



**UNIVERSIDAD TÉCNICA DE AMBATO**  
**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**  
**CARRERA DE DERECHO**

**TEMA:**

“La Propiedad Privada de los Bienes Inmuebles sin Título Justo y la Justicia Social”

Propuesta de trabajo de Investigación

**Autor:**

Christian Vinicio Núñez Coca

**Docente tutor:**

Dr. Galo Iván Masabanda Analuiza

**Ambato – Ecuador**

**2023**

**A TEMA**

---

**“La Propiedad Privada de los Bienes Inmuebles sin Título Justo y la Justicia Social”**

---

## Aprobación del Tutor

El suscrito Dr. Galo Iván Masabanda Analuiza en calidad de Tutor del Trabajo de Integración Curricular.

CERTIFICA:

Que el Señor Christian Vinicio Núñez Coca, portador de la Cédula de Ciudadanía 1803599578, habilitado para obtener el Título de Tercer Nivel; ha concluido su trabajo de Integración Curricular, Modalidad PROYECTO DE INVESTIGACIÓN; sobre el tema: : **“LA PROPIEDAD PRIVADA DE LOS BIENES INMUEBLES SIN TITULO JUSTO Y LA JUSTICIA SOCIAL”**. Previo a la obtención del título de Abogado; y al cumplir con los requisitos técnicos, científicos, reglamentarios, metodológicos y jurídicos, autorizo la presentación del mismo ante el Organismo pertinente, para que sea sometido, a evaluación por parte de la Comisión calificadora designada por el H. Consejo Directivo.

Ambato, 02/02/2023

LO CERTIFICO

Dr. Galo Iván Masabanda Analuiza  
Tutor

## **AUTORÍA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN**

Yo, **CHRISTIAN VINICIO NÚÑEZ COCA**, manifiesto que la realización del presente trabajo de titulación: **“LA PROPIEDAD PRIVADA DE LOS BIENES INMUEBLES SIN TITULO JUSTO Y LA JUSTICIA SOCIAL”**, es de mi total autoría, constituyéndose así, como un trabajo de investigación original, por tanto, las ideas, criterios, resultados y conclusiones establecidos en el presente trabajo investigativo, son de mi entera responsabilidad.

Ambato, 02 de febrero del 2023

Suscribo:



---

**Christian Vinicio Núñez Coca**

**CC 1803599578**

## **DERECHOS DE AUTOR**

Autorizo a la Universidad Técnica de Ambato, para que haga del presente trabajo investigativo de tesis como un documento disponible para consulta en los procesos de investigación, conforme se determina en la normativa de este establecimiento de formación académica superior.

Cedo de manera plena los derechos de autor de mi trabajo de tesis con fines investigativos y de difusión del conocimiento, además apruebo la reproducción del presente trabajo de investigación conforme a las regulaciones universitarias; esto siempre y cuando no presente una ganancia económica y se realice en respeto a los derechos del autor

Ambato, 02 de febrero del 2023

Suscribo



---

**Christian Vinicio Núñez Coca**

**CC 1803599578**

## **APROBACIÓN DEL TRIBUNAL DE GRADO**

Los Miembros del Tribunal de Grado APRUEBAN el Trabajo de Investigación: **“LA PROPIEDAD PRIVADA DE LOS BIENES INMUEBLES SIN TITULO JUSTO Y LA JUSTICIA SOCIAL”**, presentado por el señor **Núñez Coca Christian Vinicio** de conformidad con el Reglamento de Graduación para obtener el Título Terminal de Tercer Nivel de la Universidad Técnica de Ambato. Autorizando su presentación ante los organismos correspondientes.

Ambato,

Para constancia firman:

### **LA COMISIÓN**

.....

Presidente

.....

Miembro

.....

Miembro

## DEDICATORIA

Este trabajo va dedicado a mi amada esposa Pamela quien me ha dado los días más felices de mi vida ya que con su apoyo incondicional ha hecho que este proceso de formación profesional sea posible, a mis 2 hijas las luces de mis ojos Sharith y Maite quienes que con sus ocurrencias y juegos llenan de alegría cada día el hogar.

A mis queridos padres Francisco y Elsitita mis viejitos amados, quienes con su gran ejemplo me han enseñado a luchar y a no darme por vencido para conseguir mis sueños, al inculcarme valores profundos como los del amor y perseverancia.

A mis hermanos quienes con una palabra de aliento siempre han estado presentes y pendientes de mi formación aconsejándome y motivado a que siga adelante.

A mis sobrinos que cada día van siendo unas personas de bien con los cuales comparto momentos de alegría.

## AGRADECIMIENTO

A Dios por darme la vida y el camino de fe para salir adelante en todo momento, por permitirme compartir los dones de la inteligencia, la ciencia y la fortaleza que me ayudaron durante toda la carrera de mi formación profesional.

A la Universidad Técnica de Ambato, donde adquirí mucho conocimiento, y de sentirme orgulloso de poder ser parte de tan gloriosa Institución.

A la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales y a cada uno de los Docentes quienes con su sabiduría y apoyo me han sabido guiaren este proceso de mi formación profesional.

A mi tutor Dr. Galo Masabanda, quien con su conocimiento y paciencia ha sabido guiar mi camino para poder culminar mi trabajo de investigación.



## ÍNDICE GENERAL DE CONTENIDOS

PORTADA.....	i
A TEMA.....	ii
Aprobación del Tutor .....	iii
AUTORÍA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN .....	iv
DERECHOS DE AUTOR .....	v
APROBACIÓN DEL TRIBUNAL DE GRADO.....	vi
DEDICATORIA .....	vii
AGRADECIMIENTO .....	viii
ÍNDICE GENERAL DE CONTENIDOS .....	ix
ÍNDICE DE TABLAS.....	xii
ÍNDICE DE GRÁFICOS.....	xii
RESUMEN EJECUTIVO .....	xiii
ABSTRACT .....	xiv
<b>B. CONTENIDOS .....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Antecedentes investigativos .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1.1 Antecedentes históricos.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1.2 Antecedentes legales.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1.3 Antecedentes jurisprudenciales .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1.4 Antecedentes doctrinales .....</b>	<b>7</b>
<b>1.1.5 Marco conceptual.....</b>	<b>9</b>
<b>a. Derechos a la propiedad privada.....</b>	<b>9</b>
<b>b. Tipos de propiedad privada en la legislación .....</b>	<b>9</b>
<b>c. Facultad de la cosa o bien.....</b>	<b>10</b>
<b>d. La naturaleza jurídica de la propiedad .....</b>	<b>11</b>

e. <b>Función social en la propiedad</b> .....	12
f. <b>Función ambiental en la propiedad</b> .....	12
g. <b>Bienes inmuebles</b> .....	13
h. <b>El derecho a la propiedad en general</b> .....	14
i. <b>Posesión</b> .....	15
j. <b>Justicia social</b> .....	15
k. <b>Justicia distributiva</b> .....	16
l. <b>Principios de la justicia social</b> .....	17
m. <b>Justicia social y su relación con los derechos humanos fundamentales</b> .....	17
n. <b>Obligación del estado derivados de los derechos humanos</b> .....	17
o. <b>Bienestar y Justicia social</b> .....	18
p. <b>Equidad y justicia social</b> .....	18
q. <b>La justicia versus la injusticia</b> .....	19
<b>1.2 Objetivos</b> .....	19
<b>1.2.1 Objetivo General</b> .....	19
<b>1.2.2 Objetivos específicos</b> .....	20
<b>CAPÍTULO II</b> .....	21
<b>METODOLOGÍA</b> .....	21
<b>2.1 Métodos</b> .....	21
<b>2.2 Enfoque</b> .....	21
<b>a) Método inductivo</b> .....	22
<b>b) Método deductivo</b> .....	22
<b>c) Método analítico</b> .....	22
<b>2.3 Población</b> .....	22
Tabla 1 Población.....	23
<b>2.4 Muestra</b> .....	23
<b>2.5 Fuentes de recolección de la información</b> .....	24

<b>2.6 Técnicas de recolección.....</b>	<b>25</b>
<b>2.7 Instrumentos de recolección.....</b>	<b>25</b>
<b>CAPÍTULO III.....</b>	<b>26</b>
<b>RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....</b>	<b>26</b>
<b>3.1 Análisis y discusión de los resultados .....</b>	<b>26</b>
Gráfico 1 Derecho a la propiedad privada de los bienes inmuebles .....	27
Gráfico 2 Regularización y procesos de bienes .....	33
Gráfico 3 Justicia social y derechos .....	37
<b>3.2 Discusión .....</b>	<b>45</b>
<b>CAPITULO IV .....</b>	<b>47</b>
<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....</b>	<b>47</b>
<b>4.1 Conclusiones .....</b>	<b>47</b>
<b>4.2 Recomendaciones .....</b>	<b>47</b>
<b>C. MATERIALES DE REFERENCIA .....</b>	<b>49</b>
<b>Anexos .....</b>	<b>52</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Población.....	23
------------------------	----

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Derecho a la propiedad privada de los bienes inmuebles .....	27
Gráfico 2 Regularización y procesos de bienes .....	33
Gráfico 3 Justicia social y derechos .....	37

**UNIVERSIDAD TÉCNICA DE AMBATO**  
**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**  
**CARRERA DE DERECHO**

**Tema:** La propiedad privada de los bienes inmuebles sin título justo y la justicia social

Autor: Christian Vinicio Núñez Coca

Tutor: Dr. Galo Iván Masabanda Analuiza

**RESUMEN EJECUTIVO**

La investigación titulada la propiedad privada de los bienes inmuebles sin título justo y la justicia social surge de la necesidad de conocer las dificultades que se generar al momento de la regularización de los bienes inmuebles, en términos de equidad y justicia social, en tal virtud el objetivo investigativo se canaliza en analizar la garantía del derecho a la propiedad privada de los bienes inmuebles que carecen de título de propiedad, en cumplimiento a la justicia social en la legislación ecuatoriana, para tal proceso se generó una revisión sistemática de los antecedentes bibliográficos o teóricos, doctrinales y legales en referencia a la temática. En referencia a la metodología se utilizó el enfoque cuantitativo que se fundamenta en la medición de las características de los fenómenos sociales; en referencia a los métodos utilizados fueron método inductivo, método deductivo, método analítico; en tanto que la técnica de recolección de la información fue la encuesta misma que se direcciono a 73 personas en referencia a las variables de estudio y los resultados revelaron que es importante generar una sistematización de los procesos de regularización de la propiedad privada de los bienes inmuebles, mismo que aseguran el cumplimiento de los derechos humanos en todos sus contextos y así poder generar equidad y justicia social en el entorno urbano y rural de la ciudad de Ambato. De tal manera que se concluye que es importante que las instancias encargadas de dicha regularización deben generar las estrategias necesarias para delinear procesos integrales en la comunidad.

**Descriptor:** propiedad privada, bienes inmuebles, título justo, justicia social, derechos.

**UNIVERSIDAD TÉCNICA DE AMBATO**  
**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**  
**CARRERA DE DERECHO**

Theme: Private ownership of real estate without fair title and social justice

Autor: Christian Vinicio Núñez Coca

Tutor: Dr. Galo Iván Masabanda Analuiza

**ABSTRACT**

The investigation entitled private property of real estate without fair title and social justice arises from the need to know the difficulties that are generated at the time of the regularization of real estate, in terms of equity and social justice, by virtue of which the investigative objective is channeled into analyzing the guarantee of the right to private property of real estate that lacks property title, in compliance with social justice in Ecuadorian legislation, for such a process a systematic review of the bibliographic or theoretical background was generated. , doctrinal and legal in reference to the subject. In reference to the methodology, the quantitative approach was used, which is based on the measurement of the characteristics of social phenomena; in reference to the methods used were inductive method, deductive method, analytical method; while the information collection technique was the survey itself that was addressed to 73 people in reference to the study variables and the results revealed that it is important to generate a systematization of the processes of regularization of private property of real estate. , which ensure compliance with human rights in all contexts and thus be able to generate equity and social justice in the urban and rural environment of the city of Ambato. in such a way that it is concluded that it is important that the instances in charge of said regularization must generate the necessary strategies to delineate integral processes in the community.

**Descriptors:** private property, real estate, fair title, social justice, rights.

## **B. CONTENIDOS**

### **CAPÍTULO I**

#### **1.1 Antecedentes investigativos**

La propiedad privada es el derecho de todo individuo a usar, gozar y disponer de sus bienes de conformidad y con arreglo a la ley y está protegida por el Estado, ante el cual nadie puede ser privado o interferido de sus bienes, salvo la buena conducción de un juicio que reúna todos los requisitos esenciales del debido proceso, ante el cual es importante escriturar un terreno o una casa, para que se puedan relacionar socialmente y luego para obtener la justicia social, que es lograr la justicia asegurar la dignidad universal y la cohesión social desde el punto de vista y reconocimiento de la dignidad y el honor de todos los seres humanos.

