

TENENCIA Y PROPIEDAD DE TIERRA RIESGOS Y MITIGACIÓN

RESUMEN EJECUTIVO:

La presente asesoría en el ámbito civil tiene por objetivo identificar los principales riesgos que tienen las asociaciones cacaoteras y sus socios para demostrar la propiedad de la tierra conforme a la normativa ecuatoriana, con base al levantamiento de información en campo mediante la “ficha legal” podremos detectar las diferentes modalidades de propiedad, tenencia y uso de la tierra, así como el trámite que deberían seguir para regularizar la propiedad de sus tierras.

RESULTADOS DE LA “FICHA LEGAL”

Se ha sistematizado un total de xx fichas legales las mismas que corresponden a xx productores cacaoteros vinculados a una asociación en la que se ha identificado como principales formas de tenencia de la tierra las siguientes:

FORMA DE TENENCIA DE LA TIERRA	CANTIDAD
Dueño título de propiedad	
Arrendatario	
Aparcería o al partir	
Comunero	
Invasión	
Litigio	
Herencia	
Usufructo	
Posesión	
Comodato	
Otra	

Como resultado de estas encuestas podemos identificar la siguiente problemática:

- Falta de conocimiento de los instrumentos legales que originan la calidad de propietario de un predio.
- Desconocimiento respecto de los trámites que deben realizar para obtener la titularidad del predio que se encuentran cultivando.

En tal sentido, procederemos a brindar asesoría respecto de cada uno de los casos identificados durante el levantamiento de la ficha legal respecto del trámite que cada uno de ellos debe seguir.

FORMAS DE ADQUISICIÓN DEL DOMINIO Y EL TRÁMITE A ASEGUR

1. COMPRA VENTA DE INMUEBLE

A veces pensamos que tener la escritura firmada ya nos hace dueños. Sin embargo, jurídicamente existe algo llamado “**Dominio Perfecto**”.

Para que tú seas el dueño total ante el Estado y ante cualquier otra persona, no basta con el papel de la escritura de compraventa (el título); necesita la **inscripción en el Registro de la Propiedad**.

- **Si no inscribe:** Eres solo un “poseedor”. Tienes el papel, pero falta inscribir ante el registro de la Propiedad ya que si no lo haces sigue el predio a nombre del anterior dueño.

- **Si inscribes:** Eres el dueño absoluto. Esto te da seguridad para heredar, pedir préstamos ya sea en BanEcuador o la CFN, así como también proteger tu inversión cacaotera o agrícola.

2. REQUISITOS:

Antes de acudir a la notaría, asegúrese de tener esta carpeta lista para evitar vueltas innecesarias:

1. Copias de **cédula a color del vendedor y comprador** (claras y escaneadas).
2. **Papeleta de votación vigente del vendedor y comprador** (de la última elección).
3. **Minuta firmada por un abogado:** Es el documento donde se detalla la venta.
4. **Escritura actual** del inmueble.
5. **Certificado de Gravámenes:** Pídelo en el Registro de la Propiedad (sirve para saber que la tierra no tiene deudas o juicios o más dueños).
6. **Impuesto Predial** del año vigente pagado.
7. **Liquidación de Impuestos Municipales:**
 - **Alcabala:** Este impuesto lo paga siempre el **comprador**.
 - **Plusvalía:** Este impuesto lo paga siempre el **vendedor**.

3. TRÁMITE PASO A PASO

Sigue esta ruta para que tu trámite no se detenga:

1. **La Minuta:** debes acudir a donde un abogado para que redacta el contrato de compraventa.
2. **Pago de Impuestos:** Acude al Municipio de tu cantón (o hazlo en línea si el municipio lo permite) para realizar el pago las alcabalas y plusvalías con la minuta del abogado.
3. **Pagar impuestos en el Consejo Provincial** impuesto a la transferencia de dominio
4. **La Notaría:** Con los recibos de pago y los documentos, vendedor y comprador firman la **Escritura Pública**.
5. **El Registro (¡El más importante!):** Lleva la escritura sellada por el Notario al **Registro de la Propiedad** de tu cantón para inscribirla.
6. **En el Municipio** Lleva el certificado de inscripción del Registro de la Propiedad para que sea registrado en el Municipio de tu Cantón y se actualice la carta de pago del impuesto predial.

Recuerda: El trámite solo termina cuando el Registro de la Propiedad te entrega la razón de inscripción. ¡Estos documentos guárdalos bajo llave!

BASE LEGAL: Código Civil (Título XXII De la Compraventa) Fecha de publicación: 24 jun 2005 Última reforma: 17 jun 2025; **Ley Notarial:** Fecha de publicación: 11 nov 1966 Última reforma: 29 jul 2025; **Ley de Registro** Fecha de publicación: 28 oct 1966 Última reforma: 07 feb 2023

ESCRITURA DE ADJUDICACIÓN

A veces, la tierra pertenece a varias personas al mismo tiempo (como en una herencia o una asociación). Para que cada quien sea dueño de su terreno de forma legal, existe la **Escritura de Adjudicación**. Es el documento que dice: "De todo este terreno grande, este lote específico es solo tuyo".

Aunque el nombre suene diferente a una "compraventa", para la ley tiene el mismo peso y valor. La **Adjudicación** nace cuando un terreno que tenía varios dueños se divide (partición).

Es el instrumento jurídico que te otorga el **dominio perfecto**. Al igual que en la compra, no basta con que te den el lote; la

propiedad solo se confirma cuando se inscribe esta escritura en el **Registro de la Propiedad**. Sin ese paso, siguen siendo varios los dueños del predio” con los demás y no puedes vender o hipotecar tu parte de forma independiente.

REQUISITOS:

Para tu respectivo trámite, debes tener lista la siguiente documentación:

1. **Escritura de Partición y Adjudicación:** El documento donde consta cómo se dividió el terreno.
2. **Escritura de Lotización o Propiedad Horizontal:** Es el plano legal que indica dónde está tu lote.
3. **Certificado de Gravámenes:** Pídelo en el Registro de la Propiedad (sirve para saber que la tierra no tiene deudas o juicios o más dueños).
4. **Pago del Impuesto Predial** del año vigente pagado.
5. **Liquidación de Alcabala y Plusvalía:** (Recuerda que esto se gestiona en el Municipio de tu cantón).
 - **Alcabala:** Este impuesto lo paga siempre el **comprador**.
 - **Plusvalía:** Este impuesto lo paga siempre el **vendedor**.
6. **Minuta firmada por un abogado:** Donde se detalla el contrato de partición y adjudicación del inmueble.
7. Copias de **cédula a color** y escaneadas (de todos los que entregan y reciben).
8. **Papeleta de votación** vigente (de la última elección).

TRÁMITE PASO A PASO:

Sigue este orden para formalizar tu adjudicación con éxito:

1. **Redacción de la Minuta:** Tu abogado debe preparar el documento que explica la partición y adjudicación.
2. **Gestión Municipal:** Con la minuta, se solicitan las liquidaciones de impuestos (Alcabalas y Plusvalías) y se realiza el pago correspondiente.
3. **Pagar impuestos en el Consejo Provincial** impuesto a la transferencia de dominio
4. **Firma en Notaría:** Una vez pagados los impuestos, los involucrados firman la Escritura Pública de Adjudicación ante el Notario.
5. **Inscripción :** ¡No olvides este paso! Lleva la escritura al **Registro de la Propiedad** de tu cantón para que el lote quede legalmente a tu nombre en el sistema.
6. **En el Municipio** Lleva el certificado de inscripción del Registro de la Propiedad para que sea registrado en el Municipio de tu Cantón y se actualice la carta de pago del impuesto predial.

BASE LEGAL: *Código Civil (Titulo VII De la Posesión)* Fecha de publicación: 24 jun 2005 **Última reforma:** 17 jun 2025; **Ley Notarial:** Fecha de publicación: 11 nov 1966 **Última reforma:** 29 jul 2025; **Ley de Registro** Fecha de publicación: 28 oct 1966 **Última reforma:** 07 feb 2023

RESOLUCIÓN DE ADJUDICACIÓN DEL MAE Y MAGP

Existen tierras que, por ser parte del Patrimonio Forestal o bosques protectores del Estado, tienen un camino especial para ser entregadas a comunidades indígenas, afroecuatorianas o productores en posesión ancestral. En este caso, el documento que te hace dueño no es una escritura de compraventa, sino una **Resolución de Adjudicación**. Para la ley, cuando el Estado te entrega tierras forestales, lo hace mediante un **Acuerdo Ministerial 265** y Tierras Rurales mediante el **Acuerdo Ministerial 073**.

Es fundamental entender que la **Resolución de Adjudicación** es tu verdadero Título de Propiedad. Sin embargo, para que tenga “dominio perfecto” (que sea totalmente tuyo ante todos), la ley exige tres pasos de seguridad: que se publique en el **Registro Oficial**, que se guarde en una **Notaría** (protocolización) y que se inscriba en el **Registro de la Propiedad**. Sin estos registros, la tierra sigue apareciendo como del Estado.

REQUISITOS:

Si ya tienes la Resolución o si vas a comprar un predio que nació de una adjudicación estatal, estos son los requisitos:

1. **Resolución de Adjudicación Protocolizada:** Debe incluir la copia de la publicación en el Registro Oficial.
2. **Escritura de Partición y Adjudicación:** En caso de que el predio original haya sido desmembrado de un área mayor o comunal.
3. Resolución Administrativa de Extinción de Patrimonio Familiar debidamente protocolizada ante Notario.
4. **Autorización de Enajenación (Venta) del MAE:** Documento indispensable si el predio está en Patrimonio Forestal o Bosque Protector, validando que el comprador asumirá el Plan de Manejo.
5. **Certificado de Gravámenes:** Emitido por el Registro de la Propiedad (con vigencia no mayor a 30 días), donde conste que ya se cumplió el plazo de prohibición de enajenar (usualmente 5 años).
6. **Comprobante de Pago de la Tierra:** Haber cancelado al Estado el valor asignado por el predio (si no fue gratuito).
7. Minuta de un abogado: Donde se detalla la historia del predio y la transferencia.
8. Impuestos al día: Pago de prediales del año actual y liquidación de Alcabalas (comprador) y Plusvalía (vendedor).
9. Identificación: Cédulas a color y papeletas de votación actualizadas de todos los involucrados.

TRÁMITE PASO A PASO:

Sigue esta ruta para asegurar que la resolución tenga toda la fuerza legal:

1. **Revisar el tiempo (Los 5 años).** Confirma que han pasado al menos 5 años desde que inscribiste tu título. Antes de ese tiempo, la ley prohíbe venderlo.
2. **Quitar el "Patrimonio Familiar".** Debes pedir la Resolución Administrativa de Extinción de Patrimonio Familiar para borrar este "seguro" que protege la tierra. Sin esto, el Registro de la Propiedad no dejará pasar la venta.
3. **Pedir permiso para vender.** Como tu tierra es Bosque Protector o Patrimonio Forestal, el Ministerio del Ambiente debe darte un oficio autorizando que otra persona sea el nuevo dueño.
4. **Pagar impuestos en el Municipio.** Debes estar al día con el impuesto predial y pagar los impuestos de alcabalas y plusvalía. (Recuerda que el que compra suele pagar la alcabala y el que vende la plusvalía).
5. **Pagar impuestos en el Consejo Provincial** impuesto a la transferencia de dominio.
6. **Firmar en la Notaría.** Con todos los permisos anteriores y documentación necesaria, se redacta el contrato (minuta) y se firma la Escritura Pública.
7. **Inscribir en el Registro de la Propiedad.** Este es el paso final y más importante. Debes llevar la escritura al Registro de tu cantón para que el cambio de dueño sea oficial ante la ley.
8. **En el Municipio** Lleva el certificado de inscripción del Registro de la Propiedad para que sea registrado en el Municipio de tu Cantón y se actualice la carta de pago del impuesto predial.

BASE LEGAL: Acuerdo Ministerial 073 (MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y TRÁMITES ADMINISTRATIVOS EN MATERIA DE TIERRAS RURALES ESTABLECIDOS EN LA LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES Y SU REGLAMENTO GENERAL) Fecha de publicación: 26 abr 2017 Última reforma: 29 ago 2024 Acuerdo Ministerial 265 (PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE TIERRAS DEL PATRIMONIO FORESTAL DEL ESTADO Y BOSQUES Y VEGETACIÓN PROTECTORES) Fecha de publicación: 07 nov 2007 Última reforma: 24 oct 2022

2. ARRENDATARIO

Si tú cultivas en una tierra que no es tuya, el **Arrendamiento Agrario** es tu mejor aliado. Es un acuerdo donde el dueño del predio (arrendador) te permite trabajar la tierra y tú (arrendatario) te comprometes a pagar un precio justo por ese uso.

En el campo, los tratos “de palabra” son comunes, pero en la ley existe el riesgo del “**trabajo precario**”. Esto sucede cuando cultivas sin un contrato o sin estabilidad, quedando desprotegido ante cualquier problema.

Formalizar este contrato bajo la **Ley Orgánica de Tierras Rurales (LOTRTA)** es clave por dos razones:

- **Seguridad para tu inversión:** El cacao es un cultivo permanente que tarda años en producir. Con un contrato formal, aseguras que nadie te quite la tierra justo cuando empieza la cosecha.
- **Puerta a beneficios:** Sin un contrato registrado, para el Estado no existes como productor formal. Al legalizarlo, puedes acceder a **kits agro-productivos del MAGP**, créditos en bancos públicos y asistencia técnica.

REQUISITOS:

Tener estos papeles listos es el primer paso para dormir tranquilo sabiendo que tu inversión está segura:

1. **Identificación:** Copias de cédula y certificado de votación (tuyo y del dueño de la tierra).
2. **Documento de la Tierra:** Escritura pública del predio (para confirmar que el arrendador realmente es el dueño).
3. **Certificado de Gravámenes:** Se pide en el Registro de la Propiedad para verificar que el terreno no tenga problemas legales que afecten su trabajo.
4. **El Contrato:** El documento escrito donde se detallan los años de arriendo y el pago.

TRÁMITE PASO A PASO:

No basta con firmar el papel; hay que hacerlo oficial ante las autoridades siguiendo estos pasos:

1. **En la Notaría:** Una vez redactado el contrato, tú y el dueño deben ir a un Notario Público para el **Reconocimiento de Firmas**. Esto le da validez legal al documento.
2. **En el Municipio:** Debes inscribir el contrato en la municipalidad de tu cantón para que el uso del suelo quede registrado.
3. **En el MAGP (Opcional):** Para recibir beneficios del Estado, lleva tu contrato notariado a la Dirección Distrital del **Ministerio de Agricultura**.
 - a. Un técnico verificará la información.
 - b. Se subirá tu contrato al Sistema Nacional.
 - c. Recibirás tu **Certificado de “Registro de Contrato Agrario”**.

Recuerda: Este certificado es tu único documento legal para demostrar que tienes el derecho legítimo de explotar ese predio y es obligatorio para recibir cualquier subvención o ayuda económica del Gobierno.

FUENTE: *Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA)* **Fecha de publicación:** 14 mar 2016 **Última reforma:** 25 mar 2022; *Ley Notarial* **Fecha de publicación:** 11 nov 1966 **Última reforma:** 29 jul 2025

3. APARCERIA O AL PARTIR

Este es un **Contrato Asociativo Agrario**. A diferencia del arriendo donde se paga un valor fijo, aquí el dueño del predio y el productor se unen para trabajar y repartir las cosechas de forma justa y equitativa. La ley reconoce esta unión como una sociedad para producir. Un punto muy importante que debes saber es que, por seguridad del productor (especialmente en cultivos como el cacao), estos contratos deben tener un **plazo mínimo de cuatro años**.

Esto garantiza que el productor tenga tiempo suficiente para sembrar, cuidar y ver los frutos de su esfuerzo. Aunque en el campo es muy común el trato de palabra, la ley permite que estos contratos sean tanto **escritos como verbales**, pero para que el Estado te reconozca como productor y te brinde beneficios, **debes registrarlos**.

REQUISITOS:

Para que el Ministerio de Agricultura (MAGP) anote este contrato en su sistema (SIPA), se necesita la siguiente información básica:

- **Datos personales:** Nombres completos, números de cédula y domicilio de ambas partes (dueño y aparcerero).
- **Detalles del trato:** Qué se va a sembrar, en qué condiciones, la fecha en que empieza y el tiempo que durará (mínimo 4 años).
- **En caso de contratos verbales:** Si no hicieron un papel firmado, no te preocupes. Basta con una **Declaración Juramentada** de una de las partes donde se explican los puntos anteriores.

TRÁMITE PASO A PASO:

Para que tu trabajo “al partir” sea formal y puedas acceder a programas del Gobierno, sigue estos pasos:

1. **Definición del Acuerdo:** Pónganse de acuerdo en el porcentaje de la cosecha que le toca a cada uno y por cuánto tiempo trabajarán juntos (mínimo 4 años)
2. **Preparación del Documento:** * Si está escrito: Tengan listo el contrato firmado.
 - a. Si es verbal: Acudan a una Notaría para realizar la Declaración Juramentada con los datos del acuerdo.
3. **Registro en el SIPA:** Acude a la Dirección Distrital del **MAGP** de tu provincia. Entrega la información para que sea subida al Sistema de Información Pública Agropecuaria.
4. **Certificación:** Una vez registrado, el MAGP tendrá constancia de tu relación agraria, lo que te servirá para cualquier trámite de ayuda o crédito agrícola.

