efectiva y visible, manifestándose a través de actos concretos que demuestren el control sobre el bien. En Argentina, la jurisprudencia ha enfatizado que la posesión veinte años no puede basarse solo en el pago de impuestos; se requieren actos posesorios que demuestren la intención de ser dueño del bien.

La prescripción adquisitiva extraordinaria tiene implicaciones importantes en la seguridad jurídica y el acceso a la propiedad. En Ecuador, este mecanismo puede ser visto como una herramienta para regularizar la situación de propiedades informales, pero también plantea desafíos en cuanto a la protección del derecho de propiedad constitucionalmente reconocido. En Argentina, la flexibilidad en la aplicación de este derecho facilita el acceso a la propiedad, pero también puede generar conflictos si no se respeta adecuadamente el derecho de propiedad original.

En corolario, la comparación entre Ecuador y Argentina sugiere que la prescripción adquisitiva extraordinaria es un mecanismo legal que, aunque comparte similitudes en ambos países, requiere

adaptaciones específicas a cada contexto legal y práctico. Futuras investigaciones deberían centrarse en cómo mejorar la eficiencia y equidad de este proceso, asegurando que se respeten los derechos de propiedad mientras se facilita el acceso a la propiedad para aquellos que han poseído un bien de manera pacífica y prolongada.

CONCLUSIONES

La prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es un mecanismo legal que ha demostrado ser crucial en la regulación de la propiedad inmueble en Ecuador y Argentina. En ambos países, este mecanismo permite adquirir el dominio de un bien sin necesidad de un título traslativo, siempre que se cumplan ciertos requisitos legales relacionados con la posesión prolongada y pacífica del bien. Aunque comparten similitudes en cuanto a la necesidad de una posesión pacífica y prolongada, difieren significativamente en el plazo requerido para la adquisición del dominio, siendo de quince años en Ecuador y veinte años en Argentina.

La jurisprudencia en ambos países ha jugado un papel fundamental en la interpretación y aplicación de este derecho. En Ecuador, la jurisprudencia ha enfatizado la importancia de la posesión pública, pacífica, ininterrumpida y exclusiva, así como la necesidad de una sentencia judicial para reconocer el dominio. En Argentina, la jurisprudencia también ha destacado la relevancia de la posesión prolongada y pacífica, pero ha sido más flexible en cuanto a la necesidad de un justo título o buena fe. Estas diferencias en la interpretación judicial reflejan las particularidades legales y culturales de cada país.

Una de las similitudes más destacadas entre Ecuador y Argentina es la presunción de buena fe del poseedor. En ambos países, se presume que el poseedor actúa de buena fe, aunque no tenga un título traslativo de dominio. Esta presunción es crucial para facilitar el proceso de adquisición del dominio, ya que reduce la carga probatoria sobre el poseedor. Sin embargo, esta presunción puede ser cuestionada si existen indicios de mala fe, como la ocultación de la verdadera propiedad o la intención de despojar injustamente a otro de su derecho.

En cuanto a las diferencias legales específicas, el plazo de posesión es uno de los aspectos más destacados. En Ecuador, el plazo de quince años es más breve que el de veinte años establecido en Argentina. Esto puede influir en la facilidad con la que los poseedores pueden adquirir el dominio de un bien. Además, la legislación ecuatoriana es más estricta en cuanto a la necesidad de que la acción se dirija contra el titular del derecho de dominio registrado, lo que puede complicar el proceso para los poseedores que no tienen acceso a esta información.

La aplicación práctica de la prescripción adquisitiva extraordinaria en ambos países enfrenta desafíos similares. En Ecuador, la falta de claridad en la documentación y la complejidad de los procedimientos judiciales pueden dificultar el proceso. En Argentina, la necesidad de pruebas sólidas para demostrar la posesión prolongada y pacífica puede ser un obstáculo para muchos poseedores que no tienen acceso a documentos formales o testimonios que respalden su reclamo. A pesar de estos desafíos, la jurisprudencia ha contribuido a establecer estándares claros que ayudan a proporcionar seguridad jurídica a los poseedores y propietarios.