En el contexto temático, se encontró los siguientes aportes investigativos en Colombia, el artículo científico de (Mora, 2020, pág. 12), con el tema, La discusión sobre el baldío y la propiedad privada en Colombia, y se pretende conceptualizar el bien baldío, a fin de determinar qué bienes pueden considerarse como tal y cuáles de propiedad privada. El método usado es el documental la definición se podrá usar en todos los escenarios en los que se alude al concepto de bien baldío, tales como: 1) la restitución de tierras a las víctimas del conflicto armado, 2) el proceso de recuperación de bienes baldíos de la Agencia Nacional de Tierras (ant) y 3) el proceso de declaración de pertenencia de bienes presuntamente baldíos, entre otros. Se resalta la importancia del concepto mencionado en el contexto colombiano.

Acto seguido, se demuestra que, hoy en día, no existe claridad en el término jurídico de bien baldío, con el propósito de intentar algunas definiciones desde las normas vigentes. Finalmente, se presenta una proposición normativa que evite la indefinición y la falta de seguridad jurídica existentes en la materia.

En el contexto del tema, se encontraron los siguientes aportes de investigación en Colombia, artículo científico con el tema, Discusión de la tierra baldía y la propiedad privada en Colombia, y se pretende desarrollar un concepto de tierra de agua, en el proceso de determinar qué recursos pueden ser considerados como tales y en propiedad. La definición puede aplicarse a todos los contenidos en los que se invoque el concepto de bien inmueble, tales como: 1) la restitución de tierras a las víctimas del conflicto armado, 2) la política de recuperación de bienes inmuebles del (antiguo) Servicio Nacional de Tierras y 3) el proceso de declarar la propiedad de inmuebles sospechosos desocupados, se señala que no existe claridad en la terminología jurídica de los bienes inmuebles, a los efectos de ensayar algunas definiciones de la legislación vigente (Mora, 2020, pág. 13).

Indica (García & Mora, 2020, pág. 15) en Argentina existe una comparación entre Colombia y Brasil sobre derechos de propiedad con el término de bien baldío, se indica que no existe una definición unívoca de activo fijo en Colombia, lo que ha generado una considerable inseguridad jurídica, en tanto que en Brasil, el equivalente se refiere a la tierra restaurada como indeterminada e inalienable, e incluso en ausencia de un registro de dominio, se presume propiedad privada o tierra de nadie en virtud de las disposiciones del Código Civil de 2002, lo que da paso a la interpretación, en la medida en que los recursos rurales son utilizados económicamente, esta interpretación de la ley crea un gran vacío legal, socavando la seguridad jurídica y la confianza legítima inherente al estado de derecho.

Mientras que, en Ecuador, (Naranjo, 2017, pág. 11) en el tema Análisis de las desigualdades en la distribución de la riqueza inmobiliaria en el Distrito Metropolitano de Quito, afirma que en el Distrito Metropolitano de Quito muestra buenos indicadores socioeconómicos en correlación a la escala nacional, pero la heterogeneidad es evidente en variables clave como la distribución de la riqueza en infraestructura, estos indicadores sugieren que la riqueza inmobiliaria es relativamente alta, pero la propiedad está distribuida de manera menos uniforme entre las personas físicas que entre las personas jurídicas privadas.



### 1.1.1 Antecedentes históricos

Según (Suárez, 2016, pág. 23) la propiedad privada está compuesta por, cualquier clase de bienes muebles, adquiridos por personas físicas y jurídicas distintas del estado, que han aparecido desde el principio de los tiempos, por lo que este concepto de derecho surgió a partir de las leyes de los romanos, en base a los antiguos derechos de propiedad, *ex iure quiritium*, sobre las personas y los bienes *Prima facie*, en primera instancia, de la riqueza de la tierra sería de uso común, y su propiedad sería compartida con grupos étnicos, posteriormente, se crean bienes familiares, cuya titularidad se asocia fundamentalmente al *pater familiarum*. En la antigüedad, la propiedad podría haberse organizado como posesiones individuales de carácter hereditario y cuya propiedad también habría estado relacionada con los hijos de la familia, *fili in potestate*.

En el período posclásico y justiniano, el poder del propietario "enfrentaría nuevas crisis, morales y sociales, al mismo tiempo que se establecía un fundamento común". dependiendo de las circunstancias del propietario ya podría caer a cualquier derecho "hombre". Desde una perspectiva de derecho público, la antigua Roma (siglo VIII a. C. – siglo VI a. C.) adoptó el sistema institucional de la Ciudad-Estado y fue gobernada por una Monarquía. En los primeros tiempos, la incipiente vida pública de la ciudad coincidió con el nacimiento y lento desarrollo de los pueblos, la agricultura, la ganadería y el pequeño comercio. Roma tiene una economía privada muy limitada (Suárez, 2016, pág. 17).

Sus intereses comerciales no van más allá de las relaciones con las ciudades vecinas: latinos y etruscos. En este contexto, el jurista afirma que, según estas estadísticas, los siglos anteriores fueron una época de extrema dureza: "*et videamur illis temporibus in magna paupertate satis apto lugares pecuniariae poenae*". dice que es cierto que este texto de Gayo recrea un contexto socioeconómico muy diferente al que operaba en su época anterior, a partir del siglo II d.C. El autoritarismo, las economías agro-pastorales, la auto explotación y el comercio libre y limitado contribuyeron a esta

pobreza. La situación parece existir todavía en el 450 a. d. C., y que el jurista esté mentalmente claro. Y es en este pequeño contexto donde radica el problema de la procedencia romana.

En el trabajo de (Sconda, 2013, pág. 19) se menciona que la libertad absoluta en Roma desde la antigüedad es incorrecta, porque los romanos no la practicaban, trabajaron con el concepto de derechos de propiedad, pero lo confundieron con la cosa real. El concepto de propiedad como derechos absolutos llegó sólo después de un gran esfuerzo por parte de los juristas romanos, sobre la base de hechos, especialmente aquellas cosas sobre las que el propietario tenía derechos de propiedad. En principio, el reclamante no reclamaba la propiedad de la cosa, sino que le pertenecía; el concepto abstracto de las cosas se confundió con la posesión real. La palabra "dominio" proviene de dominus, así como "dominio" proviene de lord, siendo inconcebible la existencia de un dominio sin un dominus activo. El control era un poder independiente de algo o alguien y ejercido por patergens. Cuando la gens se disuelve, está encabezada por el paterfamilias y abarca a toda la familia, es decir, a los bienes y súbditos que la componen (filii, esclavos, caballos, etc.): todos sometidos al dominus.

### **1.1.2 Antecedentes legales**

La propiedad privada en el derecho ecuatoriano, establecida en la Constitución de la República del Ecuador de 2008 según el artículo 321 de la Constitución de 2008 es innovador a la hora de elaborar un listado de formas de propiedad, reconociendo, aunque no las hemos definido, las siguientes: pública, privada, local, nacional, corporativa, privada, cooperativa y mixta, en los términos del artículo 283. Además, el artículo 322 reconoce la propiedad intelectual, con restricciones restrictivas a la distribución de los conocimientos científicos, tecnológicos y ancestrales colectivos, ya los recursos genéticos de la biodiversidad.

Es en este sentido que el artículo 66.26 establece la obligación del Estado de reconocer y garantizar la adquisición, uso, goce y uso de los derechos de propiedad “en todas sus

formas”, es decir, en primer lugar, en lo que se refiere a todo tipo de derecho sucesorio de bienes corporales e inmateriales y, en segundo lugar, en lo que se refiere a la función de "abrir el derecho constitucional para dar cabida a una amplia variedad de personas jurídicas, en forma". Si bien el texto constitucional no distingue entre derechos de propiedad y derechos de propiedad, la diferencia entre uno y otro radica en su naturaleza jurídica: el primero es el derecho que permite a todo ciudadano poseer bienes y el segundo es el mismo que posee una persona. sobre un lote determinado en todas las clases de propiedad permitidas por la Constitución.

Esta distinción se puede ver en la propuesta teórica positivista de Luigi Ferrajoli, las cuales corresponden a categorías diferentes. Mientras que el derecho a adquirir bienes y, finalmente, el derecho a convertirse en propietario (que se relaciona con la capacidad legal para vivir) y a disponer de bienes (que se relaciona con la capacidad para trabajar) son derechos "de ciudadanía o derechos de propiedad". A semejanza de los "derechos de derechos" establecidos en principio, los derechos reales son aquellos que tienen por objeto en principio "a ciertas cosas adquiridas o despojadas por ellos", en actos jurídicos presuntivos establecidos por la ley, como por ejemplo fuentes, clases y la destrucción de la responsabilidad.

Así también en el Código Orgánico de Organización Territorial, (COOTAD, 2018, pág. 89), se señala en el Artículo 481.1.-Excesos o diferencias en terrenos de propiedad privada. - Se entienden por excesos en terrenos de propiedad privada aquellas áreas que forman parte de terrenos con linderos contiguos, que exceden del área original que figura en el título respectivo al hacer el levantamiento municipal, entre la primera y la última medición realizada, debido a un error de cálculo o medición. En cualquier caso, su propiedad no debe estar en disputa. Los excesos que no excedan del error técnico de tasación serán corregidos y consistentes a favor del propietario del inmueble tasado incorrectamente, preservando los derechos de los terceros lesionados.

También el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano en ejercicio está obligado a reglamentar el sistema de manera coherente, con renuncia a las acciones legales que los particulares puedan tener. El registrador, para los casos previstos en los artículos anteriores y presentes, procederá a inscribir los actos administrativos de remedio y corrección de exceso y variación de forma, los documentos que constituyan el justo título, y los derechos de abandono que terceros hubieren perjudicado según el Diario Oficial Suplemento 166 del 21 de enero de 2014. Nota: Numeral 2 sustituido por Segunda Modificación de la Ley N° 0, publicada en Diario Oficial Suplemento 711 del 14 de marzo de 2016. Acuerdo: CÓDIGO CIVIL (LIBRO II), Artículos. 659, 666, 721 POLÍTICA PÚBLICA (LIBRO IV), Artículos. 1470, 2360 LEY DE REGISTRO.

Y en el Artículo 482.-Adjudicación forzosa. - Cuando se ponga en venta mediante subasta pública un terreno perteneciente a una ciudad o municipio metropolitano y alguno de los propietarios el municipio procederá a emitir el correspondiente documento. Para tales pagos, el municipio podrá disponer plazos de hasta cinco años. En el caso de propietarios que se encuentren en las clases primarias, el municipio realizará aportes positivos. Si sólo coincide uno, el premio obligatorio será absoluto. En los casos no previstos en esta sección, se aplicarán los principios del Código de Procedimiento Civil y los demás principios y normas que establezca la ley para casos específicos de exclusión.

### **1.1.3 Antecedentes jurisprudenciales**

La legislación ecuatoriana genera sobre la temática antecedentes jurisprudenciales en referencia al tema que detallan lo siguiente:

Según la Corte Constitucional del Ecuador en Quito, (2019, pág. 123) D.M., 07 de noviembre de 2019, en el CASO N.º 70-13-EP, EL PLENO DE LA CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR, EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES

CONSTITUCIONALES Y LEGALES, EMITE LA SIGUIENTE SENTENCIA, con Tema: En la presente sentencia la Corte analiza que a través de la acción extraordinaria de protección no procede el análisis de una Resolución emitida por el GAD de Duran a través de la cual se aprobó el cambio de suelo y un rediseño urbanístico.

I. Antecedentes 1. El 30 de septiembre de 2010, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Duran (en adelante "GAD de Duran") adoptó la Resolución N.º 3291-IMD-RC-SM, por la cual aprobó la desafectación o cambio de uso de suelo y el rediseño urbanístico de un excedente de terreno, ubicado en la manzana Z-Once, del sector Doce de la Cooperativa Los Helechos.

II. Jenny Mirna Macías Hungría, Mirna Lidia Castro Macías, Alexander Rafael Macías Cruz, Luis Aurelio Macías Cruz, y Pio Javier Macías Cruz (en adelante "los accionantes") presentaron acción de protección en contra del alcalde y el Procurador Síndico del GAD de Duran, por la emisión del indicado acto administrativo. Para ello, alegaron haber comprado dicho terreno al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (en adelante "IESS"), y que, por lo tanto, el Municipio no podía disponer de ese terreno en tanto es de propiedad privada, y nunca perteneció al Municipio.

III. Decisión En mérito de lo expuesto, administrando justicia constitucional y por mandato de la Constitución de República del Ecuador, el Pleno de la Corte Constitucional resuelve: 1. Desestimar la acción extraordinaria de protección presentada por Jenny Mirna Macías Hungría, Mirna Lidia Castro Macías, Alexander Rafael Macías Cruz, Luis Aurelio Macías Cruz, y Pio Javier Macías. 2. Notifíquese, publíquese y cúmplase.

#### **1.1.4 Antecedentes doctrinales**

En el derecho de propiedad en la Constitución ecuatoriana, la doctrina indica que:

El artículo 23 N° 23 de la Constitución de la República reconoce “los derechos de propiedad, dentro de los límites que establezca la ley”; y por su parte, el artículo 30 dispone que “La propiedad, en cualquiera de sus formas y siempre que cumpla su función social, constituye un derecho que el Estado reconocerá y garantizará para organizar la economía”. Agrega que “Debe buscar aumentar y redistribuir el ingreso, y permitir a las personas los beneficios de la prosperidad y el desarrollo”. Artículo equivalente a." el acceso a los trabajos, bienes y servicios; y la propiedad de los medios de producción.