Dato importante: Así como se registra el inicio del trabajo “al partir”, también es obligatorio registrar cuando el contrato termina. Esto mantiene tu historial limpio y actualizado ante las autoridades agrarias.

BASE LEGAL: LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES (LOTRTA) **Fecha de publicación:** 14 mar 2016 **Última reforma:** 25 mar 2022 y su reglamento. **Fecha de publicación:** 11 ene 2017 **Última reforma:** 06 nov 2024

4. COMUNAS

En las comunas, la dueña de la tierra es la organización como tal, gracias a una adjudicación que entrega el Estado (a través del **MAGP** o el **Ministerio del Ambiente**).

Como la escritura es global (de toda la comuna), tú como comunero nunca vas a tener una escritura individual del lote donde siembras tu cacao o tienes tu casa. En su lugar, tienes el **Derecho de Uso y Usufructo**.

- **¿Qué significa esto?** Que tú y tu familia tienen el permiso legal y permanente para usar esa tierra, quedarse con las cosechas y vivir ahí, siempre y cuando respeten las normas de la comuna. Este certificado es tu “título” personal para poder pedir créditos para vivienda o producción.

REQUISITOS

Si necesitas demostrar que la tierra que trabajas tiene respaldo, debes pedir este certificado a la directiva de tu comuna presentando lo siguiente:

1. **Solicitud formal:** Un documento sencillo dirigido al representante legal (presidente) de la comuna.

2. **Croquis del terreno:** Un dibujo claro que muestre dónde queda tu pedazo de tierra, cuánto mide y quiénes son tus vecinos (linderos).
3. **Documentos de la Comuna:** La directiva debe adjuntar la Resolución de Adjudicación de toda la comuna y el nombramiento del representante legal actualizado.

TRÁMITE PASO A PASO

El camino para que tu derecho sea reconocido legalmente pasa por la democracia de la comunidad:

1. **Petición a la Directiva:** Entregas tu solicitud y el croquis al Presidente de la comuna.
2. **La Asamblea General:** Este es el paso más importante. En una sesión de la Asamblea, los socios deben autorizar que se te entregue el certificado. La voz de la comunidad es la que manda.
3. **Emisión del Certificado:** Con el acta de la Asamblea, el representante legal firma tu **Certificado de Derecho de Uso y Usufructo**.
4. **Respaldo Documental:** Al certificado se le adjunta la copia del Registro de la Propiedad de la tierra comunal, el nombramiento del presidente debidamente inscrito y un croquis de la parte de la tierra comunitaria asignada y ocupada por el comunero y su familia
5. **Correcciones:** Si hay algún error en las medidas o nombres, solo la Asamblea General puede autorizar los cambios.

IMPORTANTE: En nuestra comuna, cuando un compañero fallece, su familia no pierde la tierra porque el derecho de usarla y cosecharla se hereda para que sigan trabajando con tranquilidad. Si bien no se establece un procedimiento específico, la normativa reconoce las modalidades de transmisión hereditaria, por lo que se llevaría un proceso similar al anteriormente detallado. Para que todo sea legal, los herederos deben presentar una solicitud con el dibujo (croquis) de la parcela al Cabildo para que la Asamblea General autorice el traspaso; De esta forma, el Presidente les entrega un nuevo **Certificado de Uso y Usufructo**, que es el papel que sirve para pedir créditos en el banco o bonos de vivienda. Solo hay que recordar que la ley prohíbe partir la parcela en pedazos pequeños y que la familia debe seguir participando en las mingas y sesiones para mantener vivo este derecho que les pertenece.

Las tierras de las comunas y tierras ancestrales no pueden venderse.

BASE LEGAL: *LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES (LOTRTA)* **Fecha de publicación:** 14 mar 2016 **Última reforma:** 25 mar 2022 y su reglamento. **Fecha de publicación:** 11 ene 2017 **Última reforma:** 06 nov 2024

5. INVASIÓN

La invasión es el acto de apoderarse de un terreno de forma arbitraria (por la fuerza o a escondidas) en contra de la voluntad de quien lo cuida o es su dueño. Ante esto, la **Autoridad Agraria** actúa para devolvarte la tranquilidad.

La ley protege la **seguridad jurídica** del campo. No importa si eres el dueño con escrituras o un posesionario que lleva años trabajando el predio: el Estado garantiza que nadie pueda quitarte la tierra por “vías de hecho” (a la fuerza).

- **¡Ojo con el reloj! (La regla de los 90 días):** Tienes un plazo máximo de **90 días** desde que ocurrió la invasión para presentar la denuncia ante la Autoridad Agraria. Si dejas pasar más tiempo, ellos pierden la competencia y te tocará ir a un juicio largo y costoso en la justicia ordinaria. ¡Accionar rápido es la clave!

REQUISITOS DE DENUNCIA:

Para que tu denuncia sea aceptada en las ventanillas, prepara lo siguiente:

1. **Certificado del Municipio:** Un documento que confirma que tu predio es **rural** (fuera del área urbana).
2. **Identificación:** Tu cédula y certificado de votación.

3. **Datos de contacto:** Un correo electrónico o casillero judicial para recibir notificaciones.
4. **Si tiene escrituras:** Copia certificada de la escritura e historial del Registro de la Propiedad.
5. **Si eres poseionario (sin escrituras aún):** Una **Declaración Juramentada** ante Notario detallando cuánto tiempo llevas ahí y cuáles son los linderos.
6. **Si es una Organización:** Nombramiento del representante legal y estatutos.
7. **Patrocinio:** Vas a requerir la asesoría de un abogado.

TRÁMITE PASO A PASO:

Este proceso es mucho más rápido que un juicio común si se siguen los tiempos de ley:

1. **Presentación:** Entregas la denuncia. Si algo falta, tienes 10 días para completarlo.
2. **La Inspección (¡No faltes!):** Una vez admitida, la autoridad fija día y hora para ir al terreno con la Policía Nacional. **Es obligatorio que tú estés presente;** si no vas, el caso se archiva automáticamente.
3. **Informe y Pruebas:** El técnico hace un informe en 2 días. Luego, ambas partes tienen 2 días más para presentar pruebas o reclamos sobre ese informe.
4. **Resolución y Desalojo:** Si se comprueba la invasión, la autoridad dicta la resolución en 3 días y ordena el **desalojo inmediato** (máximo en 10 días) con apoyo de la Intendencia de Policía.

LAS CONSECUENCIAS PARA EL INVASOR:

La ley es severa con quien intenta tomar tierras ajenas:

- **Muerte Agraria:** El invasor queda inhabilitado de por vida para recibir tierras del Estado.
- **Acción Penal:** El caso pasa a la Fiscalía para investigar delitos como tráfico de tierras.
- **Registro Nacional:** El nombre del invasor queda grabado en una base de datos nacional (Proyecto ATLM).

BASE LEGAL: Acuerdo Ministerial 073 (MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y TRÁMITES ADMINISTRATIVOS EN MATERIA DE TIERRAS RURALES ESTABLECIDOS EN LA LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES Y SU REGLAMENTO GENERAL) Título IV Capítulo I. Fecha de publicación: 26 abr 2017 Última reforma: 29 ago 2024

6. LITIGIO

Se considera en litigio un predio que teniendo un legítimo dueño otra persona pretende obtener su titularidad mediante la prescripción adquisitiva de dominio; en cuyo caso el propietario ha iniciado las acciones legales ante el juez de lo Civil respectivas para desalojar al invasor y solicitar la reivindicación del predio.

Que es la reivindicación del predio es la acción que tiene el dueño de una cosa singular que no posee, para que quien la tiene sea condenado a restituírsela.

Es una acción de dominio para proteger la propiedad, requiriendo que el actor sea el propietario.

Requisitos

1. Título de propiedad Escritura de compraventa, Adjudicación o Resolución de Adjudicación.
2. Demanda ante un juez de lo civil solicitando la devolución del predio a su favor.

TRÁMITE PASO A PASO:

1. Acudir a un abogado en busca de asesoría legal para iniciar el juicio de reivindicación

2. Llevar la escritura de propiedad o escritura de adjudicación o resolución de adjudicación
3. Saber los nombres y apellidos de la persona que será demandada, así como su domicilio para que sea notificado.
4. Con la demanda realizada cumpliendo los demás requisitos de ley se procede a
5. Presentar ante el Juez de lo civil

FUENTE: CÓDIGO ORGÁNICO GENERAL DE PROCESOS (COGEP) Fecha de publicación: 22 may 2015 Última reforma: 07 oct 2025; CÓDIGO CIVIL Título XIII. Fecha de publicación: 24 jun 2005 Última reforma: 17 jun 2025.

7. HERENCIA

La herencia es el proceso legal mediante el cual los bienes de una persona que fallece pasan a sus herederos.

El Código Civil ecuatoriano ya tiene un orden establecido para repartir la tierra:

- **Primer lugar:** Los hijos y nietos (descendientes).
- **Segundo lugar:** Si no hay hijos, heredan los padres o abuelos (ascendientes).
- **Tercer lugar:** Si no hay ninguno de los anteriores, pasan a los hermanos, sobrinos o tíos.
- **Caso final:** Si no aparece ningún pariente, la ley establece que los bienes pueden llegar a pasar al Estado.

Importante: Para que los herederos puedan vender, hipotecar o recibir beneficios del MAGP sobre esa tierra, deben realizar la Posesión Efectiva. Este documento es “la llave” que les permite demostrar que ahora son los nuevos dueños legales.

REQUISITOS

Todos los requisitos serán necesarios para probar mi calidad de heredero:

1. **Certificado de Defunción:** Original de la persona fallecida.
2. **Partidas de Nacimiento:** De todos los hijos para demostrar el parentesco.
3. **Acta de Matrimonio o Unión de Hecho:** En el caso de el cónyuge que sobrevive (mujer o marido)
4. **Identificación:** Cédulas y papeletas de votación actualizadas de todos los herederos.
5. **Minuta:** Una petición escrita y firmada por un abogado.
6. **Certificado de Gravámenes:** Actualizado, para ver el estado de la tierra.
7. **Impuesto Predial:** El pago del año en curso y certificados de no adeudar al Municipio.
8. **Certificado de Avalúos y Catastros:** Para conocer el valor legal del predio.
9. **Formulario 108 del SRI:** Este es un paso obligatorio donde se declara el impuesto a la herencia (aunque en muchos casos el valor venta en cero o está exonerado, el documento es indispensable).

TRÁMITE PASO A PASO:

1. **Petición Inicial:** Con la ayuda de un abogado, se redacta la minuta solicitando la posesión efectiva.
2. **Acta Notarial:** Se acude a cualquier Notaría para firmar la Escritura Pública de Posesión Efectiva. Aquí los herederos declaran bajo juramento que son los únicos con derecho a los bienes.
3. **Declaración en el SRI:** Con el acta notarial, se llena el Formulario 108 en el SRI (Declaración y pago del impuesto a la renta por herencias, legados y donaciones, o certificado de exoneración/prescripción.)
4. **Inscripción Final:** Finalmente, se lleva la Escritura y el papel del SRI al Registro de la Propiedad del cantón donde está la tierra.

IMPORTANTE: Una vez tengas la posesión efectiva debes realizar la **escritura de partición y adjudicación**, para que cada uno de los herederos tenga su predio con escrituras del predio asignado.

¡Recuerda! El trámite no termina en la Notaría. Solo cuando el Registro de la Propiedad inscribe el acta, los nombres de los herederos aparecen oficialmente como los nuevos dueños del predio.

BASE LEGAL: *Código Civil Fecha de publicación: 24 jun 2005 Última reforma: 17 jun 2025; Reglamento para la aplicación de la ley de régimen tributario interno del Sri (RALRTI) Fecha de publicación: 08 jun 2010 Última reforma: 18 nov 2025*

8. USUFRUCTO

El **usufructo** es una herramienta legal válida para el campo. Imagina que la propiedad se divide en dos: uno se queda con el "título" (el dueño de los papeles) y el otro se queda con el "corazón" de la tierra (quien la trabaja y se lleva la cosecha).

El usufructo permite que una persona (el **usufructuario**) use un terreno y se quede con todos sus frutos (como el cacao), mientras que otra persona (el **nudo propietario**) sigue siendo el dueño legal, pero sin derecho a tocar la cosecha.

Para la ley, el usufructo es un acto de confianza y protección del patrimonio. No es solo "usar la tierra", es una **función social**.

- **El beneficio:** Tú, como productor cacaotero, te quedas con toda la producción y las ganancias.
- **La obligación:** Tienes la responsabilidad legal de mantener la tierra productiva y cuidar el medio ambiente. Si abandonas el cultivo o dejas que el suelo se deteriore, el dueño puede pedir que se termine el usufructo por mal uso.
- **Protección:** Una vez que este derecho está inscrito, estás protegido. Si el dueño tiene deudas, el banco podría quitarle la tierra, pero **nadie puede quitarte a ti el derecho a seguir cosechando** hasta que se cumpla el plazo del contrato.

REQUISITOS

1. **Certificado de Gravámenes:** Debes pedirlo en el Registro de la Propiedad de tu cantón (**tiene una vigencia de 30 días**). Sirve para confirmar que el predio no tenga prohibiciones que impidan el trámite.
2. **Impuesto Predial:** El comprobante de pago original del año en curso.
3. **Certificado de Avalúos y Catastros:** Este documento es clave porque certifica que el predio es rural, evitando que te cobren impuestos urbanos que suelen ser más caros.
4. **Documentos de Identidad:** Copias de cédula y certificados de votación a color de ambas partes.
5. **Minuta de Abogado:** Un documento redactado por un profesional donde se detalle la ubicación, los linderos exactos de la cacaotera y cuánto tiempo durará el usufructo.

TRÁMITE PASO A PASO

Sigue este orden para que tu derecho quede firme y nadie pueda reclamarte:

1. **Redacción de la Minuta:** Tu abogado debe escribir el contrato especificando el predio y por cuánto tiempo durará el usufructo.
2. **Liquidación de Impuestos (El paso clave):** * Debes pagar las **Alcabalas** en el Municipio.
 - a. Debes pagar un pequeño impuesto adicional al **Consejo Provincial** (0,001%).

- b. **Ojo con el SRI:** Si el usufructo es un regalo (gratuito), debes presentar el **Formulario 108** para que el SRI valide ese “aumento” en tu patrimonio.
3. **Firma en Notaría:** El Notario revisará que todos los recibos de impuestos estén pagados del año en curso, antes de que firmen la Escritura Pública.
4. **Inscripción en el Registro de la Propiedad: ¡Sin esto no hay derecho!** Lleva la escritura al Registro de tu cantón. Una vez inscrito, tu derecho de cosecha es sagrado ante la ley.

Recomendaciones:

- **Actualización en el MAGP:** Te recomendamos llevar tu nueva escritura de usufructo registrada al Ministerio de Agricultura para actualizar tu registro de productor. Así, cuando vendas tu cacao, todos los papeles estarán a tu nombre.
- Al redactar la minuta, pide a tu abogado que incluya un “Inventario”. Así queda claro en qué estado recibes el predio.

BASE LEGAL: Código Civil Título IX Fecha de publicación: 24 jun 2005 Última reforma: 17 jun 2025; Ley de Registro Fecha de publicación: 28 oct 1966 Última reforma: 07 feb 2023; Reglamento para la aplicación de la ley de régimen tributario interno del Sri (RALRTI) Fecha de publicación: 08 jun 2010 Última reforma: 18 nov 2025

9. POSESION (Tierras del Estado)

En el ordenamiento jurídico ecuatoriano, la propiedad de la tierra no es un derecho absoluto, sino que está supeditada a la **Función Social y la Función Ambiental**. El Estado, como administrador originario de las tierras que no tienen un dueño particular (tierras baldías o patrimonio estatal), tiene la potestad de regularizar la posesión a favor de particulares o comunidades, siempre que se cumplan requisitos de temporalidad y uso.

La bifurcación del proceso ocurre por la naturaleza del suelo:

- **Tierras rurales estatales de aptitud agraria:** Se refiere a los predios situados fuera de los límites urbanos que pertenecen al Estado y cuyo suelo es apto para la producción de cultivos (como el cacao), ganadería o actividades agroforestales y forestales. Es Administrado **por el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca (MAGP)** bajo la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA).
- **Tierras de patrimonio natural y forestal del Estado:** Predios Inalienables pertenecientes al estado en búsqueda de la Sostenibilidad Ambiental, es Administrado por el **Ministerio del Ambiente y Energía (MAE)** bajo el Código Orgánico del Ambiente (COA), su reglamento y el Acuerdo Ministerial 265.

9.1.- Tierras estatales bajo competencia del MAGP

Obtener la titularidad de tierras que pertenecen al Estado es el paso definitivo para que un productor deje de ser “poseionario” y se convierta en **dueño legítimo** con papeles en mano. En Ecuador, este proceso lo maneja el **Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca (MAGP)** bajo las reglas de la LOTRTA. Cuando trabajas tierras del Estado, la ley busca darte **seguridad jurídica** para que puedas invertir en tu cacaotera a largo plazo. Según la Ley de Tierras (LOTRTA), el Estado puede entregarte la propiedad si demuestras que has trabajado la tierra de forma pacífica y productiva.