La jurisprudencia en ambos países ha evolucionado para abordar nuevas situaciones y garantizar que el mecanismo de prescripción adquisitiva sea justo y equitativo para todas las partes involucradas. En Ecuador, la jurisprudencia ha sido particularmente estricta en cuanto a la necesidad de una sentencia judicial para reconocer el dominio, lo que garantiza que los derechos de propiedad sean respetados y reconocidos legalmente. En Argentina, la jurisprudencia ha sido más flexible en cuanto a la necesidad de un justo título, lo que facilita el acceso a la propiedad para aquellos que han poseído un bien de manera pacífica durante un largo período.

En términos de seguridad jurídica, la prescripción adquisitiva extraordinaria es un mecanismo que proporciona estabilidad en la propiedad, especialmente en contextos donde la documentación es escasa o ha sido perdida con el tiempo. Sin embargo, es importante que los poseedores estén conscientes de los requisitos legales y las diferencias en la aplicación práctica entre Ecuador y Argentina. La comprensión clara de estos aspectos puede ayudar a evitar conflictos legales y asegurar que el proceso de adquisición del dominio sea lo más eficiente posible.

Por lo tanto, la comparación entre los marcos legales y jurisprudenciales de Ecuador y Argentina ofrece lecciones valiosas para mejorar la seguridad jurídica en la región. La identificación de similitudes y diferencias puede ayudar a los legisladores y jueces a desarrollar políticas y prácticas que faciliten el acceso a la propiedad y promuevan la estabilidad en el mercado inmobiliario. Además, la evolución de la jurisprudencia en ambos países sugiere que es importante mantener un diálogo constante entre los sistemas legales para asegurar que los mecanismos de prescripción adquisitiva sean justos, equitativos y efectivos en la práctica.

Finalmente, la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es un mecanismo legal que, aunque comparte similitudes en Ecuador y Argentina, presenta diferencias significativas en cuanto al plazo de posesión y algunos aspectos legales específicos. La jurisprudencia ha sido crucial para definir los límites y aplicaciones de este derecho, y su evolución ha contribuido a mejorar la seguridad jurídica en ambos países. Sin embargo, es importante seguir trabajando para simplificar los procedimientos y garantizar que este mecanismo sea accesible y equitativo para todos los poseedores.

REFERENCIAS

Acosta, M. I. vs. Acuña, J. A., y otros (2013). Poder Judicial de la Nación, Cámara Civil - Sala K. Expediente N.º 16581/2013. Acción de Prescripción Adquisitiva. Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N.º 93.

Araujo Coba, J. (2018). Requisitos de la prescripción adquisitiva extraordinaria en Ecuador.

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. (2022). Sentencia sobre prescripción adquisitiva larga.

Código Civil del Ecuador. (2020). Artículos 2410 y 2411.

Código Civil y Comercial de la Nación Argentina. (2015). Artículos 1892-1907.

Coloma Garófalo, I. G. vs. Oña, C. A., y otros (2012). Proceso Civil 141-2010. Acción de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio. Corte Nacional de Justicia, Sala de lo Civil y Mercantil. Quito, junio de 2012.


Conceptos Jurídicos. (s.f.). Usucapión extraordinaria. Recuperado el 07 de marzo de 2025 de <https://www.conceptosjuridicos.com/ar/usucapion-extraordinaria/>

Corte Nacional de Justicia, Sala de lo Civil y Mercantil. (2014, 8 de septiembre). Sentencia N.º 0162-2014. Expediente N.º 0379-2013. Quito.

Lema Mullo, A. vs. Orna Orna, C. V., Orna Zavala, R., y otros (2017). Proceso No. 06335-2017-02500. Recurso de Casación. Acción: Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio. Dr. David Isaías Jacho Chicaiza, Juez Nacional (E) Ponente.

Martínez Silva, R. F. (2023). Estándares jurisprudenciales de la prescripción extraordinaria de dominio en la realidad ecuatoriana. *Revista Ciencia UNEMI*, 16(43), 140-150. ISSN 1390-4272 (impreso), ISSN 2528-7737 (electrónico). doi: 10.29076/issn.2528-7737vol16iss43.2023, pp140-150.

Muñoz Andrade, J. (2020). Desafíos en la aplicación de la prescripción adquisitiva en Ecuador.

Todo el contenido de **LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades**, publicados en este sitio está disponibles bajo Licencia [Creative Commons](#) .