El artículo 23 se encuentra en el Capítulo II del Título III, que trata de "Derechos Civiles", mientras que el artículo 30 se inserta en el Capítulo IV, que trata de “Derechos económicos, sociales y culturales” Este enfoque constitucional de la propiedad no implica una simple cuestión de orden, sino que de él se deduce la doctrina expresada por la Constitución de la República respecto de este derecho.

### **Características de la Constitución de la República**

En la Norma Suprema no sólo se mencionan dos formas convencionales de propiedad, a saber, la pública y la privada, sino que también establece nuevas estadísticas indicativas de la intención de fortalecer la unidad y la cooperación en la búsqueda del bienestar de todos los habitantes.

Así, el artículo 246 introduce en el ordenamiento jurídico del Ecuador el valor de la comunidad de bienes; el artículo 31, propiedad accionaria de los trabajadores; y, el artículo 267, tercer párrafo, dispone que se estimulará la producción local y las cooperativas agropecuarias, mediante la integración de las unidades productivas.

La protección de ciertos elementos de trascendencia social también se refleja en el artículo 84 numerales 2, 3 y 4, cuando se habla de los derechos de los pueblos indígenas y afroecuatorianos, y así mismo, cuando protege el patrimonio familiar y la igualdad de los sexos respecto de las relaciones maritales, de conformidad con los artículos 34 y 39.

### **1.1.5 Marco conceptual**

#### **a. Derechos a la propiedad privada**

Según (Gallegos, 2008, pág. 99) La propiedad puede definirse como el poder legal ejecutado por una persona una cosa directa, inmediata, absoluta, exclusiva y eterna para ser disfrutada y dispuesta con las limitaciones y disposiciones establecidas en la ley y en un sentido más general los derechos de propiedad se perciben como aquellos que ponen a disposición del sujeto, el objeto se identifica con la norma, facultándola para actuar de acuerdo con su esencia.

En este contexto dice (Paz y Miño, 2015, pág. 51) la naturaleza de los hechos jurídicos son cualquier tipo de situación que interesa y crea consecuencias jurídicas, que tiene consecuencias en cualquier situación teniendo en cuenta sus resultados, tales como la creación, modificación o terminación de derechos y obligaciones como parte de su capacidad y voluntad.

De lo anteriormente indicado se determina entonces que se origina el acto jurídico, que son acciones que realiza el individuo, estas acciones son ineludibles y no hay control en temas como el evento de la muerte o el nacimiento, en la legislación siempre está presente la voluntad, que es una decisión de las personas, como puede ser en el caso de una compraventa (Paz y Miño, 2015, pág. 83).

#### **b. Tipos de propiedad privada en la legislación**

En la Constitución de la República, en el cual se encuentra el artículo 321 se detalla que “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental” (Constitución, 2008, pág. 100).

Desde este apartado al reconocer en la Constitución de la República el derecho a la propiedad existen varios tipos como:

- Propiedad pública. - La propiedad de las entidades estatales, es el dominio de toda clase de bienes bajo relaciones económicas resultantes de la propiedad total o parcial de entidades económicas, organizaciones, instituciones, empresas u otras entidades del sector público a nivel nacional.
- Propiedad estatal. –Se indica en el artículo 604 del Código Civil: que "Bienes nacionales son aquellos cuya esfera pertenece a toda la nación", su uso es también de todo el pueblo de la nación, como el uso de las calles plazas, caminos, etc., o el Estado, ejecutándolo en nombre de la comunidad, explotación de recursos naturales como el petróleo.
- Propiedad privada. - El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”
- Propiedad comunitaria. - surge del reconocimiento de los derechos ancestrales de una comunidad, como la propiedad colectiva de tierras que no son de su propiedad y no se enfoca en el individuo sino en el grupo comunitario.
- Propiedad asociativa. - este carácter de propiedad se refiere a un dominio sobre una mercancía formado por un grupo que se ha unido voluntariamente.
- Propiedad cooperativista. - Es el dominio utilizado por el grupo asociado voluntariamente, para siempre.
- Propiedad mixta. -Esta propiedad se crea combinando la propiedad privada con la propiedad pública (Constitución, 2008, pág. 100).

### **c. Facultad de la cosa o bien**

Según la doctrina para (Ochoa, Bienes, 2020, pág. 5) los bienes consisten en cosas corporales e incorporales., es así como las corporales: son las que tienen un ser real y



pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa, un libro y las incorporales: las que consisten en meros derechos, como los créditos y las servidumbres activas”.

Por tanto, de la conceptualización anterior la facultad de usar o disfrutar de una cosa o bien permite que el propietario lo use y se beneficie de él, como puede ser una casa, en la cual se habita y se satisface los requerimientos y necesidades, esto incluye por tanto el derecho de uso.

Así mismo se cita al tratadista colombiano Jaime Arteaga Carvajal, quien dice que “todas las definiciones de bienes destacan como requisito esencial para poder hablar de bien jurídicamente, el carácter patrimonial del objeto que pretende calificarse como tal [...] Cuando son apreciables por la vista, el oído, el tacto, el olfato o el gusto, estaremos ante una cosa corporal. Si además ella es susceptible de apropiación por un sujeto de derecho y esa apropiación implica un enriquecimiento patrimonial, nos encontramos ante un bien corporal” (Ochoa, Bienes, 2020).

#### **d. La naturaleza jurídica de la propiedad**

De manera que según lo expuesto indica también (Ochoa, 2013, pág. 11) que lo dispuesto por el Código Civil colombiano, la propiedad es uno de los derechos reales. Aquellos que no se implementan pensando en una persona específica. Es él la ley real más completa en el sentido de que confiere la mayor autoridad a su titular, porque además del uso y goce comprende las prestaciones contenidas los términos señalados en el apartado anterior. Es un derecho perpetuo que está disponible durante la vida del titular y es transferible a sus herederos y no se admite la prescripción que desaparece, salvo casos excepcionales (en aguas privadas, minas privadas o terrenos rústicos que no han sido utilizados durante un cierto período de tiempo).

Es entonces cuando nace la facultad del derecho a la propiedad, que al decir de (Gallegos, 2008, pág. 104) los derechos de propiedad se otorgan al propietario por ius

utendi o derecho de uso, ius fruendi o derecho a recibir frutos e ius abutendi o derecho de acción que se sustenta en:

- La facultad de usar la cosa. - Consiste en la facultad de hacer uso de la cosa tal como se presenta.
- La facultad de disfrutar la cosa. - es la facultad de sacar todos los provechos generados por la cosa, de utilidades directos e indirectos.
- La facultad de la disposición del material. - el más característico y destacado de los derechos inmobiliarios.

#### **e. Función social en la propiedad**

Al decir de (Àlvarez, 2010, pág. 47) en la propiedad la función social, no un derecho absoluto e inviolable, ante la sociedad y el Estado y que la norma jurídica no puede tocar. También apoya la tesis: prevenir el uso abusivo o ilegal de la propiedad, incluso cuando se hace dentro de los límites de la ley”.

Aunando a lo anterior también (Albán, 2011, pág. 26) Social significa que diferentes tipos de propiedad satisfacen las necesidades de la sociedad, que responde a la justicia redistributiva; que no viole los derechos colectivos y promueva convivencia intercultural. Que sea en producción sustentable, y con responsabilidad social; y que se observe buen habitar en su uso y operación en la sociedad.

#### **f. Función ambiental en la propiedad**

El medio ambiente su cuidado y respeto se encuentra estipulado en la Constitución de la República el principio de solidaridad, que indica:

En el ordenamiento constitucional la función ambiental en la propiedad está determinada en el Artículo 66. numeral 26 de la Constitución de la república, el cual

indica: El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Y este a su vez tiene dos efectos:

- Solidaridad vertical o intergeneracional. - se relaciona con el futuro de las generaciones y en el cual se menciona los mismos derechos a los hijos de forma sostenible.
- Solidaridad horizontal o intergeneracional. -está relacionada con la actual generación y la correspondiente identificación de ricos y pobres en la misma generación (Constitución, 2008, pág. 185).

Así mismo indica (Albán, 2011, pág. 78), en la medida ambiental, se desarrolla la función ecológica a la propiedad desde una función que incluye nuevos alcances y dimensiones de derecho de propiedad misma que sea privada o pública, bajo el cual se respetar el buen vivir en la sociedad.

#### **g. Bienes inmuebles**

Indica al respeto (Biondo, 2003, pág. 102) que los bienes inmuebles correspondían a formas de organización ya superadas. Sabemos que todo está en perpetuo movimiento y el trabajo jurídico no es ajeno a este fenómeno. Los códigos y las listas de bienes muebles e inmuebles que contienen son colecciones de anticuarios, insuficientes para satisfacer las exigencias actuales. “La clasificación legislativa se detiene en círculos cerrados, y esto puede ocurrir, como efectivamente ha ocurrido, ante un desarrollo económico y social acelerado, al que se opone la lentitud de la legislación, más aún cuando se trata de casos contenidos en códigos. que las pequeñas unidades se enumeran simultáneamente entre los casos, que son de igual importancia hoy, si no tal vez más que los demás.

En este contexto señala que existe una clasificación y no solo se refiere a las cosas materiales, sino también a los derechos (artículo 474). Así, un derecho será inmueble o mueble, según tenga movilidad o no el objeto sobre el cual recae. Por tanto: a. derecho real mueble: derecho de propiedad sobre un automóvil; b. derecho real inmueble: derecho de propiedad sobre una casa; c. derecho personal mueble: obligación de dar cosa mueble; d. derecho personal inmueble: obligación de dar cosa inmueble. (González & Howard, 2011, pág. 193)

#### **h. El derecho a la propiedad en general**

El concepto de propiedad liberal citado por (González & Howard, 2011, pág. 201) que surge después de la Revolución Francesa, se pasa de los principios básicos del *laissez faire* tradicional, el *laissez passer*, el liberalismo a un estado intervencionista donde ya no hay derechos absolutamente ilimitados la propiedad (determinadas condiciones de arrendamiento, precios, procedencia, se grava la propiedad, e indica:

El ejercicio del derecho a desarrollar actividades y usos, a modificar, a fraccionar o a construir, por parte de cualquier persona, privada o pública, física o jurídica, en cualquier parte del territorio, está condicionado a la obtención del acto administrativo de autorización respectivo, salvo la excepción prevista en el suelo de categoría rural productiva. Será condición para el dictado del presente acto administrativo, el cumplimiento de los deberes territoriales establecidos en la presente ley.

En este mismo contexto dice (Andreu, 2009, pág. 7) el origen de la propiedad del objeto emana de la custodia; el origen subjetivo se basa en la naturaleza del mismo hombre. Como ha sido educado, debe adquirir para cuidar de su propia necesidad, trabajo para obtener, propiedad para continuar el trabajo de uno: es una cadena continua de servicios y utilidades que la economía política tiene resumido en dos palabras; producción y consumo: crean riqueza y la riqueza en su sentido más amplio, en su sentido moral, es para el espíritu, cómo el pan de cada día del cuerpo humano.

## **i. Posesión**

En el ámbito de la posesión indica (Ramírez, 2010, pág. 4) se distingue la posesión de la cuasi-posesión, fusionando una cosa con un derecho de la siguiente manera:

- a) posesión: uso de los derechos de propiedad,
- b) cuasi-posesión: el ejercicio de otros derechos que tienen relación directa o indirecta con la cosa. Quedan excluidos los derechos reales de garantía.

En este ámbito se da origen a los efectos de la posición según (González & Howard, 2011, pág. 231), quien menciona a del Campo y dice se establece determinadas ventajas que la ley acuerda a quien se encuentra en posesión de un bien y además se genera además el derecho de posesión y menciona que todo propietario tiene el derecho de poseer sobre la cosa que le pertenece; pero esa cosa puede estar en poder de otra persona que la tenga con ánimo de dueño y ésta tendrá la posesión.

## **j. Justicia social**

Según la Organización de las Naciones Unidas (ONU) (2020, pág. 75) La justicia social son los derechos inherentes a todos los seres humanos, sin distinción alguna de raza, sexo, nacionalidad, origen étnico, lengua, religión o cualquier otra condición. Entre los derechos humanos se incluyen el derecho a la vida y a la libertad; a no estar sometido ni a esclavitud ni a torturas; a la libertad de opinión y de expresión; a la educación y al trabajo, entre otros muchos.

Según la (Constitución, 2008, pág. 71) en el Artículo 31.- Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía-

Indica (Gordon, 2009, pág. 87) La justicia social forma parte de la estructura básica de una sociedad ya que puede definir deberes y derechos a todas las personas para que su convivencia sea la apropiada generando así vínculos de cooperación que les permita alcanzar no solo el bienestar individual sino el bienestar común. Su objetivo fundamental es que todos los seres humanos tengan la oportunidad de satisfacer sus necesidades de ingresos, salud, vivienda y educación; en una sociedad justa el poder, las oportunidades y las riquezas estarán a disposición de muchos y no solo de pocos.