- **Para personas y asociaciones:** Se requiere demostrar una posesión de al menos **5 años**. En este caso, el trámite termina en una “Adjudicación”, lo que significa que el productor debe pagar al Estado el valor de la tierra (según un avalúo técnico).
- **Para Comunas y Pueblos Ancestrales:** Se requiere demostrar una posesión de al menos **50 años**. Aquí no se trata de una compra, sino de un **reconocimiento de derechos preexistentes**, por lo que la adjudicación es **gratuita**.

Recuerda: El objetivo de este proceso es cumplir con la “función social y ambiental” de la tierra: que sea productiva y que cuide el entorno natural.

REQUISITOS

Dependiendo de cómo estés organizado, los papeles varían un poco. Sin embargo, hay documentos que **todos** deben tener:

Documentos Comunes (Para todos):

1. **Levantamiento Planimétrico:** Un mapa técnico georreferenciado de tu predio (en formato digital ArcGIS). Para esto necesitarás la ayuda de un ingeniero o técnico especializado.
2. **Certificado del GAD Municipal:** Que confirme que el predio es rural.
3. **Certificado del Ministerio del Ambiente (MAE):** Para asegurar que la tierra no afecte bosques protectores y/o áreas del Sistema Nacional de áreas Protegidas (SNAP)
4. **Certificado de Playas y Bahías:** (Solo si tu finca está en la Costa) para confirmar que no invades zonas de manglar o playa.

Según el tipo de solicitante:

1. **Si eres Persona Natural:** Declaración juramentada ante notario donde asegures que llevas más de 5 años en el predio, que no tienes conflictos con vecinos y que te comprometes a pagar el valor de la tierra y Cédula y Certificado de Votación: Copia legible o ficha simplificada (pasaporte y visa para extranjeros).
2. **Si es una Organización o Empresa:** Declaración juramentada ante notario donde asegures que llevas más de 5 años en el predio, que no tienes conflictos con vecinos y que te comprometes a pagar el valor de la tierra, el RUC, el nombramiento del representante legal, los estatutos aprobados y estar al día con el SRI y el IESS.
3. **Si es una Comuna o Comunidad Ancestral:** Nombramiento del representante legal, Copia certificada del acto administrativo que la otorga personalidad jurídica, estatutos o reglamentos y el acta que demuestre la posesión ancestral de 50 años.

TRÁMITE PASO A PASO:

El camino hacia tu título de propiedad tiene 8 pasos clave:

1. **Ventanilla Única:** Entrega de todos los requisitos. Si algo falta o el mapa está mal hecho, te lo devuelven enseguida para que lo corrijas.
2. **Admisión:** El MAGP revisa que no hayas recibido tierras del Estado antes. Si todo está limpio, te asignan un técnico de campo.
3. **Inspección de Campo:** Un técnico del MAGP visitará tu finca (en un plazo de 8 días) para verificar linderos, ver tus árboles de cacao y confirmar cuánto tiempo llevas viviendo allí.
4. **Informe y Avalúo:** En 3 días, el técnico hace un informe y el sistema calcula cuánto vale tu tierra.
5. **Pago en BanEcuador:** Te notificarán el valor a pagar. Debes hacer el depósito en la cuenta del Ministerio y entregar el comprobante. (Recuerda: las comunas ancestrales se saltan este paso).
6. **Titulación:** El Ministerio elabora la "Providencia", que es el borrador de tu título.
7. **Firma (Suscripción):** El Director Distrital del MAGP firma legalmente tu adjudicación.
8. **Inscripción Final:** El MAGP envía el documento al Registro de la Propiedad y al Catastro Municipal. ¡Cuando el Registro de la Propiedad lo inscribe, ya eres oficialmente el dueño!

Dato Importante: Una vez que tengas tu título inscrito, asegúrate de actualizar tu registro como productor en el MAGP. Esto te permitirá vender tu cacao con total respaldo legal y acceder a los créditos de fomento más bajos del mercado.

Cabe indicar que los tiempos suelen variar por temas internos de los Ministerios.

9.3.- Tierras estatales bajo competencia del MAE.

Cuando el terreno que trabajas está dentro de áreas protegidas o bosques del Estado, el trámite no se hace en el MAGP, sino ante el **Ministerio del Ambiente (MAE)**. Aquí las reglas cambian: el Estado te puede dar el título, pero la “protección del bosque” no desaparece. Eres dueño, pero con un compromiso ambiental mayor.

Es fundamental entender que obtener el título de propiedad en estas tierras **no anula su categoría ambiental**. Dependiendo de dónde esté tu finca, las reglas son distintas:

- **Patrimonio Forestal:** El Estado te vende el predio y pasa a ser propiedad privada, pero con restricciones de uso.
- **Bosques Protectores:** Cambia el dueño (del Estado a ti), pero el área sigue siendo bosque protector. Debes seguir normas estrictas de conservación.
- **Áreas Protegidas (SNAP):** Aquí no se “vende” la tierra, se **regulariza la tenencia**. Obtienes tu título, pero no puedes expandir tu cacaotera ni tumar ni un árbol más; te ajustas a lo que diga el plan de manejo del parque o reserva.

En estas tierras, si no cuidas el ambiente según el plan aprobado, el Estado puede revertir la adjudicación.

REQUISITOS

El MAE pide documentos específicos dependiendo de quién solicita la tierra y documentos generales para todos los solicitantes:

Documentos para todos los casos:

1. **Levantamiento Planimétrico e Informe de linderación:** Un mapa técnico que siga exactamente el “Anexo 1” del Ministerio.
2. **Acta de Mutuo Acuerdo de Límites:** Un documento donde tú y tus vecinos aceptan hasta dónde llega cada finca, con firmas reconocidas ante Notario Público.
3. **Plan de Manejo Forestal:** Elaborado por un profesional forestal (según el Acuerdo MAATE-2022-091). Es el manual de cómo vas a producir sin dañar el bosque.
4. **Certificado del Registro de la Propiedad:** Para demostrar que no has recibido otras tierras del Estado anteriormente.

Requisitos según quién solicita:

1. **Comunidades Ancestrales:** Necesitan el certificado del CODENPE (raíces ancestrales), censo de todos los miembros, directiva completa: Copias de cédulas, papeletas y el nombramiento oficial de los directivos (o actas de asamblea que prueben su cargo) y un Estudio Socio-Histórico que pruebe que han estado ahí por generaciones.
2. **Asociaciones y Cooperativas:** Personería jurídica, nombramiento del representante y la Prueba de Posesión (documentos que demuestren que estaban allí antes de que la zona fuera protegida).
3. **Productores Individuales:** Cédula y papeleta (tuya y de tu cónyuge), Prueba de Posesión (documentos que demuestren que estaban allí antes de que la zona fuera protegida) y Certificado de “No Adjudicatario” brindado por el Registro de la Propiedad que confirme que el Estado no te ha dado otras tierras antes.

TRÁMITE PASO A PASO:

El proceso ante el Ministerio del Ambiente tiene una parada obligatoria en la “opinión pública”:

1. **Ingreso:** Presentas todo y en predios de extensiones significativas, se requiere un Plan de Manejo elaborado por un profesional y aprobado técnicamente conforme al Acuerdo ministerial MAATE-2022-091 del 24 de octubre de 2022.
2. **El Período de Oposición:** Una vez que el mundo se entera por la prensa de tu pedido, hay un plazo de **30 días** para que cualquier tercero presente reclamos. Si hay una pelea legal, el trámite se detiene hasta que un juez decida.

- 3. Inspección de Campo:** Los técnicos del MAE visitan tu finca en unos 8 días. Verifican que no hayas hecho talas ilegales y que el suelo sea apto para lo que dices producir.
- 4. Avalúo y Pago:** Se hace el informe técnico y se pone precio a la tierra. Debes pagar en las cuentas del Ministerio (BanEcuador).
- 5. Providencia y Notaría:** Una vez pagado, sale la "Providencia de Adjudicación". Debes llevarla a una **Notaría** para protocolizarla.
- 6. Inscripción Final:** El último paso es llevar esa escritura al **Registro de la Propiedad** y al Catastro Municipal.

Dato clave: Al ser tierras con sensibilidad ambiental, te recomiendo que tu **Plan de Manejo** sea muy detallado en el uso de sistemas agroforestales (como el cacao fino de aroma bajo sombra). Esto facilita mucho la aprobación ante el Ministerio.

Cabe indicar que los tiempos suelen variar por temas internos de los Ministerios.

BASE LEGAL: Acuerdo Ministerial 073 (MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y TRÁMITES ADMINISTRATIVOS EN MATERIA DE TIERRAS RURALES ESTABLECIDOS EN LA LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES Y SU REGLAMENTO GENERAL) Fecha de publicación: 26 abr 2017 Última reforma: 29 ago 2024 Acuerdo Ministerial 265 (PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE TIERRAS DEL PATRIMONIO FORESTAL DEL ESTADO Y BOSQUES Y VEGETACIÓN PROTECTORES) Fecha de publicación: 07 nov 2007 Última reforma: 24 oct 2022 Acuerdo ministerial MAATE-2022-091 (PROCEDIMIENTO PARA LA ELABORACIÓN APROBACIÓN, INSCRIPCIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE MANEJO INTEGRAL PARA LA GESTIÓN FORESTAL) Fecha de publicación: 24 oct 2022 Última reforma: 29 dic 2023

10. COMODATO

El comodato es, en palabras sencillas, un "**préstamo de uso**". Es la figura ideal cuando alguien te presta un terreno para que lo trabajes, pero sin cobrarte ni un solo centavo por el uso de la tierra. La característica principal del comodato es que es **gratuito**. Si tú entregas dinero a cambio del uso del suelo, deja de ser un comodato y se convierte automáticamente en un arriendo.

Existen dos formas comunes en el campo:

- **Entre el Estado y Privados:** Ocurre cuando el Ministerio del Ambiente (MAE) te presta tierras que son Patrimonio Forestal o Áreas Protegidas. Aquí el trato es especial: tú puedes usar la tierra, pero debes seguir un "Plan de Manejo" para cuidar el bosque. **¡Cuidado!** Este préstamo no te hace dueño, no puedes vender esa tierra, no puedes dividirla y no se la puedes heredar a tus hijos.
- **Entre Privados:** Es cuando un vecino o familiar te presta un potrero o una cacaotera para que la aproveches por un tiempo, con la condición de que la devuelvas en las mismas condiciones.

En ambos casos, el dueño sigue siendo el dueño; tú solo tienes el permiso legal para usar la propiedad y beneficiarte de lo que produzcas en ella.

REQUISITOS

Para que este "préstamo" tenga respaldo y no te saquen de la tierra de la noche a la mañana, necesitas tener lista esta documentación:

Para Comodato con el Estado (MAGP):

- **Resolución de la Autoridad Ambiental:** El documento donde el Estado autoriza el préstamo.
- **Plan de Manejo o Zonificación:** El mapa y las reglas que dicen qué puedes sembrar y qué debes proteger.
- **Documentos personales:** Cédula y certificado de votación del beneficiario.

Para Comodato entre Privados:

- **Escritura del Predio:** Para demostrar que quien te presta la tierra es el verdadero dueño.

- **Certificado de Gravámenes:** Para asegurar que la tierra no tenga prohibiciones legales.
- **Contrato de Comodato escrito:** Un documento que detalle por cuánto tiempo es el préstamo y para qué se va a usar la tierra.
- **Identificación:** Copias de cédula y votación de ambas partes.

TRÁMITE PASO A PASO

Sigue estos pasos para formalizar tu derecho de uso:

1. **Redacción del Acuerdo:** Se debe redactar un contrato donde quede claro que el préstamo es **gratuito** y por cuánto tiempo durará. Es vital poner una cláusula que indique el estado en que se entrega el predio.
2. **Reconocimiento de Firmas:** Acudan ante un **Notario Público** para firmar el documento. Esto le da fecha cierta al contrato y evita que mañana alguien diga que ese papel es falso.
3. **Inscripción (Si es con el Estado):** En el caso de tierras estatales, el contrato debe registrarse en la Dirección Distrital correspondiente para que el técnico del Ministerio pueda verificar que se está cumpliendo con el plan de manejo.
4. **Uso y Devolución:** El productor trabaja la tierra y, al cumplirse el plazo, debe devolverla. Si el dueño fallece en un comodato privado, el contrato generalmente sigue vigente hasta que se cumpla el plazo, lo cual te da estabilidad para terminar tus cosechas.

Si tienes un comodato sobre una cacaotera, tú eres el dueño de todo el cacao que coseches, pero tienes la obligación de mantener los árboles sanos y el terreno limpio, tal como te lo entregaron.

BASE LEGAL: Código Civil (Titulo XXVIII DEL COMODATO O PRÉSTAMO DE USO) Fecha de publicación: 24 jun 2005 Última reforma: 17 jun 2025; **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN** Fecha de publicación: 19 oct 2010 Última reforma: 03 oct 2025

Elaborado por:	Abg. Danny Joel Morales Verdezoto
Elaborado y Revisado por:	Mg. Washington Marcelo Mora Chaves.
Aprobado por:	Tnlg. Alfredo Eduardo Dueñas Dávalos

Figura Jurídica	Fuente Normativa Principal
Compra Venta de Inmueble	<p>Código Civil (Titulo XXII De la Compraventa) Fecha de publicación: 24 jun 2005 Última reforma: 17 jun 2025;</p> <p>Ley Notarial: Fecha de publicación: 11 nov 1966 Última reforma: 29 jul 2025;</p> <p>Ley de Registro Fecha de publicación: 28 oct 1966 Última reforma: 07 feb 2023</p>
Escritura de Adjudicación	<p>Código Civil (Titulo VII De la Posesión) Fecha de publicación: 24 jun 2005 Última reforma: 17 jun 2025;</p> <p>Ley Notarial: Fecha de publicación: 11 nov 1966 Última reforma: 29 jul 2025;</p> <p>Ley de Registro Fecha de publicación: 28 oct 1966 Última reforma: 07 feb 2023</p>
Resolución de Adjudicación (MAE/MAGP)	<p>Acuerdo Ministerial 073 (MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y TRÁMITES ADMINISTRATIVOS EN MATERIA DE TIERRAS RURALES ESTABLECIDOS EN LA LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES Y SU REGLAMENTO GENERAL) Fecha de publicación: 26 abr 2017 Última reforma: 29 ago 2024</p> <p>Acuerdo Ministerial 265 (PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE TIERRAS DEL PATRIMONIO FORESTAL DEL ESTADO Y BOSQUES Y VEGETACIÓN PROTECTORES) Fecha de publicación: 07 nov 2007 Última reforma: 24 oct 2022</p>
Arrendamiento Agrario	<p>Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA) Fecha de publicación: 14 mar 2016 Última reforma: 25 mar 2022; Ley Notarial Fecha de publicación: 11 nov 1966 Última reforma: 29 jul 2025</p>
Aparcería o “Al Partir”	<p>LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES (LOTRTA) Fecha de publicación: 14 mar 2016 Última reforma: 25 mar 2022 y su reglamento. Fecha de publicación: 11 ene 2017 Última reforma: 06 nov 2024</p>
Comunas (Uso y Usufructo)	<p>LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES (LOTRTA) Fecha de publicación: 14 mar 2016 Última reforma: 25 mar 2022 y su reglamento. Fecha de publicación: 11 ene 2017 Última reforma: 06 nov 2024</p>
Defensa contra Invasión	<p>Acuerdo Ministerial 073 (MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y TRÁMITES ADMINISTRATIVOS EN MATERIA DE TIERRAS RURALES ESTABLECIDOS EN LA LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES Y SU REGLAMENTO GENERAL) Título IV Capítulo I. Fecha de publicación: 26 abr 2017 Última reforma: 29 ago 2024</p>
Litigio (Reivindicación)	<p>CÓDIGO ORGÁNICO GENERAL DE PROCESOS (COGEP) Fecha de publicación: 22 may 2015 Última reforma: 07 oct 2025;</p> <p>CÓDIGO CIVIL Título XIII. Fecha de publicación: 24 jun 2005 Última reforma: 17 jun 2025.</p>

<p>Herencia</p>	<p>Código Civil Fecha de publicación: 24 jun 2005 Última reforma: 17 jun 2025;</p> <p><i>Reglamento para la aplicación de la ley de régimen tributario interno del Sri (RALRTI) Fecha de publicación:</i> 08 jun 2010 Última reforma: 18 nov 2025</p>
<p>Usufructo</p>	<p>Código Civil Título IX Fecha de publicación: 24 jun 2005 Última reforma: 17 jun 2025;</p> <p>Ley de Registro Fecha de publicación: 28 oct 1966 Última reforma: 07 feb 2023;</p> <p><i>Reglamento para la aplicación de la ley de régimen tributario interno del Sri (RALRTI) Fecha de publicación:</i> 08 jun 2010 Última reforma: 18 nov 2025</p>
<p>Posesión (Tierras MAGP) y Posesión (Tierras MAE)</p>	<p>Acuerdo Ministerial 073 (MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y TRÁMITES ADMINISTRATIVOS EN MATERIA DE TIERRAS RURALES ESTABLECIDOS EN LA LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES Y SU REGLAMENTO GENERAL) Fecha de publicación: 26 abr 2017 Última reforma: 29 ago 2024</p> <p>Acuerdo Ministerial 265 (PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE TIERRAS DEL PATRIMONIO FORESTAL DEL ESTADO Y BOSQUES Y VEGETACIÓN PROTECTORES) Fecha de publicación: 07 nov 2007 Última reforma: 24 oct 2022</p> <p>Acuerdo ministerial MAATE-2022-091 (PROCEDIMIENTO PARA LA ELABORACIÓN APROBACIÓN, INSCRIPCIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE MANEJO INTEGRAL PARA LA GESTIÓN FORESTAL) Fecha de publicación: 24 oct 2022 Última reforma: 29 dic 2023</p>
<p>Comodato</p>	<p>Código Civil (Titulo XXVIII DEL COMODATO O PRÉSTAMO DE USO) Fecha de publicación: 24 jun 2005 Última reforma: 17 jun 2025;</p> <p>CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN Fecha de publicación: 19 oct 2010 Última reforma: 03 oct 2025</p>

1.- COMPRA VENTA DE INMUEBLE

Código Civil (Titulo XXII De la Compraventa)

Art. 1732.- Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio.