#### **k. Justicia distributiva**

Para Rawls (2006, pág. 98) la justicia, por ser la virtud más importante de las instituciones, tiene cierta prioridad. En ese sentido, señala que nuestro tema es la justicia social. Para nosotros, el objeto primario de la justicia es la estructura básica de la sociedad o, más exactamente, el modo en que las grandes instituciones sociales distribuyen los derechos y deberes fundamentales y determinan la división de las ventajas provenientes de la cooperación social.

Lo que busca Rawls (2006, pág. 55) en primera instancia, es especificar los atributos básicos de cada ciudadano y determinar las “porciones distributivas apropiadas”, porque “el objeto primario de los principios de justicia social es la estructura básica de la sociedad, la disposición de las instituciones sociales más importantes en un esquema de cooperación” (Rawls, 2006: 55). Con ello, por una parte, propone una forma de asignación de derechos y deberes en las instituciones básicas de la sociedad y, por otra, define la distribución apropiada de cargas y beneficios derivados de la cooperación social, tema clave en las sociedades contemporáneas. En su Teoría de la justicia, Rawls (2006) sostiene que la realización plena de los seres humanos resulta de su integración en la comunidad y que esta integración es la base para asegurar la participación de las personas en actividades.

## **l. Principios de la justicia social**

En el contexto de la justicia social se cita a Rawls, quien indica que hay ciertos "principios de justicia" que requerirán un acuerdo unánime sobre la posición original. Estos principios se formularon de la siguiente manera:

- Toda persona tiene el mismo derecho a un esquema plenamente adecuado de libertades fundamentales iguales compatible con un esquema de libertades igualmente similares para todos.
- La desigualdad social y económica debe cumplir dos condiciones: primero, debe estar relacionada con pagos y puestos abiertos a todos con igualdad de oportunidades, y segundo, la desigualdad debe beneficiar más a los miembros menos favorecidos de la sociedad. (Hernández, 2015, pág. 34)

## **m. Justicia social y su relación con los derechos humanos fundamentales**

Manifiesta en este alineamiento (Piketty, 2009, pág. 17) que según la deliberación pública (Se la llama "escrutinio") surge de la necesidad de promulgar leyes que promuevan la observancia de estos derechos humanos básicos y así ayudar a combatir situaciones injustas y con ello alcanzar la justicia. Respetar tales derechos, tomándolos en serio, "nos hace reconocer que sería malo, a veces terrible, que fueran violados.

## **n. Obligación del estado derivados de los derechos humanos**

Según la (ONU, 2016, pág. 145) el derecho internacional vigente, los países son los principales portadores de las responsabilidades que asumen en relación con los derechos humanos y son:

- Obligación a respetar. - que significa que los estados tienen la obligación de abstenerse por interferir en el ejercicio de los derechos de las personas y de grupos, establece la prohibición de ciertos actos gubernamentales que perjudica el ejercicio de los derechos.

- Obligación a proteger. - requiere que los estados protejan a los individuos contra abuso de agentes no estatales, agentes extranjeros o agentes estatales actuando fuera de sus funciones públicas. Este deber incluye una dimensión tanto para la prevención como para la reparación.
- Obligación de cumplir. - En torno a esta obligación los estados deben tomar acción positiva para garantizar el ejercicio de los derechos humanos y el alcance varía según los derechos y recursos involucrados proporcionados por el estado.

#### **o. Bienestar y Justicia social**

Acorde a la teoría de Elser, citado por (Caballero, 2006, pág. 65), se hace cuatro propuestas para el bienestar.

- 1) Maximizar el bienestar general.
- 2) Desviarse de este objetivo si es necesario para garantizar que todos alcancen el nivel mínimo de bienestar
- 3) Abandonar la exigencia de un nivel mínimo de bienestar para las personas que caen bajo él por elección.
- 4) Desviarse del principio de no sustentar a las personas señaladas en el punto 3) si su incapacidad de acudir a los estímulos y no reaccionar ante ellos se debe a un motivo grave pobreza y privación.

#### **p. Equidad y justicia social**

Indica también (Caballero, 2006, pág. 69) quien cita a Elster y menciona que su enfoque no se centra en una idea filosófica, sino para el requisito de igualdad de trato por igual. Por un lado, la gente tiene que ser tratados por igual y es importante señalar la percepción de justicia basada en la confianza legal y, sin embargo, si cree que no produjo los resultados esperados, puede considerar eliminarlo, por otro la gente tiene que contribuir por igual.



En este contexto aparece la teoría del derecho a la ciudad y la justicia social, ante lo cual aparece este instrumento y define el derecho a la ciudad “como el uso equitativo de las ciudades de acuerdo con los principios de sostenibilidad y justicia social. Se entienden como los derechos colectivos de la población al habitar en las ciudades, especialmente los grupos pobres, vulnerables y desfavorecidos, dándoles legitimidad para actuar y organizarse, según el uso y costumbres para implementar completamente el derecho a un nivel de vida adecuado" (Carta Mundial sobre el Derecho a la Ciudad) (Ugalde, 2014)

#### **q. La justicia versus la injusticia**

en el abordaje del tema indica (Sen, 2001, pág. 85) que el alcance y significado de la justicia o, en su propuesta, busca una solución a las injusticias de la "elección social" como un enfoque a seguir sustentado en la teoría de sus fundamentos modernos, definiendo, entre otras cosas, las condiciones mínimas de racionalidad sobre las que se asientan las preferencias y elecciones sociales adecuadas y admite que esta teoría de la elección social parece algo distante del problema de la justicia, muestra que tal teoría es importante para contribuir a una mejor comprensión de la justicia y la creación de mecanismos que conduzcan a ella.

### **1.2 Objetivos**

#### **1.2.1 Objetivo General**

Se ha logrado alcanzar a desarrollar el objetivo general como es, el analizar la garantía del derecho a la propiedad privada de los bienes inmuebles que carecen de título de propiedad, en cumplimiento a la justicia social en la legislación ecuatoriana, mediante la investigación de campo que se realiza, así mismo mediante el análisis de la normativa legal que sustenta la Constitución de la República para la propiedad privada. También se toma en consideración las normativas locales que tanto para el entorno urbano, como rural se establece para la temática. Además, se genera un sustento en lo

referente a la justicia social, el enfoque que incide en el cumplimiento de los derechos del ser humano para mejorar su calidad de vida.

### **1.2.2 Objetivos específicos**

En lo que corresponde al primer objetivo como es la de identificar el sistema jurídico del derecho a la propiedad privada de los bienes inmuebles en la legislación ecuatoriana, este se establece mediante el estudio de las normativas y bases legales, que existen para los sectores urbanos y rurales, por tanto, mediante encuestas que se direccionan a la muestra determinada, se puede conocer que es importante que se genere agilización en procesos, debido a que esto permite que la regulación sea equitativa en todos los entornos y cumplir con la Constitución del Ecuador, así como la ley local.

En referencia al segundo objetivo de diagnosticar de qué manera incide la justicia social en el derecho a la propiedad privada de bienes inmuebles sin título de propiedad en el cantón Ambato, provincia de Tungurahua, se establece que la prevalencia está en que se limita el acceso al cumplimiento de los derechos humanos en cada uno de sus parámetros, de manera que no existe equilibrio en el trato en el entorno en que se desenvuelve.

Finalmente, el tercer objetivo de establecer si el derecho a la propiedad privada de los bienes inmuebles que carecen de título de propiedad vulnera el cumplimiento de la justicia social en el Ecuador, ha permite desarrollar y demostrar que existe vulneración por la falta de legalización de los predios sin título de propiedad, por cuanto se presentan limitantes en el normal desarrollo de sus actividades, debido a que se pierden múltiples oportunidades de mejoramiento de su estilo de vida, en lo concerniente a la legalidad de un activo que asegure adquisición de efectivo y al no tener regularizado se evidencia la inequidad y es más visible la injusticia y las desigualdades sociales.

## **CAPÍTULO II**

### **METODOLOGÍA**

#### **2.1 Métodos**

La metodología de investigación de las ciencias sociales contribuye a explicar la realidad social a través de la observación, de esta manera se establece el análisis a la figura de la propiedad privada de los bienes inmuebles sin título justo y la justicia social”, para lo cual a la elección de los materiales y métodos tendrán un proceso cuidadoso para el cumplimiento de los objetivos investigativos.

#### **2.2 Enfoque**

Para que exista metodología mixta se requiere que entre los elementos del problema de investigación exista una relación cuya naturaleza sea lineal. Es decir, que haya claridad entre los elementos del problema de investigación, así dice Hernandez, R (2018), “de la combinación de ambos enfoques, surge la investigación mixta, misma que incluye las mismas características de cada uno de ellos, los dos enfoques (cuantitativo y cualitativo) utilizan fases similares y relacionadas entre sí. (p.198)

De manera que se maneja información cualitativa en referencia al problema analizado y cuantitativa por medio de la entrevista efectuadas en el medio en referencia a la temática planteada.

##### **2.2.1 Nivel o tipo investigativo**

Aunando a lo anterior, se utiliza la investigación descriptiva, manifiesta Martínez (2018), este tipo de investigación tiene como objetivo describir algunas características fundamentales de conjuntos homogéneos de fenómenos, utiliza criterios sistemáticos que permiten establecer la estructura o el comportamiento de los fenómenos en estudio, proporcionando información sistemática y comparable con la de otras fuentes (p. 174). Por tanto, se reseñan las características o rasgos de la situación o fenómeno

objeto de estudio, como lo es el análisis de la propiedad privada de los bienes inmuebles sin título justo para seleccionar las características fundamentales del objeto de estudio y su descripción detallada en referencia a la justicia social.

#### **a) Método inductivo**

Con este método se utiliza el razonamiento para obtener conclusiones que parten de hechos particulares aceptados como válidos, para llegar a conclusiones, cuya aplicación sea de carácter general. El método se inicia con un estudio individual de los hechos en referencia a la propiedad privada de los bienes inmuebles sin título justo y se formulan conclusiones universales que se postulan como leyes, principios o fundamentos de una teoría en base a la justicia social.

#### **b) Método deductivo**

A través del método deductivo se genera el razonamiento del uso de la propiedad privada en base a conclusiones generales para explicaciones particulares y así en base a los postulados y doctrina legal generar una solución particular y mejorar la justicia social.

#### **c) Método analítico**

Este método es un proceso cognoscitivo, que consiste en descomponer un objeto de estudio separando cada una de las partes del todo para estudiarlas en forma individual. es decir, se fundamenta en base a la recopilación de la información científica de la propiedad privada de los bienes inmuebles sin título justo y la justicia social.

### **2.3 Población**

Para (Hernández, Roberto, 2016), llamado también universo o colectivo, es el conjunto de todos los elementos que tienen una característica común (p.165). de esta manera la

población es finita ya que está delimitada y se conoce el número que la integran, es decir los propietarios de bienes inmuebles determinado de la siguiente manera:

Tabla 1 Población

Detalle	Cantidad
Propietarios de bienes inmuebles	56000

Fuente: Gobierno Autónomo descentralizado Municipalidad de Ambato

De esta manera se determina que la población de estudio está representada por 56.000 propietarios quienes ira direccionado el formulario de encuestas.

## 2.4 Muestra

Según (Bernal A. , 2012). Es la parte de la población que se selecciona, de la cual realmente se obtiene la información para el desarrollo del estudio y sobre la cual se efectuarán la medición y la observación de las variables objeto de estudio. (p.176). De manera que para el presente estudio se contempla la siguiente formula:

Para calcular el tamaño de la muestra suele utilizarse la siguiente fórmula:

$$n=?$$

$$N=6943$$

$$Z== 90\%=1.645$$

$$E=5\%=0.05$$

$$P=70\%=0.7$$

$$Q= 30\%=0.3$$

$$n = \frac{Z^2 \alpha^2 .PQN}{\epsilon^2 (N - 1) + Z^2 PQ}$$

$$n = \frac{(1.645)^2 (56000)(0.7)(0.3)}{(0.06)^2 (56000 - 1) + (1.645)^2 (0.7)(0.3)}$$

$$n = \frac{2.706(11.76)}{(201.24 + 0.56)}$$

$$n = \frac{31.82}{201.8}$$

$$n = 72.67$$

$$n = 73$$

De manera que la entrevista estará direccionada a 73 propietarios de bienes inmuebles de la ciudad de Ambato.

## 2.5 Fuentes de recolección de la información

Para la realización del trabajo de investigación en un estudio más amplio de sus temas la recolección de datos fue, en la primera fase del estudio, fuentes primarias y secundarias:

En la revisión actual, las fuentes primarias son las fuentes incluidas información original, es decir, permiten la recolección de información directamente con propietarios de bienes inmuebles registrados en el sistema catastral de la Municipalidad del cantón Ambato.

En tanto que las fuentes secundarias, fueron los documentos que tienen información y datos de la temática, como los artículos científicos, las sentencias en referencia a la propiedad privada y la justicia social.

## 2.6 Técnicas de recolección

Para la obtención de datos y el desarrollo de la investigación se utilizaron las siguientes técnicas:

Encuestas y entrevistas:

**Encuestas:** se realizaron encuestas para obtener y recopilar información fuentes primarias, que contribuyeron significativamente a la investigación. La encuesta permitió identificar la población objetivo, que son los propietarios de bienes inmuebles de la ciudad de Ambato.