Art. 1733.- Cuando el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero, y venta en el caso contrario.

Art. 1740.- La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes: La venta de bienes raíces, servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública, o conste, en los casos de subasta, del auto de adjudicación debidamente protocolizado e inscrito. Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio, y los que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a la excepción del inciso segundo.

Art. 1741.- Si los contratantes estipularen que la venta de otras cosas que las enumeradas en el inciso segundo del artículo precedente no se reputen perfecta hasta el otorgamiento de escritura pública o privada, podrá cualquiera de las partes retractarse mientras no se otorgue la escritura o no haya principiado la entrega de la cosa vendida.

Art. 1745.- Los impuestos fiscales o municipales, las costas de la escritura y de cualesquiera otras solemnidades de la venta, serán de cargo del vendedor, a menos de pactarse otra cosa.

LEY NOTARIAL

Art. 6.- Notarios son los funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las Leyes.

Art. 18.- Son atribuciones exclusivas de los notarios, además de las constantes en otras leyes:

1.- Autorizar los actos y contratos a que fueren llamados y redactar las correspondientes escrituras, salvo que tuvieren razón o excusa legítima para no hacerlo

Art. 19.- Son deberes de los notarios: a).- Recepcar, interpretar y dar forma legal a la exteriorización de voluntad de quienes requieren su ministerio. La recepción de la exteriorización de voluntad, podrá realizarse, de manera física o de forma telemática, de conformidad con la elección de los usuarios. De presentársele minuta, esta debe ser firmada de forma autógrafa o electrónicamente por uno o más abogados, incluyendo el número de matrícula profesional. b) Exigir, antes de la ejecución de un acto o de la celebración de un contrato, el pago de los impuestos relativos, tanto al acto o contrato, como a los impuestos que graven los bienes a que tal acto o contrato se refiere.

LEY DE REGISTRO

Art. 1.- La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos;
- b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y,
- c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.

Art. 25.- Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes:

- a) Todo contrato o acto entre vivos que cause traslación de la propiedad de bienes raíces;

ESCRITURA DE ADJUDICACIÓN

CÓDIGO CIVIL (Título VII de la posesión)

Art. 703.- La inscripción del título de dominio y de cualquier otro de los derechos reales mencionados en el artículo precedente, se hará en el registro del cantón en que esté situado el inmueble; y si éste, por su situación, pertenece a varios cantones, deberá hacerse la inscripción en el registro de cada uno de ellos. Si el título es relativo a dos o más inmuebles, deberá inscribirse en los registros cantonales a que, por su situación, pertenecen los inmuebles. Si por un acto de partición se adjudican a varias personas los inmuebles o parte de los inmuebles que antes se poseían proindiviso, el acto de partición, en lo relativo a cada inmueble o cada parte adjudicada, se inscribirá en el cantón o cantones a que por su situación corresponda dicho inmueble o parte.

Art. 718.- El justo título es constitutivo o translativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción.

Son translaticios de dominio los que, por su naturaleza, sirven para transferirlo como la venta, la permuta, la donación entre vivos.

Pertencen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios, y los actos legales de partición

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

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

LEY NOTARIAL

Art. 18.- Son atribuciones exclusivas de los notarios, además de las constantes en otras leyes:

37.- Solemnizar la partición de bienes hereditarios mediante la declaración de las partes, lo que se legalizará con la correspondiente petición, reconocimiento de la firma de los solicitantes y los documentos que acrediten la propiedad del causante sobre los bienes

LEY DE REGISTRO

Art. 25.- Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes:

f) Las sentencias o aprobaciones judiciales de partición de bienes, así como los actos de partición, judiciales o extrajudiciales;

Art. 42.-La inscripción de sentencias, testamentos y actos legales de partición, se hará en la forma que prescribe el Art. 710 del Código Civil; pero si la sentencia se refiere a la demanda o a otro libelo, se insertará literalmente lo que en la demanda o libelo se hubiere pedido.

RESOLUCIÓN DE ADJUDICACIÓN DEL MAE Y MAGP

- **ACUERDO MINISTERIAL 073**

Art. 13.- Del pago del precio del predio.- El funcionario de ventanilla única notificará vía telefónica o medio electrónico al solicitante que el certificado de avalúo del predio se encuentra listo para ser retirado. El peticionario realizará el pago del avalúo en el Banco BAN ECUADOR en la cuenta del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca. Una vez que el solicitante realice el pago en el Banco, entregará copia del comprobante de depósito del valor del predio a ser adjudicado en la ventanilla única de la Delegación Provincial de Tierras. El funcionario de ventanilla única incorporará al expediente la copia del comprobante de depósito y lo remitirá de forma inmediata al líder de facturación de la Dirección Distrital de Tierras competente. El envío del expediente a la Dirección Distrital no podrá exceder las 48 horas, de hacerlo se solicitará iniciar el procedimiento sancionatorio respectivo en contra del funcionario responsable del retardo.

Art. 16.- De la providencia de la adjudicación.- El Director o Directora Distrital de Tierras recibirá el expediente, lo revisará y emitirá dos ejemplares de la providencia de adjudicación del predio. Los ejemplares de la providencia de adjudicación serán suscritos por el Director Distrital de forma conjunta con el Secretario Ad-Hoc, quien certificará los ejemplares de la providencia de adjudicación. Un ejemplar de la providencia de adjudicación se conservará en el archivo de la Dirección, en este se marginará las inscripciones dispuestas en el artículo 70 de la Ley. El segundo ejemplar de la providencia de adjudicación se entregará al líder de legalización de la Dirección.

Art. 17.- Del líder de legalización.- Todas las Direcciones Distritales de Tierras tendrán un líder de legalización, designado por el Director o Directora Distrital, que se encargará de dar seguimiento al perfeccionamiento de la providencia de adjudicación. Mediante oficio se comunicará al titular del Catastro Municipal y Registro de la Propiedad que fue emitida la providencia de adjudicación para que proceda conforme dispone el artículo 70 de la Ley. La providencia de adjudicación será entregada al peticionario para que la inscriba en el Catastro Municipal y en el Registro de la Propiedad en el plazo determinado en la indicada providencia. Una vez inscrita la providencia de adjudicación, el líder de legalización entregará el título de propiedad al Director o Directora Distrital de Tierras. El Director ordenará al líder de legalización marginar las inscripciones en el ejemplar de la providencia que reposará en el archivo de la Dirección.

Art. 29.- De la providencia de la adjudicación.- El funcionario sustanciador de la Dirección de Titulación de Tierras recibirá el expediente, lo revisará y en el término de tres días a partir de su recepción, elaborará la providencia de adjudicación. El Director o Directora de Titulación de Tierras revisará el expediente y sumillará la providencia de adjudicación del predio. El Subsecretario o Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria suscribirá la providencia de adjudicación del predio, de forma conjunta con el Secretario General del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca. El Secretario General del Ministerio certificará la providencia de adjudicación en el término de un día. Mediante oficio el Subsecretario o Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria, de conformidad con el artículo 70 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, dispondrá al Catastro Municipal y Registro de la Propiedad del Cantón o Cantones correspondientes inscribir la providencia de adjudicación. Se otorgará al representante legal de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad el plazo de 180 días para protocolizar e inscribir la providencia de adjudicación, conjuntamente con el plano, el plan de manejo integral y el estudio socio histórico. Una vez inscrita la providencia de adjudicación, la Dirección de Estudios Técnicos e Información de Tierras la incorporará al Registro de Tierras Rurales, en el término de tres días contados desde su inscripción.

Art. 130.- Los adjudicatarios de predios rurales podrán solicitar a la Autoridad Agraria Provincial, a través de las Direcciones Distritales de Tierras de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, la respectiva cancelación de hipoteca, cancelación de prohibición de enajenar o cancelación de patrimonio familiar agrícola.

Art. 136.- Solicitud de cancelación de patrimonio familiar.- De conformidad con el artículo 18 de la Ley Notarial, el notario requerirá al Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Peca, a través de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, conocer si existe oposición para que se efectúe la cancelación de patrimonio familiar constituido sobre el predio adjudicado. La solicitud de cancelación de patrimonio familiar se presentará en las ventanillas únicas de las Delegaciones Provinciales de Tierras de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria. La solicitud será suscrita por los adjudicatarios del predio y se la acompañará de la siguiente documentación: a) Solicitud presentada por personas naturales: 1. Petición del notario. 2. Copia fotostática legible de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado (ficha simplificada otorgada por el Sistema de Datos Públicos). 3. Copia certificada de la providencia de adjudicación. 4. Certificado original y actualizado de gravámenes, otorgado por el señor Registrador de la Propiedad del cantón correspondiente. 5. Casillero judicial o correo electrónico para recibir notificaciones.

Art. 137.- De la ventanilla única y la revisión de los requisitos.- El funcionario a cargo de ventanilla única receptorá la solicitud y revisará que el usuario le presente todos los requisitos establecidos en el artículo anterior. De faltar uno o varios de los documentos indicados en el artículo, se devolverá al usuario de forma inmediata toda la documentación para que la complete. De estar completos los documentos, el funcionario a cargo de ventanilla única ingresará la solicitud, asignará un número de trámite, escaneará la solicitud, la almacenará digitalmente en el archivo de la dependencia de la Subsecretaría, armará el expediente y lo enviará a la Dirección Distrital de Tierras. El envío del expediente a la Dirección Distrital de Tierras no podrá exceder las 48 horas, de hacerlo se solicitará iniciar el procedimiento sancionatorio respectivo en contra del funcionario responsable del retardo.

Art. 138.- De la subsanación de la solicitud.- Una vez entregado el expediente a la Dirección competente el abogado o funcionario sustanciador de la Dirección, revisará la solicitud y la documentación anexa. Si la solicitud presentada estuviere incompleta o faltare uno o algunos requisitos, mediante oficio se requerirá al peticionario que en un plazo de diez días, subsane la falta, con la indicación expresa que de no hacerlo, se le tendrá por desistido de su solicitud. Si en el plazo estipulado no se completare la solicitud, mediante auto resolutorio motivado el Director o Directora dispondrá el archivo de la misma. Si el peticionario completare la solicitud o los requisitos de forma parcial, el abogado o funcionario sustanciador de la Dirección mediante oficio requerirá al solicitante que, en un plazo de cinco días, subsane la falta, con la indicación expresa que de no hacerlo, se le tendrá por desistido de su petición. Si en el plazo estipulado no se completare la solicitud, mediante auto resolutorio motivado el Director o Directora dispondrá su archivo. Si el peticionario completare la solicitud o los requisitos de conformidad con lo dispuesto en este capítulo, el abogado o funcionario sustanciador de la Dirección, revisará la solicitud y la documentación anexa. Si la providencia de adjudicación del peticionario fue otorgada antes del año 2011. Si la providencia de adjudicación fue otorgada antes del año 2011, el abogado o funcionario sustanciador en el término de un día elaborará el proyecto de providencia mediante la cual el Director o Directora de Titulación de Tierras avoca conocimiento de forma motivada y ordena solicitar a Secretaría General el expediente original de la adjudicación. El Director o Directora de Titulación de Tierras suscribirá la providencia. El funcionario responsable de las notificaciones notificará al adjudicatario; y dejará constancia de tal acto dentro del expediente. Si la providencia de adjudicación fue otorgada después del año 2011, el abogado o funcionario sustanciador en el término de un día elaborará el proyecto de memorando mediante el cual el Director o Directora de Titulación de Tierras remite el expediente a la Dirección Distrital de Tierras. El Director o Directora de Titulación de Tierras suscribirá el memorando, el envío del expediente a la Dirección Distrital de Tierras no podrá exceder las 48 horas, de hacerlo se solicitará iniciar el procedimiento sancionatorio respectivo en contra del funcionario responsable del retardo. El abogado o funcionario sustanciador de la Dirección Distrital de Tierras en el término de un día elaborará el proyecto de providencia mediante la cual el Director o Directora Distrital de Tierras avoca conocimiento de forma motivada y ordena solicitar al archivo el expediente original de la adjudicación. El Director o Directora Distrital de Tierras suscribirá la providencia. El funcionario responsable de las notificaciones notificará al adjudicatario; y dejará constancia de tal acto dentro del expediente.

Art. 139.- Una vez que el abogado o funcionario sustanciador cuente con el expediente original de la adjudicación, revisará los gravámenes del predio, cotejará la providencia original con la copia protocolizada, revisará que el peticionario sea el adjudicatario o bien sea su apoderado, ingresará al registro civil para verificar los datos del adjudicatario, que el predio de la solicitud sea el mismo que el de la providencia de adjudicación y constará que el predio no se encuentre con gravámenes a favor del MAGAP. Con este estudio, en el término de tres días elaborará la resolución.

Art. 140.- De la resolución administrativa.- El Director o Directora en el término de un día revisará el expediente y emitirá la resolución administrativa pertinente. La resolución administrativa será suscrita por el Director o Directora de forma conjunta con el Secretario Ad-Hoc. El Secretario certificará la resolución administrativa y en el término de un día la inscribirá en el tomo de folios. Si resuelve no oponerse a que se realice el levantamiento de patrimonio familiar, se indicará en la resolución que será responsabilidad del notario público verificar que la resolución no se oponga a gravámenes de naturaleza civil respecto de otros particulares. Se debe disponer oficiar al notario para que conozca el contenido de la resolución. El abogado o

funcionario sustanciador de la Dirección elaborará el oficio para el Notario, el Director o Directora suscribirá los oficios, que serán entregados al peticionario para que realice las entregas pertinentes. Mediante memorando se remitirá la resolución a la Delegación Provincial de Tierras para que entregue la resolución al adjudicatario. El expediente de cancelación de patrimonio familiar se incorporará al expediente de adjudicación y con memorando se devolverá al archivo o a Secretaría General del MAGAP

- **ACUERDO MINISTERIAL 265**

Art. 19.- Forma y condiciones de la adjudicación. - La presente adjudicación de tierras se la realiza a título oneroso, de forma individual, como cuerpo cierto, y no podrán ser fraccionadas. Se permite gravarlas y enajenarlas, previa autorización del Ministerio del Ambiente, la cual será requisito indispensable para la inscripción en el Registro de la Propiedad de esta y futuras transferencias de dominio. La autorización del Ministerio del Ambiente tiene dos finalidades: i) Mantener actualizado el catastro y, ii) realizar el seguimiento y evaluación del cumplimiento del plan de manejo por parte del propietario actual y el compromiso del futuro dueño para cumplir con lo establecido en el antes citado plan. Además, el adjudicatario se obliga a aprovechar los recursos existentes en estas tierras de acuerdo a lo previsto en el plan de manejo integral y sujetándose a las normativas técnicas de aprovechamiento forestal sustentable.

- **LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES (LOTRTA)**

Art. 114.- Capacidad del adjudicatario.- Cuando la posesión agraria se haya ejercido legítimamente por más de cinco años, la o el adjudicatario individual podrá transferir la propiedad de la tierra rural adjudicada por el Estado, a partir de la entrega del título y sin necesidad de autorización o requisito alguno. En el caso de tierras adjudicadas en programas de redistribución se podrá transferir la propiedad luego de quince años, para lo cual debe haberse pagado la totalidad del valor del predio y cancelado la hipoteca constituida en favor de la Autoridad Agraria Nacional o la institución financiera pública acreedora.

2.- ARRENDAMIENTO

- **LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES (LOTRTA)**

Art. 92.- De los contratos agrarios.- Los contratos agrarios regulados especialmente por esta Ley son los siguientes: de administración productiva; asociativo agrario, de compraventa anticipada, de compraventa agraria, de arrendamiento agrario y de permuta de la propiedad agraria. En el ámbito de aplicación de esta Ley, se pueden celebrar cualquiera de los actos y contratos no prohibidos en la legislación vigente

Art. 97.- Del contrato agrario de arrendamiento.- Es el contrato por el cual el propietario o poseedor legítimo de tierra rural da en arrendamiento a otra persona, natural o jurídica, un predio para su aprovechamiento agrario a cambio de una pensión establecida por las partes, la ley o la costumbre, con la obligación de restituirlo a su dueño al vencimiento del plazo contractual. La o el arrendatario de tierra rural, no puede alegar posesión agraria del predio arrendado en su beneficio o de terceros. El plazo de arrendamiento de tierras rurales depende del cumplimiento del objeto contractual, y entre otras circunstancias, del tipo de cultivo y el tipo de producción. Se prohíbe el arrendamiento de tierra rural de uno o varios predios que incumplan las condiciones establecidas en esta Ley, en especial la concentración de varios predios rurales, contiguos o no. La o el propietario y la o el arrendatario serán responsables solidariamente de producir la tierra de acuerdo con su aptitud natural, asegurando que la propiedad cumpla su función social y función ambiental. Debe garantizar con buenas prácticas de manejo de suelos que posibiliten la sostenibilidad de la función ambiental de la tierra en arriendo. La o el arrendatario tiene los derechos de uso y goce, acceso a agua de riego, legalmente adquiridos así como los de tránsito y servidumbre que se han establecido a favor del predio arrendado. La o el arrendatario debe respetar las servidumbres del predio existentes en beneficio de terceros. En caso que el predio arrendado ha sido afectado por desastres naturales o fenómenos climáticos severos y prolongados, cualquiera de las partes podrá requerir la terminación del contrato o modificación de los términos del contrato, particular que deberá comunicarse a la Autoridad Agraria Nacional.

Art. 98.- Terminación del contrato de arrendamiento.- El contrato de arrendamiento de tierras rurales termina por las causales prevista en la Ley y de manera anticipada por: a) El uso inadecuado de la propiedad que conlleve el incumplimiento de la función social o la función ambiental; b) Riesgo de su descapitalización; y, c) Incumplimiento injustificado del contrato.

- **LEY NOTARIAL**

Art. 19.- Son deberes de los notarios: l) Remitir a la Autoridad Agraria Nacional dentro de los treinta primeros días de cada año, el índice del protocolo formado el año anterior, sobre contratos agrarios otorgados por escritura pública.

3. APARCERIA O AL PARTIR

- **LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES (LOTRTA)**

Art. 94.- Contrato Asociativo Agrario.- Es aquel contrato en el cual una persona de las señaladas en el artículo anterior, se obliga a entregar a otra un predio rural con o sin plantaciones, sembríos o elementos de trabajo, por un plazo mínimo de cuatro años, para el aprovechamiento agrícola en cualquiera de sus especializaciones, con el objeto de repartirse periódica y equitativamente sus frutos.

- **REGLAMENTO LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES (RLOTRTA)**

Art. 27.- Del registro de contratos.- Toda información relativa a contratos agrarios, de conformidad con el artículo 41 de la Ley, formará parte del Sistema de Información Pública Agropecuaria (SIPA) dentro del registro que para el efecto cree la Autoridad Agraria Nacional.

Art. 28.- Celebración de contratos agrarios.- La Autoridad Agraria Nacional a través de sus dependencias provinciales registrará los contratos que de conformidad con el artículo 89 de la Ley sean puestos en su conocimiento. La información que deberá incorporarse al registro de contratos agrarios del Sistema de Información Pública Agropecuaria (SIPA), es la siguiente: a) Nombres, apellidos y domicilio de las partes contratantes; y. b) Objeto, condiciones, fecha de celebración, cuantía y plazo del contrato. En el caso de celebrarse contratos verbales las dependencias provinciales de la Autoridad Agraria Nacional, registrará los contratos cuando medie declaración juramentada de una de las partes, en donde deberá constar la información señalada en los literales a) y b) de este artículo.

Art. 29.- Registro de la terminación de contratos agrarios.- De conformidad con el artículo 41 de la Ley, la dependencia provincial de la Autoridad Agraria Nacional, a petición de parte registrará en el Sistema de Información Pública Agropecuaria (SIPA) la terminación de contratos agrarios que hayan sido puestos en su conocimiento.

4. COMUNAS

- **LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES (LOTRTA)**

Art. 81.- Reglas generales aplicables a territorios en posesión ancestral.- (Reformado por la Disp. Reformatoria Séptima de la Ley s/n, R.O. 29-2S, 25-III-2022).- Las tierras y territorios ancestrales se sujetarán a las siguientes reglas: a) Los derechos de uso y usufructo se reconocerán mediante instrumento público a los miembros de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades, de conformidad con la Constitución, la ley y sus normas consuetudinarias; b) Se reconocerán las modalidades de transmisión hereditaria de los derechos de uso y usufructo sobre las tierras comunales o territorios ancestrales; c) Constituirán derechos relativos a tierras y territorios la propiedad sobre la tierra, el control social del territorio, y el derecho a participar en el uso, usufructo y administración de los recursos naturales renovables, en beneficio colectivo; d) Las prácticas de derecho propio o consuetudinario de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades con relación al acceso, uso, usufructo y distribución de la tierra constituirán normas de administración interna para el ejercicio de los derechos colectivos; e) En los casos en que exista reconocimiento de derechos colectivos sobre tierras comunitarias o territorios ancestrales, la Autoridad Agraria Nacional o el ente rector de habitat y vivienda, según corresponda o la organización que representa a los titulares de derechos colectivos requerirán la inscripción de la adjudicación en el Registro de la Propiedad del cantón o cantones correspondientes; y, f) Para la construcción de infraestructura prevista en las políticas públicas de vivienda rural, servicios de salud y educación; y otros proyectos de infraestructura y servicios públicos, las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades deberán ceder al Estado, el derecho de uso y usufructo de superficies determinadas de tierra en que se construirá la infraestructura correspondiente. Sin embargo, estas tierras se mantendrán en propiedad comunitaria. Esta cesión será suficiente para que el Estado realice las inversiones necesarias.

- **REGLAMENTO LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES (RLOTRTA)**

Art. 1.- Glosario.- Para efectos de la aplicación de este reglamento, se entenderá por: Comuna.- Todo centro poblado que no tenga la categoría de parroquia, que existiera en la actualidad o que se estableciere en lo futuro, y que fuere conocido con el nombre de caserío, anejo, barrio, partido, comunidad, parcialidad, o cualquiera otra designación, llevará el nombre de comuna, a más del nombre propio con el que haya existido o con el que se fundare.

Art. 26.- Derecho de uso y usufructo.- Para obtener la certificación del derecho de uso y usufructo que ejerce el comunero sobre una parte de las tierras comunitarias en la que habita y trabaja, la misma que es requisito indispensable para acceder a crédito productivo o de vivienda rural, cumplirá con los siguientes requisitos y procedimientos: 1. Requisitos: a) Solicitud del comunero al representante legal de la comuna; y, b) Croquis de ubicación, extensión y linderos del área de la tierra comunitaria asignada y ocupada por el comunero y su familia. 2. Procedimiento: En sesión de la Asamblea General de la comuna, este organismo autorizará y dará directrices al representante legal para que certifique el derecho de uso y usufructo del comunero y su familia sobre una parte determinada de la tierra comunal. Con una copia de la decisión adoptada por la Asamblea, el representante legal otorgará la certificación solicitada a la que se adjuntará, el certificado del registro de la propiedad de la tierra de propiedad comunal, copia certificada del nombramiento del representante legal debidamente inscrito y un croquis de la parte de la tierra comunitaria asignada y ocupada por el comunero y su familia. La modificación o enmienda de los datos erróneos que pudieren constar en la certificación será autorizada por la asamblea general de la comuna. En todo lo demás se estará a las normas internas y prácticas consuetudinarias de los titulares de derechos colectivos.

5. INVASIÓN

- ***Acuerdo Ministerial 073 Título IV Capítulo I***

Art. 162.- De la invasión de tierras rurales.- En atención a lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, la denuncia de invasión podrá ser presentada por quien tenga la calidad de propietario, posesionario, tenedor o administrador del predio rural.

Art. 163.- De la denuncia de invasión.- El propietario, posesionario o tenedor de predios rurales que fueren invadidas, denunciará el hecho a la Autoridad Agraria Nacional a través de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria. La denuncia contendrá los requisitos determinados en el artículo 34 del Reglamento General de Aplicación de la Ley. En caso de que el denunciante fuere propietario, posesionario, tenedor de predios rurales, o quien haya tenido conocimiento del bien invadido, denunciará el hecho dentro del plazo máximo de 90 días desde su ocurrencia. De no hacerlo se producirá la caducidad de su derecho en vía administrativa sin perjuicio de recurrir a la vía judicial respectiva. La denuncia de invasión se presentará en las ventanillas únicas de las Delegaciones Provinciales de Tierras de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria. La denuncia será suscrita por los denunciantes y será acompañada de la siguiente documentación: a) Denuncia presentada por personas naturales: 1.- (Sustituido por el Art. 5 del Acdo. 087, R.O. 285, 9-IX-2020).- Informe técnico suscrito por un servidor perteneciente a la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el que determine que el predio tiene vocación v aptitud agraria y se determine con la documentación correspondiente si dicho predio se encuentra en zona rural o urbana. 2. Si es propietario acompañará original o copia certificada de la escritura y del certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad. 3. Si es posesionario o tenedor indicará el tiempo de posesión o tenencia y linderos del predio, mediante declaración juramentada ante Notario Público. 4. Copia fotostática legible de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado de los denunciantes (ficha simplificada otorgada por el Sistema de Datos Públicos). 5. Casillero judicial o correo electrónico para recibir notificaciones. b) Denuncia presentada por personas jurídicas: 1.- (Sustituido por el Art. 5 del Acdo. 087, R.O. 285, 9-IX-2020).- Informe técnico suscrito por un servidor perteneciente a la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el que determine que el predio tiene vocación v aptitud agraria y se determine con la documentación correspondiente si dicho predio se encuentra en zona rural o urbana. 2. Si es propietario acompañará original o copia certificada de la escritura y del certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad. 3. Si es posesionario o tenedor indicará el tiempo de posesión o tenencia y linderos del predio, mediante declaración juramentada ante Notario Público. 4. Copia certificada del estatuto debidamente aprobado por la autoridad competente. 5. Copia certificada del nombramiento del representante legal actual. 6. Copia fotostática legible de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado, del representante legal (ficha simplificada otorgada por el Sistema de Datos Públicos). 7. Casillero judicial o correo electrónico para recibir notificaciones. c) Denuncia presentada por organizaciones campesinas: 1.- (Sustituido por el Art. 5 del Acdo. 087, R.O. 285, 9-IX-2020).- Informe técnico suscrito por un servidor perteneciente a la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el que determine que el predio tiene vocación v aptitud agraria y se determine con la documentación correspondiente si dicho predio se encuentra en zona rural o urbana. 2. Si es propietario acompañará original o copia certificada de la escritura y del certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad. 3. Si es posesionario o tenedor indicará el tiempo de posesión o

tenencia y linderos del predio, mediante declaración juramentada ante Notario Público. 4. Copia certificada del acuerdo de otorgamiento de personalidad jurídica emitida por la autoridad competente. 5. Copia certificada del estatuto de la organización aprobado y registrado por la SEPS, obtenido de la página web de la SEPS. 6. Registro de la directiva actual otorgado por la SEPS, obtenido de la página web de la SEPS. 7. Copia fotostática legible de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado, del representante legal (ficha simplificada otorgada por el Sistema de Datos Públicos). 8. Casillero judicial o correo electrónico para recibir notificaciones. d) Denuncia presentada por comunas: Las denuncias presentadas por comunas serán remitidas de forma inmediata por los Directores o Directoras Distritales de Tierras, mediante oficio, al juez de lo civil competente, quien calificará la denuncia y resolverá el conflicto de conformidad con el artículo 10 del Estatuto Jurídico de las Comunidades Campesinas.

Art. 164.- De la ventanilla única y la revisión de los requisitos.- El funcionario a cargo de ventanilla única receptorá la solicitud y revisará que el usuario le presente todos los requisitos establecidos en el artículo anterior. De faltar uno o varios de los documentos indicados, se devolverá al usuario de forma inmediata toda la documentación para que la complete. De estar completos los documentos, el funcionario a cargo de ventanilla única ingresará la denuncia, asignará un número de trámite, escaneará la denuncia, la almacenará digitalmente en el archivo de la dependencia de la Subsecretaría, armará el expediente y lo enviará a la Dirección Distrital de Tierras. El envío del expediente a la Dirección Distrital de Tierras no podrá exceder las 24 horas, de hacerlo se solicitará iniciar el procedimiento sancionatorio respectivo en contra del funcionario responsable del retardo.

Art. 165.- De la subsanación de la denuncia de invasión.- Una vez entregado el expediente a la Dirección Distrital de Tierras competente el abogado o funcionario sustanciador de la Dirección Distrital de Tierras en el término de un día, revisará la denuncia de invasión y la documentación anexa. Si la denuncia de invasión presentada estuviere incompleta o faltare uno o algunos requisitos, mediante providencia requerirá al denunciante que en un plazo de diez días, subsane la falta, con la indicación expresa que de no hacerlo, se le tendrá por desistido de su denuncia. Si en el plazo establecido no se completare la denuncia de invasión, mediante auto resolutorio motivado el Director o Directora Distrital de Tierras dispondrá su archivo. Si el denunciante completare la denuncia de invasión o los requisitos de forma parcial, el abogado de la Dirección Distrital de Tierras mediante providencia requerirá al denunciante que en un plazo de cinco días, subsane la falta, con la indicación expresa que de no hacerlo, se le tendrá por desistido de su denuncia. Si en el plazo estipulado no se completare la denuncia de invasión, mediante auto resolutorio motivado el Director o Directora Distrital de Tierras dispondrá su archivo. Si el denunciante completare la denuncia de invasión o los requisitos de conformidad con lo dispuesto en este capítulo, el abogado o funcionario sustanciador de la Dirección Distrital de Tierras en el término de un día elaborará la providencia mediante la cual el Director o Directora Distrital de Tierras de forma motivada avoca conocimiento, decreta el inicio del procedimiento, fija día y hora para la inspección de campo, solicita resguardo policial, dispone notificar al denunciante y dispone que en la inspección de campo se cite a las personas ocupantes del predio de haber sido identificadas por el denunciante. La fecha de la inspección de campo será fijada en el término de 24 horas de haberse avocado conocimiento de la denuncia de invasión y se realizará con el apoyo de la Policía Nacional, en coordinación con la intendencia Nacional de Policía. El abogado o funcionario sustanciador de la Dirección Distrital de Tierras posesionará al técnico que realizará la inspección en las oficinas de la Dirección Distrital de Tierras.

Art. 166.- De la notificación y citación.- Una vez emitida la providencia en la que se avoca conocimiento, el funcionario responsable notificará al denunciante en el lugar que para el efecto se indica en la denuncia de invasión. La citación a la o las personas denunciadas se realizará el día de la inspección de campo en el predio. El técnico que realizará la inspección entregará la boleta de citación a los denunciados. La boleta de citación será acompañada con copias de la denuncia de invasión y los documentos solicitados al denunciante en el artículo 163 del presente Acuerdo. El funcionario responsable de notificar dejará constancia de las notificaciones y de la citación dentro del expediente.

Art. 167.- De la inspección en campo.- El técnico de campo entregará las boletas de citación a los denunciados y constatará que se encuentre el denunciante; generará el acta de la inspección que será suscrita por el testigo, y dará inicio a la inspección. De no encontrarse el denunciante se lo tendrá por desistido de su denuncia y se procederá al archivo de la misma. En la inspección de campo el técnico verificará lo siguiente: 1. Si el predio rural objeto de la denuncia tiene título de propiedad, verificará los linderos que constan en el título de propiedad, si los ocupantes se encuentran dentro de estos linderos y si se configura la invasión conforme tipifica el artículo 118 de la Ley. 2. Si el predio rural objeto de la denuncia se encuentra en posesión del denunciante, verificará los linderos que constan en la declaración juramentada, si los ocupantes se encuentran dentro de estos linderos y si se configura la invasión conforme tipifica el artículo 118 de la Ley. Culminada la inspección en el término de dos días elaborará el informe de la inspección y lo incorporará al expediente.

Art. 168.- Del término de prueba.- Incorporado el informe de la inspección de campo al expediente, el abogado o funcionario sustanciador de la Dirección Distrital de Tierras en el término de un día correrá traslado a las partes del informe, aperturando en la providencia el término de dos días para que presenten pruebas. El Director o Directora Distrital de Tierras revisará la

providencia y la suscribirá. Las partes en el término otorgado podrán solicitar aclaración, ampliación o rectificación del informe y presentarán las pruebas que crean pertinentes. El técnico que elaboró el informe aclarará, ampliará, rectificará o ratificará el informe conforme crea pertinente, en el término de tres días de haberlo solicitado alguna de las partes dentro del término otorgado. Realizado esto el abogado o funcionario sustanciador de la Dirección Distrital en el término de un día elaborará la providencia en la que correrá traslado del informe a los administrados y ordenará autos para resolver.