## 2.7 Instrumentos de recolección

En el proceso de la información y su recolección se utiliza el cuestionario que consiste en recopilar datos mediante la aplicación de cédulas (formularios) con preguntas impresas; en ellos, el encuestado responde de acuerdo a su criterio y brinda información útil para el investigador.

El **cuestionario** será mediante preguntas cerradas que son las interrogantes donde el encuestado tiene la oportunidad de elegir, entre las opciones presentadas, aquella respuesta que esté de acuerdo con su opinión en referencia a propiedad privada de los bienes inmuebles sin título justo y la justicia social. Al finalizar la recolección de la información se procederá a:

- a. **LA REVISIÓN DE LA INFORMACIÓN.** - Este paso consiste, básicamente, en depurar la información revisando los datos contenidos en los instrumentos de trabajo o de investigación de campo.
- b. **CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN.** - Es una etapa básica en el tratamiento de datos. Se efectúa con la finalidad de agrupar datos mediante la distribución de frecuencias de las variables independientes y dependientes.
- c. **LA CODIFICACIÓN Y TABULACIÓN.** - La codificación es una etapa que consiste en formar un cuerpo o grupo de símbolos o valores de tal forma que los datos pueden ser tabulados.

## CAPÍTULO III

### RESULTADOS Y DISCUSIÓN

#### 3.1 Análisis y discusión de los resultados

##### 3.1.1 El sistema jurídico del derecho a la propiedad privada de los bienes inmuebles en la legislación ecuatoriana

###### a) La propiedad privada

En referencia a la propiedad privada menciona la (Constitución, 2008, pág. 100) que El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental. de manera que en cuanto a lo mencionado se puede determinar que existe problemas al momento de generar la regularización del bien inmueble sea a nivel urbano o rural, siendo lo más recurrente el desconocimiento del trámite y como debe efectuarlo, el desconocimiento del proceso, de las autoridades, así como de la falta de control por parte de las autoridades competentes para agilizar este trámite. también se pudo determinar que el desconocimiento legal, el cual se refleja en la siguiente tabla agrupa de las encuestas de la siguiente manera:

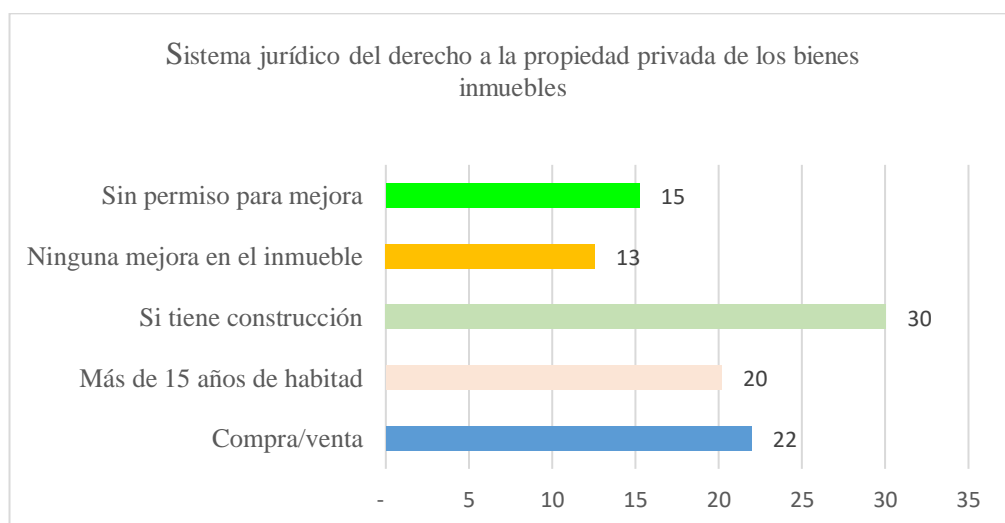




Gráfico 1 Derecho a la propiedad privada de los bienes inmuebles  
Fuente: La encuesta  
Elaborado por: El autor

En esta línea, en la recolección de la información, se determinó entonces que el sistema jurídico del derecho a la propiedad privada según Pablo Egas Reyes que es la propiedad es constitucional como un derecho fundamental, y aunque está catalogado con los derechos libertad (Capítulo Sexto del Título II), no significa que sea un derecho fundamental y menciona:

El concepto de propiedad ha sido tomado en cuenta de forma preponderante en el Derecho constitucional ecuatoriano. Tanto es así que, sin excepción desde la Constitución de 1830 hasta nuestros días, ha estado presente su regulación. No obstante, su definición ha variado en el devenir de los años de conformidad con la corriente política del gobierno de turno, así como por las propuestas de modelo económico (generalmente liberales o neoliberales) siempre imperantes en las leyes supremas (Egas, 2008).

En este sentido el mismo autor define el derecho de propiedad como un derecho fundamental, el cual tiene valoración y se encuentra como parte de la constitucionalización de libertades, esto no significa que la propiedad es rasgo de la personalidad; así se encuentra como modelo, en las constituciones de España y Chile, en las cuales se ha incluido como parte de los derechos y obligaciones fundamentales que gozan de garantías esenciales y libertades fundamentales.

Se puede determinar entonces, que según (Ramiro Borja y Borja, 2010, pág. 12) indica que es necesario establecer qué tipo de derecho es el de la propiedad, toda vez que se lo puede clasificar como derecho fundamental, en su defecto como derecho patrimonial. En cuanto al primero diremos que se lo asimila de forma directa al ejercicio de la defensa de la libertad, mientras que la segunda posibilidad implica que su acción se encuentra ligado a procesos económicos que inciden en el devenir del Estado.

En este contexto entonces se puede determinar que la propiedad privada en el sistema jurídico permite que el propietario al gozar de libertad puede generar cambios y mejoras en sus propiedades, siempre y cuando esté debidamente legalizada como parte de su derecho. A esto indica (Ferrajoli F. , 2004, págs. 45-50), es necesario también establecer qué tipo de derecho es el de la propiedad, toda vez que se lo puede clasificar como derecho fundamental, en su defecto como derecho patrimonial. En cuanto al primero diremos que se lo asimila de forma directa al ejercicio de la defensa de la libertad, mientras que la segunda posibilidad implica que su acción se encuentra ligado a procesos económicos que inciden en el devenir del Estado.

De manera que el generar el cumplimiento de la naturaleza jurídica de la propiedad privada se podrá generar cambios y mejoramientos en los bienes, de manera que con ello también cambiará la calidad de vida del propietario, mismas que luego de demostrar cómo se adquirió el bien, si como el tiempo se podrá generar mejorar significativas que aseguren en el propietario el cumplimiento de sus derechos y responsabilidades en referencia al sistema jurídico que le acredita contar con un bien.

En el Ecuador los artículos 66, numeral 26; y, 321 de la Constitución de la República del Ecuador, establecen: “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental (...)”; y, “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas públicas, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y deberá cumplir su función social y ambiental (Constitución, 2008)”.

El desarrollo económico se basa en las directrices del sistema de desarrollo que se muestran en la segunda sección del Capítulo Seis ("Tipos de funciones"). ("Obra y Producción") del Título VI ("Régimen de Desarrollo") y que de conformidad con el mismo Artículo 323, se extiende a razones relacionadas con el interés público o intereses sociales o nacionales en virtud del cual el derecho individual se subordina al

derecho del Estado, exclusivamente implementa planes de desarrollo social, ambiental sostenible y gestión del bienestar colectivo. (LOGJCC, 2009).

Dado lo expuesto, (Ferrajoli L. , 2009) quien menciona en referencia a que el texto constitucional no distingue entre derecho a la propiedad y derecho de propiedad, la diferencia de uno y otro radica en su naturaleza jurídica: el primero es aquel derecho que permite a todo ciudadano a ser propietario y el segundo es el que se tiene sobre un bien determinado en cualquiera de los tipos de propiedad reconocidos por la Constitución. Esta distinción se la aprecia en la propuesta teórica positivista de Luigi Ferrajoli, para quien ambos corresponden a categorías distintas. En tanto el derecho a acceder a un bien, y, en fin, el derecho a convertirse en propietario (relacionado con la capacidad jurídica de serlo) y de disponer de un bien (relacionado con la capacidad de obrar) es un derecho “derecho de ciudadanía o civil semejante a los derechos de libertad” establecido en una norma, el derecho real de propiedad es el que se encuentra predispuesto en una norma “sobre bienes determinados adquiridos o alienados gracias a ellos.

El mismo autor (Ferrajoli L. , 2009) dice que la propiedad significa la posibilidad legal de obtener bienes, utilizar, disfrutar y disponer de él de acuerdo y respetando los límites fijados por la ley los derechos de terceros ya sean individuales o sociales. Artículo 321, al mismo tiempo que reconoce y garantiza el uso de los derechos de propiedad privada, lo confirma está completamente disponible excepto dentro de los límites de su misión social y ambiental. Según el Código Civil, la propiedad es un derecho uno real que apunta a una cosa sin conexión con ninguna persona en particular. Porque un derecho pleno, exclusivo, permanente, independiente e irrevocable, otorga a su titular un amplio derecho la autoridad para usarla según la autonomía de la voluntad sistema legal sin respetar los derechos de los demás.

Además, en el artículo 599 del Código Civil define a la propiedad a partir del derecho subjetivo de utilidad individual (vertiente personal) —es decir, con las instituciones jurídicas que protegen la posesión o la reivindicación, y las que reglan la limitación al

dominio—, el cual no le es atribuible solamente al propietario actual, sino que asegura que las generaciones futuras tengan acceso a la propiedad privada según las reglas del derecho sucesorio, con los límites intrínsecos del derecho.

Aunando a lo anterior, (Andrade, 2019, pág. 42) añade que esta misma garantía la consagra la Convención Americana sobre Derechos Humanos, cuyo artículo 21 asegura a toda persona sin restricción alguna el uso y goce sobre sus bienes sin condición distinta a la subordinación que, por disposición legal, pueda imponerse en beneficio de su función social (vertiente social) mediante la expropiación, previo justo reconocimiento indemnizatorio por razones de utilidad pública. En el caso de bienes inmuebles, el artículo 264.1 de la Constitución reconoce a los gobiernos municipales la facultad de limitar la propiedad mediante la regulación del uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

Así mismo la función ambiental de la propiedad supone, de una parte, que el ejercicio de las facultades subjetivas sobre un bien no afecte a la naturaleza como sujeto de derechos y, de otra, que no afecte el derecho ajeno, individual, colectivo o comunitario —en fin, social— de vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza, como manda la Constitución.

También se aprecia otro tipo de restricciones que, sobre la base de una ideología finalista o teleológica, la Constitución consagra precisamente guardando el concepto del interés común, que traza la línea limitativa entre la función social o ambiental y el derecho subjetivo de propiedad. En efecto, el segundo inciso del artículo 282 prohíbe el latifundio y la concentración de la tierra, al igual que el acaparamiento o privatización del agua y sus fuentes. Adicionalmente, el segundo inciso del artículo 335 sanciona el acaparamiento de bienes, en tanto que el inciso final del artículo 17 no permite el oligopolio o monopolio de la propiedad de los medios de comunicación, con el carácter de normas prohibitivas.

Finalmente, (Andrade, 2019, pág. 42) el segundo inciso del artículo 405 prohíbe a toda persona natural o jurídica extranjera adquirir tierras o concesiones en las áreas de seguridad nacional ni en áreas protegidas. Igualmente, dentro del régimen jurídico de prerrogativas extraordinarias, que en el Estado de derecho el artículo 165 de la Constitución reserva al presidente de la República, este tiene la facultad de declarar el «estado de excepción» y disponer, en todo o en parte del territorio nacional, la requisición de bienes patrimoniales pertenecientes a las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, con el correspondiente pago del justo precio indemnizatorio, según las reglas de los artículos 36 y 37 de la Ley de Seguridad Pública y del Estado, y de los artículos 10 al 15 del Reglamento de Requisiciones del Ministerio de Seguridad.

En la gestión legal que se genera para el derecho de la propiedad privada, los encuestados indican que el bien inmueble el cual se encuentra en posesión lo adquirió mediante compra y venta; es decir que acorde al derecho civil debido a que esta es la manera más común de adquirir un bien debido a que es un contrato por el cual una de las partes contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y la otra paga por ella a un precio determinado, de manera que se genera en el contexto un contrato consensual, bilateral, oneroso, generalmente recíproco, y sirve para transferir la propiedad como lo establece el arco jurídico en el país.

Por tanto, se da cumplimiento a una normativa determinada por las diferentes jurisdicciones en el país y para ello se hace uso de los contratos, el mismo que goza de relevancia e importancia económica y cuya trascendencia jurídica fundamental se apega a todas las disposiciones el control que existe en otras figuras legales, por tanto se da cumplimiento a un reglamento de la regulación de las relaciones contractuales que se lo realizó mediante un contrato de compra venta, mediante un acuerdo bilateral, oneroso y consensual y por ende se cumplió con todos los elementos legales para su ejecución.