Art. 169.- De la resolución.- Fenecido el término de prueba, el abogado o funcionario sustanciador de la Dirección Distrital de Tierras en el término de tres días elaborará la resolución a la denuncia de invasión. Si se solicitó la aclaración, ampliación o rectificación del informe, la resolución se elaborará una vez que el informe haya sido notificado a las partes. El Director o Directora Distrital de Tierras revisará el expediente y suscribirá la resolución administrativa correspondiente. La resolución administrativa será suscrita de forma conjunta con el Secretario Ad-Hoc de la Dirección Distrital de Tierras. Una vez que haya causado estado la resolución, el Secretario Ad-Hoc de la Dirección Distrital de Tierras certificará la resolución administrativa y en el término de un día la inscribirá en el tomo de folios de la Dirección Distrital de Tierras. La resolución que declara la invasión del predio rural, contendrá lo dispuesto en el literal d), artículo 34 del Reglamento General de Aplicación a la Ley. En el plazo de diez días se dispondrá el desalojo de los invasores solicitando que para tal efecto actúe el Ministerio del Interior, la Intendencia de Policía y la Secretaría Técnica del Comité Interinstitucional de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares, o quien haga sus veces. Los invasores no podrán ser tomados en cuenta para la adjudicación de predios rurales. En la resolución se ordenará al Proyecto ATLM o a quien haga sus veces, registrar en calidad de invasores a los ocupantes declarados como tal en la resolución. Asimismo se dispondrá el archivo de las solicitudes de legalización de la posesión sobre el predio objeto de la denuncia de invasión que hayan sido presentadas por los ocupantes declarados como invasores en la resolución. Finalmente se ordenará oficiar a la Fiscalía General del Estado de la provincia, conforme dispone el artículo 121 de la Ley, para que inicie el trámite legal pertinente. Si la denuncia la presentó el poseionario del predio rural y en la resolución se declara que efectivamente el predio rural fue invadido y se ordena el desalojo, previo a resolver se observará si el poseionario lleva en tenencia ininterrumpida y pacífica de cinco años. De ser así en la resolución se ordenará al Proyecto ATLM o a quien se disponga, registrar al poseionario dentro de los beneficiarios del proyecto de legalización de tierras y asesorar al poseionario para que solicite a la Autoridad Agraria Provincial, a través de los directores Distritales de Tierras de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, la adjudicación del predio rural.

Art. 170.- Responsabilidad de daños y perjuicios.- Si los funcionarios a los cuales se denuncia la invasión o las autoridades de policía a quienes se ordena el desalojo no actúen como lo dispone la resolución, o lo hicieren tardíamente, serán responsables de la indemnización de daños y perjuicios, además de las sanciones civiles y penales a que hubiere lugar. En igual sanción y responsabilidad incurrirán los funcionarios participantes que a sabiendas ordenaren desalojos perjudicando derechos posesorios adquiridos.

Art. 171.- Considerando el artículo 120 de la Ley, los invasores no podrán ser tomados en cuenta para adjudicación de tierras del Estado. En ese sentido las personas declaradas invasoras de un predio objeto de una denuncia de invasión por la Autoridad Agraria Nacional, a través de las Direcciones Distritales de Tierras, serán registradas por el Proyecto ATLM como invasores del predio objeto de una denuncia de invasión. La Dirección Distrital de Tierras no podrá adjudicar el predio objeto de la denuncia de invasión a las personas que, mediante resolución motivada, hayan sido declaradas como invasores.

6. LITIGIO

• CÓDIGO ORGÁNICO GENERAL DE PROCESOS (COGEP)

Art. 142.- Contenido de la demanda. La demanda se presentará por escrito y contendrá: 1. La designación de la o del juzgador ante quien se la propone. 2. Los nombres y apellidos completos, número de cédula de identidad o ciudadanía, pasaporte, estado civil, edad, profesión u ocupación, dirección domiciliaria y electrónica de la o del actor, casillero judicial o electrónico de su defensora o defensor público o privado. Cuando se actúa en calidad de procuradora o procurador o representante legal se hará constar también los datos de la o del representado. 3. El número del Registro Único de Contribuyentes en los casos que así se requiera. 4. Los nombres completos y la designación del lugar en que debe citarse a la o al demandado, además de dirección electrónica, si se conoce. 5. La narración de los hechos detallados y pormenorizados que sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente clasificados y numerados. 6. Los fundamentos de derecho que justifican el ejercicio de la acción, expuestos con claridad y precisión. 7. El anuncio de los medios de prueba que se ofrece para acreditar los hechos. Se acompañarán la nómina de testigos con indicación de los hechos sobre los cuales declararán y la especificación de los objetos sobre los que versarán las diligencias, tales como la inspección judicial, la exhibición, los informes de peritos y otras similares. Si no tiene acceso a las pruebas documentales o periciales, se describirá su contenido, con indicaciones precisas sobre el lugar en que se encuentran y la solicitud de medidas pertinentes para su práctica. 8. La solicitud de acceso judicial a la prueba debidamente fundamentada, si es del caso. 9. La pretensión clara y precisa que se exige. 10. La cuantía del proceso

cuando sea necesaria para determinar el procedimiento. 11. La especificación del procedimiento en que debe sustanciarse la causa. 12. Las firmas de la o del actor o de su procuradora o procurador y de la o del defensor salvo los casos exceptuados por la ley. En caso de que la o el actor no sepa o no pueda firmar, se insertará su huella digital, para lo cual comparecerá ante la o el funcionario judicial correspondiente, quien sentará la respectiva razón. 13. Los demás requisitos que las leyes de la materia determinen para cada caso.

Art. 143.- Documentos que se deben acompañar a la demanda. A la demanda deben acompañarse, cuando corresponda, los siguientes documentos: 1. El poder para intervenir en el proceso, cuando se actúe por medio de apoderada o apoderado o de procuradora o procurador judicial. 2. Los habilitantes que acrediten la representación de la o del actor, si se trata de persona incapaz. 3. Copia legible de la cédula de identidad o ciudadanía, pasaporte o Registro Único de Contribuyentes de la o del actor. 4. La prueba de la calidad de heredera o heredero, cónyuge, curadora o curador de bienes, administradora o administrador de bienes comunes, albacea o de la condición con que actúe la parte actora, salvo que tal calidad sea materia de la controversia. 5. Los medios probatorios de que se disponga, destinados a sustentar la pretensión, precisando los datos y toda la información que sea necesaria para su actuación. 6. En los casos de expropiación, la declaratoria de utilidad pública, el certificado de propiedad y gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad, el certificado del catastro en el que conste el avalúo del predio. 7. Los demás documentos exigidos por la ley para cada caso. La o el juzgador no ordenará la práctica de ninguna prueba en contravención a esta norma y si de hecho se practica, carecerá de todo valor probatorio.

- **CÓDIGO CIVIL Título XIII**

Art. 933.- La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela.

Art. 934.- Pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles. Exceptúanse las cosas muebles cuyo poseedor las haya comprado en una feria, tienda, almacén, u otro establecimiento industrial en que se vendan cosas muebles de la misma clase. Justificada esta circunstancia, no estará el poseedor obligado a restituir la cosa, si no se le reembolsa lo que haya dado por ella y lo que haya gastado en repararla y mejorarla.

Art. 935.- Los otros derechos reales pueden reivindicarse como el dominio, excepto el derecho de herencia.

Art. 937.- La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa.

Art. 938.- Se concede la misma acción, aunque no se pruebe dominio, al que ha perdido la posesión regular de la cosa, y se hallaba en el caso de poderla ganar por prescripción. Pero no valdrá, ni contra el verdadero dueño, ni contra el que posea con igual o mejor derecho.

Art. 939.- La acción de dominio se dirige contra el actual poseedor.

Art. 940.- El mero tenedor de la cosa que se reivindica está obligado a declarar el nombre y residencia de la persona a cuyo nombre la tiene.

Art. 941.- Si alguno, de mala fe, se da por poseedor de la cosa que se reivindica, sin serlo, será condenado a la indemnización de todo perjuicio que de este engaño haya resultado al actor.

Art. 942.- La acción de dominio tendrá también lugar contra el que enajenó la cosa, para la restitución de lo que haya recibido por ella, siempre que, por haberla enajenado, se haya hecho imposible o difícil su persecución; y si la enajenó a sabiendas de que era ajena, para la indemnización de todo perjuicio. El reivindicador que recibe del enajenador lo que se ha dado a éste por la cosa, confirma por el mismo hecho la enajenación.

Art. 943.- La acción de dominio no se dirige contra un heredero sino por la parte que posea en la cosa. Pero las prestaciones a que estaba obligado el poseedor, por razón de los frutos o de los deterioros que le eran imputables, pasan a los herederos de éste, a prorrata de sus cuotas hereditarias.

Art. 944.- Contra el que poseía de mala fe, y por hecho o culpa suya ha dejado de poseer, podrá intentarse la acción de dominio, como si actualmente poseyese. De cualquier modo que haya dejado de poseer, y aunque el reivindicador prefiera dirigirse contra el actual poseedor, respecto del tiempo que ha estado la cosa en su poder tendrá las obligaciones y derechos que según este Título corresponden a los poseedores de mala fe, por razón de frutos, deterioros y expensas. Si paga el valor de la cosa, y el reivindicador lo acepta, sucederá en los derechos del reivindicador. Lo mismo se aplica al poseedor de buena fe que en el curso del juicio se ha puesto en la imposibilidad de restituir la cosa por su culpa. El reivindicador, en los casos de

los dos incisos precedentes, no estará obligado al saneamiento.

Art. 945.- Si reivindicándose una cosa corporal mueble, hubiere motivo de temer que se pierda o deteriore en manos del poseedor, podrá el actor pedir el secuestro; y el poseedor estará obligado a consentir en él, o a dar seguridad suficiente de restitución, para el caso de ser condenado a restituir.

Art. 946.- Si se demanda el dominio u otro derecho real constituido sobre un inmueble, el poseedor seguirá gozando de él, hasta la sentencia definitiva pasada en autoridad de cosa juzgada. Pero el actor tendrá derecho a solicitar las providencias necesarias para evitar todo deterioro de la cosa y de los muebles y semovientes anexos a ella, comprendidos en la reivindicación, si hubiere justo motivo de temerlo, o las facultades del demandado no ofrecieren suficiente garantía.

Art. 947.- La acción reivindicatoria se extiende al embargo, en manos de tercero, de lo que por éste se deba como precio o permuta al poseedor que enajenó la cosa.

7. HERENCIA

- **CÓDIGO CIVL Título VI**

Art. 703.- La inscripción del título de dominio y de cualquier otro de los derechos reales mencionados en el artículo precedente, se hará en el registro del cantón en que esté situado el inmueble; y si éste, por su situación, pertenece a varios cantones, deberá hacerse la inscripción en el registro de cada uno de ellos. Si el título es relativo a dos o más inmuebles, deberá inscribirse en los registros cantonales a que, por su situación, pertenecen los inmuebles. Si por un acto de partición se adjudican a varias personas los inmuebles o parte de los inmuebles que antes se poseían proindiviso, el acto de partición, en lo relativo a cada inmueble o cada parte adjudicada, se inscribirá en el cantón o cantones a que por su situación corresponda dicho inmueble o parte. Art. 704.- En el momento de deferirse la herencia, la posesión de ella se confiere por el ministerio de la ley al heredero; pero esta posesión legal no habilita al heredero para disponer en manera alguna de un inmueble, mientras no preceda: 1o.- La inscripción del testamento, si lo hubiere; 2o.- Las inscripciones especiales prevenidas en los incisos 1o. y 2o. del artículo precedente. En virtud de ellas podrán los herederos disponer de consuno de los inmuebles hereditarios; y, 3o.- La inscripción especial prevenida en el inciso 3o. Sin ésta no podrá el heredero disponer por sí solo de los inmuebles hereditarios que en la partición le hayan cabido. Art. 705.- Siempre que por una sentencia ejecutoriada se reconociere como adquirido por prescripción el dominio o cualquier otro de los derechos mencionados en los artículos 702 y siguientes, servirá de título esta sentencia, y se inscribirá en el respectivo registro o registros

- ***Reglamento para la aplicación de la ley de régimen tributario interno del Sri (RALRTI)***

Art. 54.- Objeto.- Son objeto del impuesto a la renta los acrecimientos patrimoniales de personas naturales o sociedades provenientes de herencias, legados y donaciones. Este impuesto grava el acrecimiento patrimonial motivado por la transmisión de dominio y a la transferencia a título gratuito de bienes y derechos situados en el Ecuador, cualquiera que fuere el lugar del fallecimiento del causante o la nacionalidad, domicilio o residencia del causante o donante o sus herederos, legatarios o donatarios. Grava también a la transmisión de dominio o a la transferencia de bienes y derechos que hubiere poseído el causante o posea el donante en el exterior a favor de residentes en el Ecuador. Para la aplicación del impuesto, los términos herencia, legado y donación, se entenderán de conformidad a lo que dispone el Código Civil.

- **LEY NOTARIAL**

Art. 18.- Son atribuciones exclusivas de los notarios, además de las constantes en otras leyes: 12.- Receptar la declaración juramentada de quienes se creyeren con derecho a la sucesión de una persona difunta, presentando la partida de defunción del de cujus y las de nacimiento u otros documentos para quienes acrediten ser sus herederos, así como la de matrimonio o sentencia de reconocimiento de la unión de hecho del cónyuge sobreviviente si lo hubiera. Tal declaración con los referidos instrumentos, serán suficientes documentos habilitantes para que el Notario conceda la posesión efectiva de los bienes pro indiviso del causante a favor de los peticionarios, sin perjuicio de los derechos de terceros. Dicha declaración constará en acta notarial y su copia será inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente;

8.USUFRUCTO

- **Código Civil**

Art. 706.- Para efectuar la inscripción, se exhibirá al registrador copia auténtica del título respectivo, y de la disposición judicial, en su caso. La inscripción principiará por la fecha de este acto, y expresará la naturaleza y fecha del título, los nombres, apellidos y domicilios de las partes y la designación de la cosa, según todo ello aparezca en el título. Expresará, además, la oficina o archivo en que se guarde el título original, y terminará con la firma del registrador.

Art. 778.- El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa, con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de devolver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor, si la cosa es fungible.

Art. 779.- El usufructo supone necesariamente dos derechos coexistentes, el del nudo propietario y el del usufructuario. Tiene, por consiguiente, una duración limitada, al cabo de la cual pasa al nudo propietario, y se consolida con la propiedad.

Art. 780.- El derecho de usufructo se puede constituir: 1o.- Por la ley, como el del padre de familia sobre ciertos bienes del hijo; 2o.- Por testamento; 3o.- Por donación, venta u otro acto entre vivos; y, 4o.- Se puede también adquirir un usufructo por prescripción. Art. 781.- El usufructo que haya de recaer sobre inmuebles, por acto entre vivos, no valdrá si no se otorgare por instrumento público inscrito.

Art. 804.- Los frutos civiles pertenecen al usufructuario, día por día

Art. 820.- El usufructo se extingue también: Por la muerte del usufructuario, aunque ocurra antes del día o condición prefijados para su terminación; Por la resolución del derecho del constituyente, como cuando se ha constituido sobre una propiedad fiduciaria, y llega el caso de la restitución; Por consolidación del usufructo con la propiedad; Por prescripción; y, Por la renuncia del usufructuario

- **LEY DE REGISTRO**

Art. 25.- Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes

d) Los títulos constitutivos sobre bienes raíces de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales y de cualquier otro gravamen, y en general, los títulos en virtud de los cuales se ponen limitaciones al dominio sobre bienes raíces;

Art. 41.- La inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales, contendrá: 1.- La fecha de la inscripción; 2.- Los nombres, apellidos y domicilio de las partes; 3.- La naturaleza y fecha del título, y la designación de la oficina en que se guarda el original; 4.- El nombre y linderos del inmueble; y, 5.- La firma del Registrador. Si se pidiere la inscripción de un título traslativo del dominio de un inmueble, o de alguno de los otros derechos reales, como usufructo, uso, habitación o hipoteca, y en el título no apareciere facultado uno de los otorgantes o un tercero para pedir por sí solo la inscripción, será necesario que las partes o sus representantes firmen la anotación en el Repertorio. En las transferencias que proceden de resoluciones judiciales no hay necesidad de que las partes firmen las anotaciones.