Es entonces importante que la regularización de dicha compra venta de la propiedad privada contemple la revisión y control en el cual se destaque la importancia practica de un trámite con un proceso idóneo debido a que se menciona en las encuestas que la gran mayoría de los encuestados indican que el tiempo tiene la propiedad o bien inmueble que habita es más de 15 años, es decir, que estas personas cumplen con un derecho humano que es el derecho a la vivienda, acorde al marco normativo internacional todos y todas somos sujetos del derecho a la vivienda, ya que es un derecho universal, indivisible e independiente.

Caracterizando así el contrato de compraventa desde una perspectiva de conjunto, es vital que se genere el cumplimiento de cada uno de sus elementos, en donde las obligaciones de las partes conlleven a un posterior domino de forma clara del bien inmueble para generar en él cambios y mejorar acorde a las necesidades del individuo.

Entonces en la información, de las encuestas se pudo develar que la propiedad que posee si tiene construcción, por tanto, existe una forma de habitad establecida legalmente, debido a que la seguridad jurídica de la tenencia les ha permitido generar la construcción de un ambiente formal que garantiza la habitabilidad del sujeto, de este modo acorde a la forma de adquisición mencionada existe el cumplimiento de un derecho registral con el que ellos cuentan y por tanto existe constancia del acto de compra venta y sobre eso la propiedad está dada para generar cambios y mejoras dentro de las normativas y la legislación, pero que debido a la situación económica del entorno no han realizado ninguna mejora en el bien inmueble que tiene en posesión, es decir debido a circunstancias económicas que han limitado el desarrollo de mejorar y evitar una vida precaria y cumplir con el objetivo 3 del buen vivir que va a mejorar la calidad de vida de la población.

Por consiguiente, en la información recolectada por medio de las encuestas se indica que para que se establezca un mejoramiento de las propiedades privadas en todos sus contextos depende de la legalización, es decir de que se genere un trámite en el sistema legislativo, ya que de ello depende la garantía y la seguridad para una posterior

inversión en términos de mejoramiento de vivienda, para así asegurar el cumplimiento de sus derechos.

Así, se da paso al efecto legal de la compra por que a partir de la regularización existe validez y consecuencias jurídicas; así el contrato de compraventa permite al propietario del bien inmueble acceder a oportunidades de múltiples acciones públicas en donde al partir de una regularización nace la vida jurídica en el sujeto propietario del bien inmueble que ha adquirido.

De igual manera se establece la necesidad de cambiar las perspectivas de procesos y tramites en la realización de las regularizaciones por parte de las instituciones que se encargan de esto, lo cual se evidencia en la siguiente información:

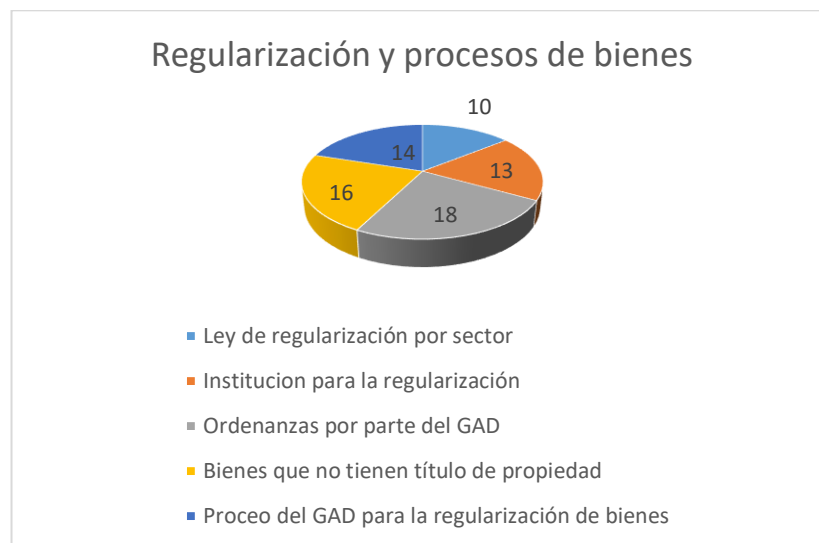


Gráfico 2 Regularización y procesos de bienes  
Fuente: La encuesta  
Elaborado por: El autor

En este contexto, es importante establecer la necesidad de generar oportunidades de cambiar los procesos y los tramites que permita que las personas accedan a la regularización de los bienes, de manera que se promueva un mayor acceso a la legalización el bien y así mejorar su calidad de vida. De manera que, para la gran mayoría de personas encuestadas, casi siempre la Municipalidad de Ambato garantiza

sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en especial en regularizar los bienes urbanos que no poseen título de propiedad, que cumple con la base legal y sus normativas, pero es necesario generar una gestión más ágil a proceso, con la finalidad cumplir con una regularización que garantice también el derecho de una vivienda.

De esta manera, se genera un trámite administrativo que en la normativa vigente promueve la regularización del bien inmueble, y es necesario que las instituciones e instancias involucradas generen proceso dinámico que permita el acceso seguro al desarrollo del trámite y de la legalización. en tal sentido al ser una vía administrativa es importante que se interactúe con el único objetivo de que se fomente el cumplimiento de una base legal establecida.

Es entonces que se hace relevancia a la utilización de los criterios de cumplimiento de la jurisdicción, conforme a sus directrices y tienen sus competencias administrativas ya establecidas para promover una gestión que controle y garantice dicha normatividad del bien inmueble. Se establece entonces que la gran mayoría de los encuestados indican que se acude a Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, lo que evidencia que el problema de legalización se da más en el sector rural de la ciudad, que no existe un control y registro que optimice los trámites por parte de las autoridades pertinentes. esto debido a que según el plan territorial la gestión urbana y rural tienen procedimientos similares, pero no siempre se cumplen debido a la burocracia y sobre todo a la falta de información que permita que el usuario legalice sus propiedades.

De conformidad con la base del derecho civil y con este criterio de la existencia de inconformidad en las instituciones encargadas de la gestión administrativa es importante que se conozca los derechos respecto a la legalización y dar a conocer cada uno de los elementos.

Se puede determinar entonces que un alto número de encuestados dicen que nunca existe un tratamiento igualitario en los procesos de legalización para los predios urbanos y rurales, es decir se evidencia que las falencias institucionales en los procesos, en la entrega de información limita que se genere una regularización y



legalización integral en todos los sectores de la ciudad afectando , no solo la imagen institucional, sino también la calidad de vida del usureó del servicio, debido a que no se garantiza el derecho de habitabilidad segura.

Por tanto, un alto número de encuestados manifiestan que, nunca el GAD Municipal de Ambato ha establecido alguna Ordenanza para la regularización de las propiedades que no cuentan con un título de propiedad en el sector urbano; que se genera un proceso básico, no existe un análisis legal previo que promueva y dinamice esta actividad en beneficio de la colectividad afectando, así a la calidad de vida de quienes son han podido efectuar este trámite legal.

En este sentido se detalla en las normativas locales que se establecen en el Registro Oficial (2022) específicamente en el CAPÍTULO I OBJETIVO, FINALIDAD, ÁMBITO Y GENERALIDADES DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO Artículo 1. Objetivo.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo tiene como objetivo, determinar la estructura urbano-rural del cantón Ambato; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDOT AMBATO 2050 y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual.

De manera que pese a tener como se menciona una normativa establecida en la institución que rige el proceso de legalización de la propiedad de bienes inmuebles, no existe una agilización en los procedimientos en el tratamiento de la información que se entrega al usuario para poder agilizar dicha legalización. se menciona también por los usuarios que no se genera un marco de control integral que promueva y dinamice

en todas las zonas urbanas y rurales para poder ejercer dicha legalización lo que afecta al usuario debido a que debido a la falta de un sistema de control integral para la regularización en la zona urbana

En tanto que en referencia a la zona rural si se conoce que en el sector rural existen bienes inmuebles (terrenos, casas) que no cuentan con título de propiedad y que necesitan ser regularizados o legalizados; como sucede en el caso de los predios del sector urbano, esto debido a la desinformación tanto de proceso, como de los requisitos lo que afecta la normalización de las viviendas en referencia a la legalización. esto debido a que tampoco el GADMA genera un proceso de control que en primer lugar permita entregar información de la necesidad de la legalización del bien inmueble, de manera que el desconocimiento genera limitaciones en los usuarios ya que mencionan que al no tener la propiedad privada debidamente legalizada experimentan problemas para acceder a varios trámites que solicitan el aval de un bien inmueble y así mejorar su calidad de vida.

En este argumento de los usuarios, que cuentan con el bien inmueble legalizado, se señala que al no tener información de trámites, requisitos y proceso claros ellos prefieren mantenerse alejados de este trámite, pese a las limitaciones que tienen que enfrentar en el entorno. La información permite develar que una gran mayoría de encuestados dicen que la acción debería ejercer la Municipalidad para regularizar legalmente los bienes inmuebles es la agilidad en procesos, debido a que esto ayudaría a dinamizar la gestión y establecer así una regularización ágil de los viene inmuebles ayudando si a mejorar y garantizar la calidad de vida del habitante y usuario del servicio.

Bajo estos señalamientos de los usuarios es importante entonces que en la planificación territorial que se promueve en la institución se ejerza un cambio dinámico al trámite, el cual permita que en las competencias exclusivas de la institución para el desarrollo de la ciudad se articule de forma integral la base legal, los procesos y la información para que el usuario acceda sin problema y agilite su regularización y así el uso y la ocupación del suelo urbano rural en el marco de la igualdad de derechos sea para todos

en el contexto local asegurando el acceso a todos del suelo a todos quienes demuestren que su propiedad privada es legítima.

### 3.1.2 La justicia social en el derecho a la propiedad privada de bienes inmuebles sin título de propiedad

#### Justicia social

Para la (UNICEF, 2022, pág. 12) la justicia social se basa en la igualdad de las oportunidades en los derechos humanos y esto más halal de la justicia legal, para desarrollar un máximo potencial para la formación de una sociedad en paz. En este sentido la justicia social radica en el cumplimiento de los derechos humanos como parte de la justicia social en el manejo de la propiedad privada, para lo cual se presenta las siguientes necesidades y se detalla en la siguiente gráfica:

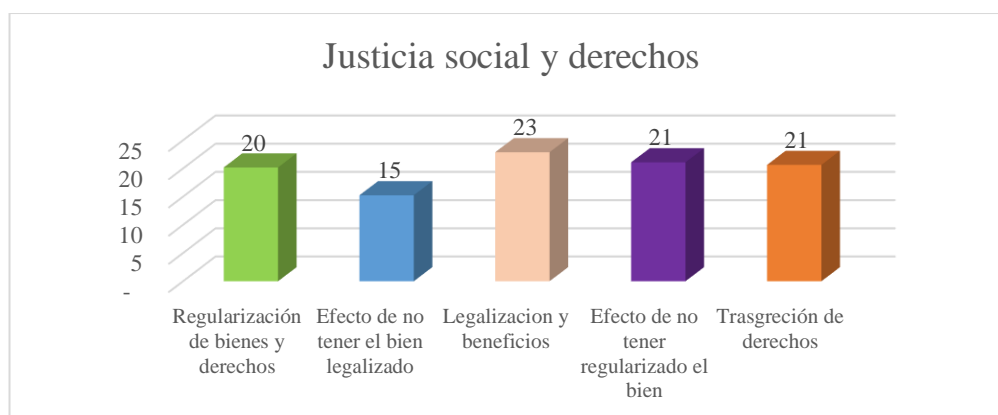


Gráfico 3 Justicia social y derechos

Fuente: La encuesta

Elaborado por: El autor

Dice en su mayoría los encuestados, que el no tener un bien inmueble debidamente legalizado le afecta al acceso de oportunidades negocio, por cuanto un bien inmueble se constituye en un respaldo a las múltiples necesidades socio económicas en el entorno, de manera que es vital generar un proceso sistematizado de legalización en donde la normativa cumpla y satisfaga los requerimientos de los habitantes.

Se evidencia entonces que la gran mayoría de las personas manifiestan que siempre el no tener debidamente legalizado su bien inmueble le ha ocasionado prejuicios para hacer mejoras en la vivienda, debido a que existe limitaciones de acceso a nuevas oportunidades de financiamiento y así obtener liquidez para orientarlo al mejoramiento de la vivienda y cumplir con el derecho de mejora.

Por tanto, se puede observar que la gran mayoría de los encuestados indican que afecta a la seguridad y cumplimiento de derechos, ya que no cuenta con el cumplimiento al derecho humano de forma integral y por ende el no hacer una estrategia nacional de legalidad no permite cumplir con el marco normativo vigente en referencia al derecho de la vida digna.

De manera que un grupo mayoritario de encuestados declaran que la Municipalidad de Ambato al no establecer una eficiente gestión de regularización de bienes inmuebles en el sector rural siempre trasgrede derechos ciudadanos, esto debido a la alta burocracia que no agiliza procesos y no sistematiza la información para que el usuario acceda a una legalización que mejore su calidad de vida dentro del marco legal vigente a nivel nacional.

Se establece entonces, que es importante que se genere una regularización de bienes, en el cual se mejoren procesos, se entregue información validada y ágil, para que las personas que regularicen sus bienes tengan una seguridad de hacerlo rápidamente y así acceder al cumplimiento de los derechos y estos no sean vulnerados.

Por tanto, en términos de la justicia social, se puede establecer según (Massini, El fundamento de los derechos humanos en, 2009, pág. 227) e indica que quien ha desarrollado su teoría del garantismo penal en el marco de la escuela analítica del derecho italiana, frente a la pregunta qué son los derechos fundamentales suelen darse dos respuestas diversas, “ambas sustanciales, según se las interprete en el sentido de cuáles son o en el sentido de cuáles deberían ser esos derechos”. La primera respuesta,

que es la del iuspositivismo, es aquella según la cual son derechos fundamentales, “por ejemplo en el ordenamiento italiano, la libertad personal, la libertad de expresión, de reunión y de asociación, los derechos a la salud, a la educación y a la seguridad social”.

Así mismo dice que la segunda respuesta, que es la del iusnaturalismo, es de naturaleza axiológica, y de acuerdo con ésta, “se deben considerar [como] fundamentales, por ejemplo, el derecho a la vida, la libertad de conciencia, las otras libertades civiles, los derechos a la subsistencia y otros similares, gracias a los cuales se aseguran la dignidad de la persona, o la igualdad, la paz u otros valores ético-políticos que se decida, precisamente, asumir como fundamentales”.

Entonces como parte de la justicia social, los derechos fundamentales» que reúna tales condiciones no puede ser sino una definición puramente «formal», en la medida que no tendrá otro propósito que la identificación de “los rasgos estructurales que convenimos asociar a esta expresión, y que determinan la extensión de la clase de derechos denotados por ella”, cualesquiera sean sus contenidos (Bovero, 2005, pág. 156).

Entonces para generar la regularización de los bienes inmuebles es importante que, como parte del acceso a la justicia, se generen procesos dinámicos y sistematizados en cada una de las áreas, con la finalidad de poder asegurar el cumplimiento de los derechos y que estos no sean transgredidos.

Ante lo cual menciona (Massini, 2009, págs. 227-247) estos derechos, para ser fundamentales, han de ser sancionados positivamente por el legislador, de tal modo que “la previsión de tales derechos por un ordenamiento positivo es la condición de su existencia o su vigencia en ese ordenamiento”<sup>19</sup>. Siendo normativamente de todos, es decir, inherentes a cada uno de los miembros de una determinada clase de sujetos (clase de sujetos que no deja de ser un constructo del propio derecho), “estos derechos no son alienables o negociables, sino que corresponden, por decirlo de algún modo, a

prerrogativas no contingentes e inalterables de sus titulares y a otros tantos límites y vínculos insalvables para todos los poderes, tanto públicos como privados”

En tal sentido, al ser universales los derechos es importante en la parte legal general su cumplimiento en el contexto (Ottaviano, 2006) dice que al ser los derechos fundamentales se imponen como vínculos normativos tanto a las decisiones de las mayorías como al libre mercado, y a toda otra instancia que pudiera poner en riesgo su protección. Sin embargo, resulta una comprensión insuficiente de la naturaleza de estos derechos “el entenderlos simplemente como restricciones al poder”. Esto porque junto con su dimensión restrictiva, “existe también una dimensión de aseguramiento, que exige que los Estados se esfuercen por lograr el máximo desarrollo de los derechos humanos de quienes habitan en su territorio y por prevenir y reparar las vulneraciones que pueden provenir [tanto] de sus propios agentes como de los particulares.

Es importante entonces que en las instituciones encargadas para el proceso de legalización de los bienes se genere un cambio, mediante un control, tanto en la zona urbana como rural, para que las personas que necesitan legalizar sus propiedades puedan hacerlo, para ello el Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato fue diseñado para que se acceda mediante sus ordenanzas al cumplimiento y para ello se menciona en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2033 y dice:

## DEL CONTROL, INFRACCIONES Y SANCIONES TERRITORIALES CAPÍTULO I DEL CONTROL TERRITORIAL SECCIÓN PRIMERA REGLAS GENERALES

Artículo 273. Del control territorial. - El control territorial es la capacidad del GAD Municipalidad de Ambato para velar por el cumplimiento de la planificación territorial sobre el suelo urbano y rural del cantón, a través de las leyes, reglamentos y ordenanzas respectivas, que incluye la sanción a la población que incurra en el cometimiento de infracciones.

Artículo 274. De la competencia del control territorial. - La facultad del control territorial estará a cargo de las siguientes direcciones:

- Agencia de Orden y Control Ciudadano en el suelo cantonal de propiedad privada.
- Dirección de Servicios Públicos en el suelo cantonal en espacios y bienes de uso público, esto incluye el control sobre posibles construcciones ilegales en espacios y bienes de uso público.

También en el Artículo 275. De las medidas de reparación. - El GAD Municipalidad de Ambato adoptará las medidas tendientes a restaurar el orden urbano vulnerado y a reponer, de ser el caso, los bienes afectados a su estado anterior, sin perjuicio de la sanción correspondiente.

Y en el Artículo 276. Clases de control territorial. - Para las clases del control territorial se hará uso de los siguientes mecanismos: a. Control previo: Es la participación de órganos competentes de control a través de inspecciones, permisos, autorizaciones y aprobaciones; o, con la participación de la comunidad (denuncias). b. Control posterior: Es el conjunto de actividades relativas al control, infracciones y sanciones.

Existe la normativa, pero no se da cumplimiento en la praxis institucional debido a los complejos procesos que permita acceder a la población a una vivienda legal y digna de manera que los parámetros del uso del suelo deben ser más claros y ágiles tanto en el sector urbano como rural, de manera que es importante que la institución que tienen la facultad para la definición y emisión de las políticas acople estas regularizaciones en una gestión responsable para que el habitad, la vivienda no sea privilegio de unos y entonces poder limitar el asentamiento humano ilegal de manera que es importante que en la emisión de las políticas locales se ejerza dinámicas en los procesos de regularización para que el habitad no sea relativo y la base legal que rige la gestión tenga los lineamientos de desarrollo urbano y rural que promuevan justicia y equidad

en el entorno, es así que el GADMA dentro de su jurisdicción defina y emita políticas locales acopladas a las necesidades no solo legales, sino también sociales en el uso del suelo de conformidad con un derecho humano de acceso libre para el individuo.

Por tanto, es importante señalar por parte del GADMA y las entidades que se anexan a la legalización de las propiedades privadas generar la información relacionada al ordenamiento territorial de forma clara y concisa con la finalidad de que los usuarios accedan a su trámite sin problemas y el cumplimiento a la base legal sea integral, de manera que el plan de desarrollo y ordenamiento territorial junto a las ordenanzas y normativas debe ser el eje orientados de estos trámites y por tanto las autoridades en su gestión deben promover agilización y realizar una intervención de control y evaluación permanente en el entorno local y rural.

La planificación institucional, por tanto, el establecimiento del modelo de gestión para el uso del suelo en referencia la legalización de la propiedad privada en función de la generación de un título debe ser fortalecido, de manera que los vínculos e interdependencias deben ser más estrechos para generar oportunidades de un libre acceso a los usuarios que requieren la obtención de un título. Es así entonces que se debe promover una eficiente gestión, la misma que sea equitativa, racional y equilibrada a las necesidades del medio, para lo cual el acompañamiento institucional sea el eje transversal del desarrollo local.

Aunado a lo anterior es importante que en la planificación se fomente el derecho y los deberes para generar una legalización sustentada en normativas, ya que ello promueve el acceso también a varias oportunidades de mejora social, como acceso a créditos que garantice y promueva responsablemente su mejora de vida en referencia a la propiedad privada que esta legal y regularizada.

### **3.1.3 El derecho a la propiedad privada de los bienes inmuebles que carecen de título de propiedad y la justicia social en el Ecuador.**



Por tanto, de lo anterior se puede indicar que entre la igualdad jurídica y los derechos fundamentales existe una relación de uno a uno, por cuanto mediante la legislación que se detalló anteriormente se puede decir que es importante considerar que la legalización de la propiedad privada de los bienes inmuebles que carecen de título de propiedad debe ser fomentado mediante una agilización de trámites de manera que se garantice una mejor calidad de vida, por cuanto según (Ferrajoli F. , 2004, págs. 80-81) “no sólo la igualdad es tal en cuanto constitutiva de los derechos fundamentales, sino que también los derechos fundamentales son tales en cuanto constitutivos de la igualdad”. Por tanto, la igualdad jurídica no será nunca otra cosa que la idéntica titularidad y garantía de los mismos derechos fundamentales para todos, independientemente del hecho, “e incluso precisamente por el hecho, de que los titulares de tales derechos son entre sí diferentes”.

Señala además el mismo autor las leyes del más débil, tales derechos son, asimismo, inderogables. Esto se muestra, piensa (Ferrajoli F. , 2004, pág. 82), en el hecho de que tales libertades se encuentran vinculadas a ciertas prohibiciones, en el sentido de que ni el poder estatal ni el poder de los particulares puede decidir su privación, “ni aun con el consentimiento de los titulares de las mismas”. Así, “ni siquiera por contrato un hombre puede ser obligado a privarse de la vida o de las libertades fundamentales.

En este contexto entonces es importante señalar que según (Robles, 1990, pág. 64) tales derechos son, por ende, personalísimos<sup>91</sup> e indivisibles. Esto porque su falta o su injusta privación en perjuicio de cualquier persona “viola el valor de la persona y por consiguiente de todas las personas”. Prueba de ello, escribe Ferrajoli, “es el hecho de que su lesión es siempre un factor de crisis en la vida del ordenamiento” jurídico. De ahí que la historia del constitucionalismo moderno sea, para nuestro autor, la historia de esa progresiva ampliación de estas leyes del más débil, “la historia de esta larga y difícil obra de minimización del poder”, y la historia de una cada vez más progresiva “sustitución del gobierno de los hombres por el gobierno de las leyes”.

Constituye entonces de gran importancia acoplar sinérgicamente la legislación ecuatoriana del control con el cumplimiento de derechos humanos debido a que el crecimiento urbano y rural en la ciudad conlleva a que se dinamicen procedimientos para los tramites y así los usuarios accedan al mejoramiento de su calidad de vida, al marco normativo (derecho y moral) en referencia a la legalización y regularización de la propiedad privada sin inconvenientes sin disociar los derechos fundamentales de moralidad y juridicidad en cumplimiento de las normas y entonces fomentar en el sistema jurídico la protección de los derechos de las personas que cumplen los requerimientos y sustentados en el constructo de la ley se genere protección al sujeto.

De lo expuesto en el entorno del sistema jurídico tal como se concibió desde el inicio del derecho romano es importante que el ordenamiento jurídico debe estar establecido en base a la naturaleza de los derechos del hombre y así tener un papel activo como parte de la justicia social y su crecimiento.

Por tanto, en la definición del derecho a la propiedad privada de los bienes inmuebles es importante que se defina una categorización equitativa de los procesos con el fin de que el usuario enmarcado en la base legal, en las ordenanzas y normativas establecidas accedan a un habitat seguro en el cual se acceda al cumplimiento de todos sus derechos y por ende la equidad y justicia social este enmarcada también en la integración y participación democrática de una redistribución justa de los beneficios para la redistribución equitativa con corresponsabilidad, respeto en función del desarrollo y soberanía local.

Entonces de lo anterior, los encuestados revelan que es vital, que la sustentabilidad de la gobernanza local de cada una de las entidades encargadas del registro de la propiedad sin título se encamine a la adaptación de una eficiente planificación de los procesos y que sean racionales, equilibrados en el manejo del uso del suelo y del bien inmueble a regularizar. de manera que el sentido a la justicia social sea democrático y dirigido a todos quienes poseen un bien inmueble. La sistematización informativa para el acceso al derecho de la propiedad privada debe generar contenido en conjunto

institucional para limitar las afectaciones legales por no efectuarlo y así las condiciones económicas, culturales no sean u referente de exclusión.

Es así que la consolidación del derecho a la propiedad privada de los bienes inmuebles que carecen de título de propiedad y la justicia social en el Ecuador, tanto en el suelo urbano como rural debe centrarse no solo en un desarrollo local sino en generar una normativa de la justicia en el cual la distribución justa de bienes y servicios empacados en la legalidad satisfaga las preferencias y demandas reales de las personas, desarrollando también una praxis de administración socio-legal integral, en la cual se administre imparcialmente y se de paso a un sistema justo en las instituciones.

Entonces la difusión de la normativa se debe interrelacionar el tratamiento legal de forma clara y concisa, en el cual se pueda dinamizar el acceso al derecho a la propiedad privada de los bienes inmuebles que carecen de título de propiedad y así generar el acceso a una justicia social con ética que no niegue la posibilidad de una mejor calidad de vida y sobre todo se promueva la justicia, la equidad y lo correcto de manera que se argumente la importancia del acceso a un derecho humano en la justicia moderna.

Finalmente, de conformidad con el ordenamiento establecido en la Constitución del Ecuador y del GADMA es importante que se promueva una intervención explicativa hacia los usuarios con la finalidad de la modificación de las actitudes frente al manejo del bien inmueble, para que en caso necesarios e rectifique la documentación de la propiedad privada que poseen y su ocupación sea tranquila y que sobre todo este en conformidad legal en el régimen general del Estado y su registro este enmarcado en la correspondiente documentación para que así se acceda a una justicia social y distributiva equilibrada en el medio y entonces el rol del Estado a más de una base legal de exigencia sea de adaptación y con criterio de distribución justa.