9. Posesión (Tierras MAGP) y Posesión (Tierras MAE)

- **Acuerdo Ministerial 073 (MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y TRÁMITES ADMINISTRATIVOS EN MATERIA DE TIERRAS RURALES ESTABLECIDOS EN LA LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES Y SU REGLAMENTO GENERAL) Fecha de publicación: 26 abr 2017 Última reforma: 29 ago 2024**

Art. 10.- De la solicitud de iniciación y requisitos para la adjudicación a personas naturales.- El o los posesionarios solicitarán a la Autoridad Agraria Provincial, a través de las Direcciones Distritales de Tierras, la titulación de la tierra rural estatal que se encuentra en posesión agraria ininterrumpida por un plazo mínimo de cinco años. Para tal efecto el o los peticionarios presentarán su solicitud en las ventanillas únicas de las Delegaciones Provinciales de Tierras de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria (STRA). La solicitud de titulación del predio rural estatal será suscrita por el o los peticionarios, acompañada de los siguientes documentos: a) La solicitud de titulación de tierras rurales estatales para personas naturales: 1. Declaración juramentada de cada peticionario en la que se indique lo siguiente: a) Que es legalmente capaz; b) Que se encuentra en

posesión del predio de manera pacífica, ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño por más de cinco años; c) Que no tiene conflictos de tierras con sus colindantes o con terceros; d) Que no ha sido declarado mediante sentencia ejecutoriada culpable del delito de ocupación, uso ilegal de suelo o tráfico de tierras conforme el artículo 201 del Código Orgánico Integral Penal; e) No haber sido adjudicatario de tierras del Estado en superficies mayores a la Unidad Productiva Familiar; f) Que asume la responsabilidad directa en la ejecución del plan de manejo productivo; y, g) Que acepta el compromiso de pagar el valor de la tierra en los plazos y forma establecidos en la providencia de adjudicación. 2. (Sustituido por el Art. 1 del Acdo. 087, R.O. 285, 9-IX-2020).- Informe técnico suscrito por un servidor perteneciente a la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el que determine que el predio tiene vocación v aptitud agraria y se determine con la documentación correspondiente si dicho predio se encuentra en zona rural o urbana. 3. Copia fotostática legible de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado de los peticionarios (ficha simplificada otorgada por el Sistema de Datos Públicos). Los extranjeros deben presentar pasaporte, visa y cédula de identidad. 4. Levantamiento planimétrico debidamente georeferenciado del predio y mosaico digital presentado en formato Arcgis. 5. Certificado de no afectación otorgado por el Ministerio del Ambiente a través del Sistema de Administración Forestal (SAF). 6. Para los predios ubicados en la región litoral, certificado del Ministerio de Transporte y Obras Públicas (por delegación actúa la Subsecretaría de Acuicultura y Pesca del MAGAP), en el cual conste que el predio no se encuentre dentro de áreas de playa, bahía y manglar. 7. Número de teléfono o medio electrónico para comunicaciones o notificaciones, indicado en la solicitud, así como la dirección domiciliaria. b) La solicitud de titulación de tierras rurales estatales para personas jurídicas: 1. Declaración juramentada de la peticionaria en la que se indique lo siguiente: a) Que la persona jurídica es legalmente capaz, b) Que se encuentra en posesión del predio de manera pacífica, ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño por más de cinco años; c) Que la persona jurídica y sus socios no tienen conflictos de tierras con los colindantes o con terceros; d) Que la persona jurídica, sus socios o representantes no hayan sido declarados mediante sentencia ejecutoriada culpables del delito de ocupación, uso ilegal de suelo o tráfico de tierras conforme el artículo 201 del Código Orgánico Integral Penal; e) No haber sido adjudicatario de tierras del Estado en superficies mayores a la Unidad Productiva Familiar; f) Que asume la responsabilidad directa en la ejecución del plan de manejo productivo; y, g) Que acepta el compromiso de pagar el valor de la tierra en los plazos y forma establecidos en la providencia de adjudicación. 2. (Sustituido por el Art. 1 del Acdo. 087, R.O. 285, 9-IX-2020).- Informe técnico suscrito por un servidor perteneciente a la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el que determine que el predio tiene vocación v aptitud agraria y se determine con la documentación correspondiente si dicho predio se encuentra en zona rural o urbana. 3. Copia certificada del estatuto debidamente aprobado por la institución competente. 4. Copia certificada del nombramiento del representante legal actual. 5. Copia fotostática legible de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado, del representante legal (ficha simplificada otorgada por el Sistema de Datos Públicos). 6. Los socios extranjeros deben presentar pasaporte, visa y cédula de identidad. 7. Registro Único de Contribuyentes – RUC. 8. Certificado de no tener obligaciones pendientes con el Servicio de Rentas Internas - SRI. 9. Certificado de cumplimiento de obligaciones patronales otorgado por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). 10. Levantamiento planimétrico debidamente georeferenciado del predio y mosaico digital presentado en formato Arcgis. 11. Certificado de no afectación otorgado por el Ministerio del Ambiente a través del Sistema de Administración Forestal (SAF). 12. Para los predios ubicados en la región litoral, certificado del Ministerio de Transporte y Obras Públicas (por delegación actúa la Subsecretaría de Acuicultura y Pesca del MAGAP), en el cual conste que el predio no se encuentre dentro de áreas de playa, bahía y manglar. 13. Número de teléfono o medio electrónico para comunicaciones o notificaciones, indicado en la solicitud. c) La solicitud de titulación de tierras rurales estatales para organizaciones campesinas: 1. Declaración juramentada de la peticionaria en la que se indique lo siguiente: a) Que la persona jurídica es legalmente capaz, b) Que se encuentra en posesión del predio de manera pacífica, ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño por más de cinco años; c) Que la persona jurídica y sus socios no tienen conflictos de tierras con los colindantes o con terceros; d) Que la persona jurídica y sus socios no han sido declarados mediante sentencia ejecutoriada culpables del delito de ocupación, uso ilegal de suelo o tráfico de tierras conforme el artículo 201 del Código Orgánico Integral Penal; e) No haber sido adjudicatario de tierras del Estado en superficies mayores a la Unidad Productiva Familiar; f) Que asume la responsabilidad directa en la ejecución del plan de manejo productivo; y, g) Que acepta el compromiso de pagar el valor de la tierra en los plazos y forma establecidos en la providencia de adjudicación. 2. (Sustituido por el Art. 1 del Acdo. 087, R.O. 285, 9-IX-2020).- Informe técnico suscrito por un servidor perteneciente a la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el que determine que el predio tiene vocación v aptitud agraria y se determine con la documentación correspondiente si dicho predio se encuentra en zona rural o urbana. 3. Copia certificada del acuerdo que le otorga personalidad jurídica a la organización emitido por la entidad competente. 4. Copia certificada del estatuto de la organización aprobado y registrado por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria (SEPS), obtenido de la página web de la SEPS. 5. Registro de la directiva actual otorgado por la SEPS, obtenido de la página web de la SEPS. 6. Copia fotostática legible de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado, del representante legal (ficha simplificada otorgada por el Sistema de Datos Públicos). 7. Los socios extranjeros deben presentar pasaporte, visa y cédula de identidad. 8. Levantamiento planimétrico debidamente georeferenciado del predio y mosaico digital presentado en formato Arcgis. 9. Certificado de no afectación otorgado por el Ministerio del Ambiente a través del Sistema de Administración Forestal (SAF). 10. Para los predios ubicados en la región litoral, certificado del Ministerio de Transporte y Obras Públicas (por delegación actúa la Subsecretaría

de Acuacultura y Pesca del MAGAP), en el cual conste que el predio no se encuentre dentro de áreas de playa, bahía y manglar. 11. Número de teléfono o medio electrónico para comunicaciones o notificaciones, indicado en la solicitud, así como la dirección domiciliaria. Cuando el predio objeto de la solicitud de adjudicación sea mayor a diez hectáreas (10 ha.) en la región Sierra, treinta hectáreas (30 ha.) en la región Litoral y cincuenta hectáreas (50 ha.) en la región Amazónica, el plan de manejo será elaborado por un profesional en la materia, de acuerdo al destino del predio. El plan de manejo debe ser revisado y aprobado por el técnico de la Delegación Provincial de Tierras. Para estos planes de manejo se podrá solicitar la aprobación del Ministerio del Ambiente.

Art. 11.- De la ventanilla única y la revisión de los requisitos.- Las ventanillas únicas de las Delegaciones Provinciales de Tierras de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, estarán integradas por un funcionario a cargo de la ventanilla única y un técnico de catastro. El funcionario a cargo de la ventanilla única revisará el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior y el técnico de catastro revisará que el levantamiento planimétrico se encuentre conforme las disposiciones de las Resoluciones Administrativas de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria Nro. 009 de 27 de diciembre de 2012; y, Nro. 013 de 13 de marzo de 2013. La revisión de los requisitos se realizará en unidad de acto. De no cumplir con los requisitos se devolverá al usuario de forma inmediata toda la documentación para que la complete. De cumplir los requisitos, el funcionario a cargo de la ventanilla única asignará un número de trámite a la solicitud, la escaneará y almacenará en el archivo de la dependencia de la Subsecretaría, armará el expediente y lo entregará al Delegado o Delegada Provincial de Tierras para que revise si en el Sistema de Información Pública Agropecuaria el peticionario ha sido adjudicatario anterior e incurre en la excepción determinada en el artículo 63, literal d) de la Ley. Si el peticionario incurre en la excepción determinada en la Ley, el Delegado elaborará el informe respectivo, en el que recomendará a la Directora o Director Distrital de Tierras para que emita la resolución de archivo de la petición. El informe será elaborado e incorporado al expediente en el término de un día de ingresada la petición a la Delegación Provincial. El expediente será remitido a la Dirección Distrital en el término máximo de 48 horas. De incumplir con estos términos se solicitará iniciar a la unidad competente el procedimiento sancionatorio respectivo. Si el peticionario no incurre en la excepción establecida en el artículo 63, letra d) de la Ley, el Delegado de la Unidad Provincial de Tierras admitirá a trámite la petición y designará al técnico que realizará la inspección de campo del predio. El funcionario de ventanilla única remitirá el listado de solicitudes de adjudicación que hayan sido admitidas a trámite, para que sean publicadas por la Dirección de Comunicación del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca en la página web de esta entidad.

Art. 12.- De la inspección de campo.- La fecha de la inspección será fijada dentro del término de ocho días de admitida la solicitud de titulación. El técnico de campo notificará al usuario, vía telefónica o medio electrónico, el día y hora de la inspección. Para indicar que se ha notificado al peticionario el técnico de campo completará el formato de comprobante de notificación y lo suscribirá. En la inspección de campo, se determinará lo siguiente: 1. Comprobar el contenido del levantamiento planimétrico y mosaico digital presentado por el solicitante. 2. Determinar los linderos del predio y determinar si no existe conflicto de linderos con los colindantes o servidumbres. 3. Identificar la infraestructura encontrada en el predio. 4. Determinar el tiempo de posesión del predio. 5. Conseguir información sobre el historial de dominio o posesión del predio. 6. Determinar la clase de suelo. 7. Determinar las actividades desarrolladas en el predio. 8. Determinar el plan de manejo del predio para los próximos cinco años. 9. Realizar el avalúo del predio. Una vez realizada la inspección, en el término de tres días, se elaborará el informe correspondiente en el que se señalará detalladamente el estado del predio conforme los números anteriores. Este informe será incorporado al expediente. El avalúo del predio se realizará utilizando el Sistema de Avalúos de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria –SISCAT; el valor de la tierra se anotará en el certificado de avalúo del predio que será suscrito por el técnico de campo y entregado junto con el expediente al funcionario de ventanilla única. El avalúo mediante el sistema SISCAT, se lo hará de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su respectivo reglamento.

Art. 13.- Del pago del precio del predio.- El funcionario de ventanilla única notificará vía telefónica o medio electrónico al solicitante que el certificado de avalúo del predio se encuentra listo para ser retirado. El peticionario realizará el pago del avalúo en el Banco BAN ECUADOR en la cuenta del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca. Una vez que el solicitante realice el pago en el Banco, entregará copia del comprobante de depósito del valor del predio a ser adjudicado en la ventanilla única de la Delegación Provincial de Tierras. El funcionario de ventanilla única incorporará al expediente la copia del comprobante de depósito y lo remitirá de forma inmediata al líder de facturación de la Dirección Distrital de Tierras competente. El envío del expediente a la Dirección Distrital no podrá exceder las 48 horas, de hacerlo se solicitará iniciar el procedimiento sancionatorio respectivo en contra del funcionario responsable del retardo. El expediente que se remite a Dirección Distrital de Tierras para elaborar la providencia de adjudicación, contendrá lo siguiente: Expediente de titulación de tierras rurales estatales para personas naturales: 1. Solicitud de titulación de tierras rurales estatales para personas naturales. 2.- (Sustituido por el Art. 2 del Acdo. 087, R.O. 285, 9-IX-2020).- Informe técnico suscrito por un servidor perteneciente a la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el que determine que el predio tiene vocación y aptitud agraria y se determine con la documentación correspondiente si dicho predio se encuentra en zona rural o urbana. 3. Copia fotostática

legible de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado (ficha simplificada otorgada por el Sistema de Datos Públicos). Los extranjeros presentarán pasaporte, visa y cédula de identidad. 4. Levantamiento planimétrico debidamente georeferenciado del predio y mosaico digital presentado en formato Arcgis, aprobado y firmado por el técnico de catastro. 5. Certificado de no afectación otorgado por el Ministerio del Ambiente a través del Sistema de Administración Forestal (SAF). 6. Para los predios ubicados en la región litoral, certificado del Ministerio de Transporte y Obras Públicas (por delegación actúa la Subsecretaría de Acuicultura y Pesca del MAGAP), del cual conste que el predio no se encuentre dentro de áreas de playa, bahía y manglar. 7. Declaración juramentada del solicitante. 8. Informe de la inspección de campo. 9. Certificado de avalúo del predio. 10. Copia del comprobante de depósito. Expediente de titulación de tierras rurales estatales para personas jurídicas: 1. Solicitud de titulación de tierras rurales estatales para personas jurídicas. 2. Certificado otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en el cual se acredite que el predio no se encuentra dentro del área urbana. 3. Copia certificada del estatuto debidamente aprobado por la institución competente. 4. Copia certificada del nombramiento del representante legal actual. 5. Copia fotostática legible de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado (ficha simplificada otorgada por el Sistema de Datos Públicos), del representante legal. 6. Los socios extranjeros deben presentar pasaporte, visa y cédula de identidad. 7. Registro Único de Contribuyentes – RUC. 8. Certificado de no tener obligaciones pendientes con el Servicio de Rentas Internas - SRI. 9. Certificado de cumplimiento de obligaciones patronales otorgado por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). 10. Levantamiento planimétrico debidamente georeferenciado del predio y mosaico digital presentado en formato Arcgis, aprobado y firmado por el técnico de catastro. 11. Certificado de no afectación otorgado por el Ministerio del Ambiente a través del Sistema de Administración Forestal (SAF). 12. Para los predios ubicados en la región litoral, certificado del Ministerio de Transporte y Obras Públicas (por delegación actúa la Subsecretaría de Acuicultura y Pesca del MAGAP), en el cual conste que el predio no se encuentre dentro de áreas de playa, bahía y manglar. 13. Declaración juramentada del solicitante. 14. Informe de la inspección de campo. 15. Certificado de avalúo del predio. 16. Copia del comprobante de depósito. Expediente de titulación de tierras rurales estatales para organizaciones campesinas: 1. Solicitud de titulación de tierras rurales estatales para personas jurídicas. 2. Certificado otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en el cual se acredite que el predio no se encuentra dentro del área urbana. 3. Copia certificada de acuerdo de otorgamiento de personalidad jurídica emitida por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria (SEPS). 4. Copia certificada del estatuto de la organización aprobado y registrado por la SEPS, obtenido de la página web de la SEPS. 5. Registro de la directiva actual otorgado por la SEPS, obtenido de la página web de la SEPS. 6. Copia fotostática legible de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado (ficha simplificada otorgada por el Sistema de Datos Públicos), del representante legal. 7. Los socios extranjeros presentarán pasaporte, visa y cédula de identidad. 8. Levantamiento planimétrico debidamente georeferenciado del predio y mosaico digital presentado en formato Arcgis, aprobado y firmado por el técnico de catastro. 9. Certificado de no afectación otorgado por el Ministerio del Ambiente a través del Sistema de Administración Forestal (SAF). 10. Para los predios ubicados en la región litoral, certificado del Ministerio de Transporte y Obras Públicas (por delegación actúa la Subsecretaría de Acuicultura y Pesca del MAGAP), del cual conste que el predio no se encuentre dentro de áreas de playa, bahía y manglar. 11. Declaración juramentada del solicitante. 12. Informe de la inspección de campo. 13. Certificado de avalúo del predio. 14. Copia del comprobante de depósito.

Art. 14.- Del líder de facturación.- Todas las Direcciones Distritales de Tierras tendrán un líder de facturación que será designado por el Director o Directora Distrital de Tierras. El líder de facturación recibirá el expediente y elaborará la factura del pago del predio a ser adjudicado y la incorporará al expediente.

Art. 15.- Del líder de titulación.- Todas las Direcciones Distritales de Tierras tendrán un líder de titulación que será designado por el Director o Directora Distrital. El líder de titulación recibirá el expediente y en el término de tres días elaborará la providencia de adjudicación.

Art. 16.- De la providencia de la adjudicación.- El Director o Directora Distrital de Tierras recibirá el expediente, lo revisará y emitirá dos ejemplares de la providencia de adjudicación del predio. Los ejemplares de la providencia de adjudicación serán suscritos por el Director Distrital de forma conjunta con el Secretario Ad-Hoc, quien certificará los ejemplares de la providencia de adjudicación. Un ejemplar de la providencia de adjudicación se conservará en el archivo de la Dirección, en este se marginará las inscripciones dispuestas en el artículo 70 de la Ley. El segundo ejemplar de la providencia de adjudicación se entregará al líder de legalización de la Dirección.