### **3.2 Discusión**

Determinada la recolección de la información, se establece que es vital acceder a una regularización legal del bien inmueble que permita que la propiedad privada le asegure un buen vivir y que tienen acceso al cumplimiento de sus derechos de un buen habitat, para lo cual es importante que los procesos sean dinámicos por parte de las entidades e instituciones encargadas de la legalización.

Por tanto, dentro de lo que corresponde la legalización de la propiedad privada se debe generar un control a la regularización tanto en el entorno rural como urbano, mismo que implique el cumplimiento de los requisitos que por vía legal aseguran que las personas que tienen en su poder un bien inmueble puedan mejorar su calidad de vida, y que la justicia social sea referente de equidad en el entorno social. Por tanto, para que se genere trascendencia tanto de la Constitución a nivel macro, como de las normativas internas y locales sin excepción las corrientes políticas deben generar las herramientas necesarias para que el derecho fundamental del ser humano no sea vulnerado y así asimilar que dentro de este derecho el patrimonial que esté ligado a los procesos económicos asegure el desarrollo socio económico.

## **CAPITULO IV**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **4.1 Conclusiones**

- Se concluye que, si bien en la legislación ecuatoriana se encuentra regulado sobre la legalización de los bienes tanto urbanos como rústicos de la propiedad privada del Cantón Ambato, pero deja un vacío en desigualdad por cuanto para los bienes sin justo título de la zona urbana no se menciona ningún tipo de regularización.
- Se concluye que, el poseedor de buena fe de un bien inmueble que puede ser un terreno, una casa, al no tener legalizada su propiedad afecta al desarrollo de la justicia social de su entorno familiar por cuanto no pueden acceder a créditos por que no pueden dejar como garantía su bien, así como no pueden hacer una obra de mejoras para obtener una vivienda digna.
- Se concluye que, de acuerdo con la investigación realizada y a la normativa se ve que en el entorno rural existe una normativa que permite a los propietarios de bienes sin título, poder llegar a tener su escritura por medio de un ente regulador, en cambio en los predios de la zona urbana del Cantón Ambato, no existe una normativa que permite llegar a la obtención de un justo título.

#### **4.2 Recomendaciones**

- Se entiende que el sistema jurídico es para toda la colectividad ecuatoriana por ende se podría establecer que se trabaje en convenios con gobiernos municipales de otros Cantones que ya han procedido a legalizar bienes y porque Ambato se restringe en otorgar títulos a los bienes que carecen del mismo, por lo tanto, recomiendo buscar la asesoría técnica con estos municipios.
- Para que se genere justicia social es importante que las organizaciones encargadas de generar el derecho de habitar, establezcan estrategias que permitan el acceso para la legalización y que presten las facilidades para que

se pueda cumplir con este derecho, de manera que bajo el cumplimiento de las normativas se pueda acceder a una mejor calidad de vida.

- Para generar un mejor acceso al derecho de la propiedad privada de los bienes inmuebles, es importante que se regularicen los títulos de propiedad bajo actividades ordenadas, por lo que se recomienda la creación de una ordenanza por medio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato, con la que los ciudadanos puedan llegar a tener un justo título de sus propiedades dando cumplimiento a la equidad y justicia social en el Ecuador.

## C. MATERIALES DE REFERENCIA

### Referencias Bibliográficas

1. 19-oct.-2010, R. O. (2018). *CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, COOTAD*. Quito: Registro Oficial.
2. Albán, R. (2011). *Regimen Jurídico del Derecho Particular y las obligaciones en el Ambito Privado*. Loja: UTPL.
3. Álvarez, J. (2010). *Prontuario de introducción al estudio del derecho y*. México: Limusa.
4. Andrade, S. (2019). *Tutela constitucional del derecho de propiedad en Ecuador*. Quito: Universidad San Francisco .
5. Andreu, F. (2009). *Sobre el derecho de propiedad: discurso leído en la Universidad Central del Ecuador*. Ecuador: Tejado.
6. Bernal, A. (2012). *Metodología investigativa*. México: Pearson.
7. Bernal, C. (2018). *Metodología de la investigación*. México: Pearson.
8. Biondo, B. (2003). *Bienes*. España: Bosch.
9. Bovero, M. (2005). *Derechos fundamentales y democracia en la teoría de Ferrajoli. Un acuerdo global y una discrepancia concreta*. Madrid: Trotta.
10. Caballero, J. F. (2006). *La Teoría de la Justicia de John Rawls*. CIDE.
11. Constitución. (2008). *Capítulo sexto*. Quito: Registro Oficial.
12. Ecuador, C. C. (2019). *Sentencia*. Quito.
13. Egas, P. (2008). La propiedad en la Constitución de 2008. *La nueva Constitución del Ecuador. Estado, derechos e instituciones*.
14. Ferrajoli, F. (2004). *Derechos y Garantías, La ley del más débil*. Madrid: Trotta.
15. Ferrajoli, L. (2009). *Los fundamentos fundamentales* . Madrid: Trotta.

16. Gallegos, E. (2008). *Bienes y Derechos Reales*. Bogota: IURE , Editores.
17. García, L., & Mora, J. (2020). Los bienes baldíos en Colombia y las “terras devolutas” en Brasil. Estudio comparado sobre el derecho a la propiedad. *Revista Eurolatinoamericana de Derecho Administrativo*.
18. González, M. d., & Howard, W. (2011). *Manual de Derecho Civil*. Uruguay: Unidad de Comunicación de la Universidad de la República (UCUR).
19. Gordon, D. (2009). *Justicia social y política*. Mundo Siglo XXI.
20. Hernández, R. (2015). La justicia social desde un nuevo enfoque de la justicia. análisis del mandato de la organización internacional del trabajo conforme al concepto moderno de la justicia. *Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM*.
21. Hernandez, Roberto . (2018). *Metodología de la nvestigacion*. México: McGraw Hill.
22. Hernández, Roberto. (2016). *Métodología de la Investigación*. México: Mc Graw Hill.
23. LOGJCC. (2009). Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.
24. Martínez, C. (2018). Investigación descriptiva: definición, tipos y característica. *Lifeder*.
25. Massini, C. (2009). El fundamento de los derechos humanos en. *Persona y Derecho*.
26. Massini, C. (2009). El fundamento de los derechos humanos en la propuesta positivista-relativista de Luigi Ferrajoli. 227-247.
27. Mora, J. (2020). La discusión sobre el baldío y la propiedad privada en Colombia. *Revista Prolegómenos*.
28. Naranjo, I. (2017). An´alisis de la desigualdad en la distribuci´on de la riqueza inmobiliaria en el Distrito Metropolitano de Quito. *Analítica, Revista de Análisis estadístico*.



29. Ochoa, R. (2013). PROPIEDAD, POSESIÓN Y LITERATURA.
30. Ochoa, R. (2020). *Bienes*. Bogotá: EDITORIAL TEMIS S. A.
31. Oficial, R. (2022). *Plan de Uso y Gestión del Suelo*. Ambato: Registro Oficial.
32. ONU. (2016). *Derechos Humanos*. Courand et Associés.
33. Ottaviano, S. (2006). *La interpretación en la era neoconstitucional. Una aproximación interdisciplinaria*. Buenos Aires, : Ábaco de Rodolfo Depalma.
34. Paz y Miño, M. (2015). *Reformas al cuarto libro del código civil*. Quito: Paz y Miño Cevallos, Mario René.
35. Piketty. (2009). Declaración de los Derechos.
36. Ramírez, F. (2010). *Curso de Derecho Civil I*.
37. Ramiro Borja y Borja. (2010). Derecho constitucional ecuatoriano,t. I, . Ediciones Cultura Hispnica.
38. RAWLS, J. (2006). *Teoría de la justicia*. México D.F.
39. Robles, G. (1990). *Tres tipos de reglas en el derecho”*, en R. Tamayo y Salmorán . México: Teoría del derecho y conceptos dogmáticos.
40. Sconda, M. (2013). Principio de la inviolabilidad de la propiedad. Antecedentes romanos y su recepción en la legislación. *SciELO*.
41. Sen, A. (2001). *The Possibility of social Choice*. American Rewie.
42. Suárez, G. (2016). Orígenes del Derecho de propiedad en Roma: Mancipium – Nexus. *Passagens. Revista Internacional de História Política e Cultura Jurídica*.
43. Ugalde, V. (2014). *Derecho a la ciudad: traducción jurídica y justiciabilidad*. México: CLACSO.
44. UNICEF. (2022). *Día Mundial de la Justicia Social*. UNICEF.
45. Unidas, O. d. (2020).

Anexos



**UNIVERSIDAD TÉCNICA DE AMBATO**  
**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**  
**CARRERA DE DERECHO**

Encuestas direccionadas a los propietarios de bienes inmuebles de la ciudad e Ambato

Objetivo: Recabar información acerca de la propiedad privada de los bienes inmuebles sin título justo y la justicia social.

**Contenido:**

**Contenido:**

**1.- El bien inmueble el cual se encuentra en posesión lo adquirió mediante:**

Compra/venta ( )

Donación ( )

Expropiación ( )

Herencia ( )

Solo se encuentra en Posesión ( )

Otra ( )

Cual.....

**2.- ¿Qué tiempo tiene la propiedad o bien inmueble que habita?**

De 0 5 años ( )

De 5 a 10 años( )

De 10 a 15 años ( )

Más de 15 años ( )

**3.- ¿La propiedad que usted la posee tiene construcción alguna?**

Si ( )

No ( )

**4.- ¿Que mejoras usted ha efectuado en el bien inmueble que tiene en posesión?**

Construcción de la vivienda ( )

Construcción de un cerramiento ( )

Ampliación de la vivienda ( )

Ninguno ( )

**5.- En caso de haber efectuado mejora alguna de las indicadas en la pregunta anterior conto con:**

Permiso municipal ( )

Permiso de autoridad competente ( )

Sin ningún tipo de permiso ( )

**6.- ¿En caso de encontrarse únicamente en posesión del bien inmueble, conoce usted si existe una ley o norma que garantice y permita la regularización de los bienes que se encuentran sin título de propiedad tanto en el sector urbano como en el sector rural en el Cantón Ambato?**

Si solo para el sector urbano ( )

Si solo para el sector rural ( )

Si tanto para el sector urbano como el sector rural ( )

No existe para ninguno de los dos sectores ( )

**7.- Conoce usted a que institución debe acudir el poseedor de un bien inmueble del sector rural para legalizar su dominio en caso de carecer título de propiedad?**

Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria ( )

Municipalidad de Ambato ( )

Gad Parroquial ( )

Directamente a la Notaría Pública ( )

**8.- ¿Según su criterio el GAD municipal de Ambato ha establecido alguna Ordenanza para la regularización de las propiedades que no cuentan con un título de propiedad en el sector urbano?**

Siempre ( )

Casi siempre ( )

Nunca ( )

**9.- ¿Conoce usted si en el sector rural existen bienes inmuebles (terrenos, casas) que no cuentan con título de propiedad y que necesitan ser regularizados o legalizados; como sucede en el caso de los predios del sector urbano?**

Si conozco ( )

No conozco ( )

Desconozco ( )

**10.- ¿Cuale acciones debería ejercer la Municipalidad para regularizar legalmente los bienes inmuebles?**

Agilidad en los procesos ( )

Emisión de nuevas ordenanzas ( )

Las dos anteriores ( )

**11.- ¿Considera usted que la Municipalidad de Ambato garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en especial en regularizar los bienes urbanos que no poseen título de propiedad?**

Siempre ( )

Casi Siempre ( )

Nunca ( )

**12.- ¿Cree usted que existe un tratamiento igualitario en los procesos de legalización para los predios urbanos y rurales?**

Siempre ( )

Casi siempre ( )

Nunca ( )

**13.- ¿Según su criterio el no tener regulado el bien inmueble que derecho se ve afectado con más frecuencia?**

Derecho humano ( )

Derecho a la vida ( )

Derecho a una vivienda adecuada ( )

Derecho a vivir en seguridad ( )

Derecho a vivir en seguridad y paz ( )

Todas ( )

**14.- ¿Considera Usted que el no tener un bien inmueble debidamente legalizado le afecta a?**

Obtención de toda clase de créditos ( )

Oportunidades de negocios ( )

Mejoramiento del estilo de vida ( )

Las anteriores ( )

**15.- ¿Considera usted que al no tener debidamente legalizado su bien inmueble le ha ocasionado prejuicios para hacer mejoras en la vivienda**

Siempre ( )

Casi Siempre ( )

Nunca ( )

**16.- ¿Considera que no tener un título de propiedad debidamente registrado afecta a?**

Seguridad y cumplimiento de derechos ( )

Vulnera derechos de justicia social ( )

Todas ( )

**17.- ¿Considera usted que la Municipalidad de Ambato al no establecer una eficiente gestión de regularización de bienes inmuebles en el sector rural trasgrede derechos ciudadanos?**

Siempre ( )

Casi Siempre ( )

Nunca ( )

**GRACIAS POR SU COLABORACIÓN**