Art. 17.- Del líder de legalización.- Todas las Direcciones Distritales de Tierras tendrán un líder de legalización, designado por el Director o Directora Distrital, que se encargará de dar seguimiento al perfeccionamiento de la providencia de adjudicación. Mediante oficio se comunicará al titular del Catastro Municipal y Registro de la Propiedad que fue emitida la providencia de adjudicación para que proceda conforme dispone el artículo 70 de la Ley. La providencia de adjudicación será entregada al peticionario para que la inscriba en el Catastro Municipal y en el Registro de la Propiedad en el plazo determinado en la indicada providencia. Una vez inscrita la providencia de adjudicación, el líder de legalización entregará el título de propiedad al Director o Directora Distrital de Tierras. El Director ordenará al líder de legalización marginar las inscripciones en el ejemplar de la providencia que reposará en el archivo de la Dirección

Art. 18.- De la entrega del título de propiedad.- El Director o Directora Distrital de Tierras entregará el título de propiedad al solicitante. Los Directores o Directoras remitirán a la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, un informe mensual de las adjudicaciones realizadas en aplicación del presente capítulo. La Dirección de Estudios Técnicos e Información de Tierras con el informe presentado por las Direcciones Distritales, registrará las adjudicaciones entregadas a los beneficiarios en el Registro de Tierra Rural.

Art. 19.- Si dentro de los linderos expresados en la providencia existiere una cabida real mayor que la adjudicada, se rectificará la providencia de adjudicación incorporando a la misma la totalidad de la cabida real y el valor total de la tierra; y si dicha cabida fuere menor, la valoración de la adjudicación se debe ajustar a la cabida real.

Art. 20.- Para el otorgamiento del título de propiedad de predios rurales que se encuentren en posesión ancestral y que se destinen al desarrollo de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades, se seguirá el procedimiento establecido en este capítulo. Se considerará además lo previsto en la Constitución de la República del Ecuador, la Ley Orgánica de Tierras y Territorios Ancestrales y su Reglamento General de Aplicación; los Pactos, Convenios, Declaraciones e Instrumentos Internacionales relativos a los derechos colectivos y la normativa nacional vigente. Art. 21.- De la posesión ancestral.- Para que una comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad, solicite la legalización de predios rurales es requisito demostrar una posesión ininterrumpida, actual y pacífica de 50 años o más sobre las tierras y territorios que fueron ocupadas por sus ancestros; y que en ellos se desarrollen actividades de conservación, recolección, caza por subsistencia, pesca, producción y prácticas culturales y religiosas propias de la identidad cultural de un pueblo o nacionalidad constituidos en un territorio determinado de propiedad comunitaria. La ancestralidad no se limita únicamente a la posesión de la tierra. Por excepción se reconocerá el derecho de propiedad en caso de que la posesión no sea actual, cuando se compruebe conforme a derecho que ha existido desalojo violento o desplazamiento forzoso de alguna comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad, de los territorios de posesión ancestral.

Art. 22.- De la solicitud de iniciación y requisitos para la adjudicación.- La Autoridad Agraria Nacional a través de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria expedirá mediante resolución administrativa el modelo de solicitud de legalización de la posesión de tierras rurales para comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades. El representante legal de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad presentará ante la Autoridad Agraria Nacional, a través de las ventanillas únicas de las Delegaciones Provinciales de Tierras, Direcciones Distritales y planta central de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria (STRA), la solicitud de legalización de la posesión correspondiente; la suscribirá y acompañará con la siguiente documentación: 1. Copia certificada del acto administrativo de la autoridad competente, por el cual se otorga personalidad jurídica a la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad. 2. Copia certificada del estatuto o reglamento de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad. 3. Copia certificada del nombramiento actual del representante legal de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad, registrado ante la autoridad competente. 4. Copia fotostática legible de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado obtenidos por el servidor público responsable en el Sistema de Datos Públicos (ficha simplificada), del representante legal de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad. 5. Número de teléfono o medio electrónico para comunicaciones del representante, indicado en la solicitud, así como la dirección domiciliaria. De cumplir los requisitos, el funcionario a cargo de la ventanilla única ingresará la solicitud, asignará un número de trámite a la solicitud, armará el expediente, lo escaneará y almacenará digitalmente y lo enviará a la Unidad de Territorios de la Dirección de Titulación de Tierras. El envío del expediente a la Unidad de Territorios no podrá exceder las 48 horas, de hacerlo se solicitará iniciar el procedimiento sancionatorio respectivo contra el funcionario responsable del retardo.

Art. 23.- De la Unidad de Territorios.- La Autoridad Agraria Nacional, a través de la Unidad de Territorios se encargará de la titulación especial de territorios de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades en posesión ancestral, por tal motivo su denominación completa será Unidad de Legalización de Territorios de Comunidades, Pueblos y Nacionalidades. Esta Unidad estará integrada por un equipo multidisciplinario conformado por: un líder coordinador, técnico socio organizativo, técnico social, técnico ambiental, técnico productivo, técnico geomático y técnico legal. La Unidad de Legalización de Territorios de Comunidades, Pueblos y Nacionalidades (en adelante la Unidad), durante el procedimiento de adjudicación, a través de sus técnicos, podrá facilitar la solución de los conflictos de tierras que llegare a tener la comuna con sus colindantes siempre y cuando esta conciliación extrajudicial sea solicitada por el representante legal de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad. En caso de conflictos de otra naturaleza se acudirá a la Dirección de Mediación, Derechos Humanos y Consultoría Legal.

Art. 24.- De la subsanación de la solicitud.- El técnico legal de la Unidad revisará la solicitud y la documentación anexa. Si la solicitud presentada estuviere incompleta o faltare uno o algunos requisitos, mediante oficio requerirá al solicitante que en un término de diez días, subsane la falta, con la indicación expresa que de no hacerlo, se le tendrá por desistido de su petición. Si en el término determinado no se completare la solicitud, mediante auto resolutorio del titular de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria se dispondrá el archivo de la misma. Para la elaboración de este auto el técnico legal de la Unidad mediante memorando remitirá el expediente al Director o Directora de la Dirección de Titulación de Tierras indicando

que el peticionario no completó la solicitud en el término previsto en este Acuerdo Ministerial, por lo que debe ser archivada su petición. El Director o Directora de Titulación de Tierras emitirá el auto resolutorio de archivo que será suscrito por el titular de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria. Si el solicitante completa la solicitud o los requisitos de forma parcial, el técnico legal de la Unidad mediante oficio requerirá al solicitante que en un término de cinco días, subsane la falta, con la indicación expresa que de no hacerlo, se le tendrá por desistido de su petición. Si en el término estipulado no se completare la solicitud, mediante auto resolutorio motivado del titular de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria se dispondrá el archivo de la misma. Si el solicitante completa la solicitud o los requisitos de conformidad con lo dispuesto en este capítulo, el técnico legal de la Unidad en el término de cinco días, mediante oficio informará a la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad que su solicitud ha sido admitida a trámite y fijará día y hora para realizar la inspección de diagnóstico de factibilidad del procedimiento de adjudicación. La fecha de la inspección de diagnóstico de factibilidad del procedimiento de adjudicación será fijada en el término de treinta (30) días de admitida a trámite la solicitud.

Art. 25.- Del pre diagnóstico de gabinete.- Cada técnico de la Unidad tendrá a su cargo una jurisdicción territorial. El técnico designado como responsable del trámite realizará una investigación previa a la inspección de diagnóstico de factibilidad del procedimiento de adjudicación para, de ser posible, obtener la siguiente información: 1. Identificar a los colindantes del predio. 2. Identificar el estado de la tenencia de la tierra de los solicitantes. 3. Identificar en el Registro de Tierras Rurales, la existencia de títulos de dominio dentro del predio. 4. Recabar información de las escrituras de los colindantes en caso de que éstos sean propietarios. 5. Recabar información planimétrica previa del predio solicitado. 6. Identificar si el predio solicitado se encuentra en zona rural. 7. Identificar si el predio solicitado se encuentra en zona de patrimonio del Ministerio del Ambiente. 8. Identificar si el predio solicitado se encuentra en zonas de playa, bahía y manglar. 9. Identificar si el predio solicitado se encuentra en zona de concesión minera o petrolera. El técnico responsable, una vez concluida la investigación, en el término de tres días presentará el informe de resultados preliminares, que será incorporado al expediente y utilizado en la inspección de diagnóstico de factibilidad del procedimiento de adjudicación. Si en la investigación el técnico considera necesario realizar el levantamiento planimétrico del predio o levantar puntos georeferenciales del predio, indicará esta necesidad de forma expresa en el informe de resultados, para que el técnico geomático en la inspección de diagnóstico de factibilidad realice el respectivo levantamiento. De igual manera si juzga necesario contar con el apoyo de otros técnicos de la Unidad indicará este particular de forma expresa y justificada en el informe de resultados.

Art. 26.- De la inspección de diagnóstico de factibilidad del procedimiento de adjudicación.- La inspección de diagnóstico de factibilidad del procedimiento de adjudicación será fijada en el plazo de 30 días de aceptada la solicitud a trámite. La inspección técnica de factibilidad será realizada por el técnico legal y el técnico a cargo del trámite; y, los demás técnicos que hubieren sido solicitados en el informe de resultados preliminares. En la inspección de diagnóstico de factibilidad se incluirá la siguiente información en el formato de "Ficha de Diagnóstico para adjudicación de Territorios de Posesión Ancestral de Comunidades, Comunidades, Pueblos y Nacionalidades": 1. Información general. 2. Ubicación del predio comunal. 3. Modalidad de la tenencia de la tierra. 4. Información de levantamientos planimétricos previos. 5. Linderos. 6. Intersección con patrimonio del Ministerio del Ambiente, con áreas de playa, bahía o zonas de manglar, con áreas de concesión minera o petrolera, proyectos estratégicos y otros. 7. Recursos naturales en las áreas de influencia del territorio. 8. Datos de infraestructura y servicios en el territorio a legalizar. 9. Uso actual y productivo del suelo. 10. Organización comunitaria: datos del representante legal, contactos, número de personería jurídica, etc. 11. Composición social. 12. Antecedentes históricos generales: tiempo de posesión, antecedentes de posesión, familias fundadoras, tradiciones, documentos, etc. 13. Identificación de problemáticas en el predio materia de la solicitud: conflictos con colindantes, predios con título de propiedad dentro del territorio solicitado, intersección con áreas protegidas o de patrimonio del Estado, proyectos estratégicos y otros. 14. Conclusiones. 15. Recomendaciones. Una vez realizada la inspección, en el término de diez días el técnico a cargo del trámite elaborará el informe de factibilidad correspondiente, en el que señalará detalladamente el estado del predio conforme los numerales anteriores. Este informe será incorporado al expediente. Se entregará el expediente al técnico legal para que lo analice y emita el informe jurídico del predio.

Art. 27.- Informe jurídico del predio.- El técnico legal en el término de tres días analizará el expediente. En función de este análisis realizará el informe jurídico en el que determinará la factibilidad de continuar con el procedimiento de adjudicación del predio solicitado.

Art. 28.- Del levantamiento planimétrico y la inspección de campo.- El levantamiento planimétrico lo realizará el técnico geomático, una vez culminado se entregará la planimetría y el informe de linderación a la Dirección de Estudios Técnicos e Información de Tierras para su respectiva aprobación. La revisión y aprobación de la Dirección de Estudios Técnicos se realizará en el plazo de 15 días contados desde la recepción del plano y del informe. Con la aprobación, la planimetría y el informe de linderos serán incorporados al expediente. Con la aprobación del levantamiento planimétrico se llevará a cabo la inspección de campo, que será realizada por el técnico socio organizativo, el técnico social, el técnico ambiental, el técnico productivo, el técnico geomático y, de considerarse necesario, el técnico legal. Mediante oficio se señalará el día y la hora para realizar la inspección de campo y se notificará al peticionario. La fecha en que se realizará la inspección de campo será fijada dentro del término de 8

días desde la aprobación del levantamiento planimétrico. En la inspección de campo se realizará lo siguiente: 1. Estudio socio histórico, a cargo del técnico socio organizativo. 2. Censo poblacional que formará parte del estudio socio histórico (a cargo del técnico social). 3. Levantamiento de información para el plan de manejo integral (a cargo del técnico ambiental). 4. Obtención de información para los perfiles del proyecto productivo de acuerdo a la cosmovisión de los peticionarios, que formará parte del plan de manejo integral; se verificará el uso tradicional del suelo y se elaborarán los perfiles de proyectos productivos con vinculación a los diferentes programas, proyectos y subsecretarías de la Autoridad Agraria Nacional y de otras entidades del Estado, siempre y cuando las condiciones lo ameriten (a cargo del técnico productivo). 5. Levantamiento de información para constituir y hacer firmar las actas de mutuo acuerdo de linderos (a cargo del técnico legal). El técnico ambiental y el técnico productivo, con la información obtenida en campo, realizarán el plan de manejo integral aprobado por Dirección de Titulación de Tierras. El técnico socio organizativo y el técnico social, con la información obtenida en campo realizarán el estudio socio histórico. El estudio socio histórico, el censo poblacional, el plan de manejo y las actas de mutuo acuerdo de linderos serán incorporados al expediente en el plazo de 30 días contados desde la culminación de la inspección de campo. En caso de no cumplir este plazo cada técnico responsable remitirá el informe donde justificará motivadamente el retardo. De conformidad con el artículos 50 y 52 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, el plan de manejo integral del predio será aprobado por la Dirección Provincial competente del Ministerio del Ambiente, cuando el predio se encuentre ubicado en los páramos no intervenidos que se encuentren sobre los 3300 metros de altitud sobre el nivel del mar (msnm), al norte del paralelo tres latitud sur, y sobre los 2700 metros de altitud, al sur de dicho paralelo; y en general, en áreas pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas y particularmente en los territorios con alta biodiversidad o que generen servicios ambientales. La adjudicación no podrá realizarse sobre los 4500 msnm. El técnico jurídico y el técnico a cargo del trámite de la Unidad de Legalización de Territorios de Comunas, Comunidades, Pueblos y Nacionalidades, revisarán que todos estos insumos se encuentren en el expediente y mediante memorando remitirán el expediente a la Dirección de Titulación de Tierras, para que esta elabore la providencia de adjudicación. El expediente que se remite a la Dirección de Titulación de Tierras contendrá lo siguiente: 1. Solicitud de legalización de tierras ancestrales. 2. Copia certificada del acto administrativo de la autoridad competente, por el cual se otorga personalidad jurídica a la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad. 3. Estatuto o reglamento de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad. 4. Nombramiento actual del representante legal de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad, registrado ante la autoridad competente. 5. Copia fotostática legible de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado, del representante legal de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad. 6. Levantamiento planimétrico debidamente georeferenciado del predio y mosaico digital en formato Arcgis, aprobado por la Dirección de Estudios Técnicos e Información de Tierras. 7. Acta o actas de mutuo acuerdo de linderos. 8. (Sustituido por el Art. 3 del Acdo. 087, R.O. 285, 9-IX-2020).- Informe técnico suscrito por un servidor perteneciente a la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el que determine que el predio tiene vocación v aptitud agraria y se determine con la documentación correspondiente si dicho predio se encuentra en zona rural o urbana. 9. Plan de manejo integral. 10. Certificado de no afectación otorgado por el Ministerio del Ambiente a través del Sistema de Administración Forestal (SAF). 11. Para los predios ubicados en la región litoral, certificado del Ministerio de Transporte y Obras Públicas (por delegación actúa la Subsecretaría de Acuicultura y Pesca del MAGAP), en el cual conste que el predio no se encuentra dentro de áreas de playa, bahía y manglar. 12. Estudio socio histórico.

Art. 29.- De la providencia de la adjudicación.- El funcionario sustanciador de la Dirección de Titulación de Tierras recibirá el expediente, lo revisará y en el término de tres días a partir de su recepción, elaborará la providencia de adjudicación. El Director o Directora de Titulación de Tierras revisará el expediente y sumillará la providencia de adjudicación del predio. El Subsecretario o Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria suscribirá la providencia de adjudicación del predio, de forma conjunta con el Secretario General del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuicultura y Pesca. El Secretario General del Ministerio certificará la providencia de adjudicación en el término de un día. Mediante oficio el Subsecretario o Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria, de conformidad con el artículo 70 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, dispondrá al Catastro Municipal y Registro de la Propiedad del Cantón o Cantones correspondientes inscribir la providencia de adjudicación. Se otorgará al representante legal de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad el plazo de 180 días para protocolizar e inscribir la providencia de adjudicación, conjuntamente con el plano, el plan de manejo integral y el estudio socio histórico. Una vez inscrita la providencia de adjudicación, la Dirección de Estudios Técnicos e Información de Tierras la incorporará al Registro de Tierras Rurales, en el término de tres días contados desde su inscripción. Art. 29 A.- (Agregado por el art. 1 del Acdo. 013, R.O. E.E. 616, 1-VI-2020).- Los trámites de adjudicación de predios cuya extensión sea superior a diez hectáreas (10 ha.) en la Región Sierra, treinta hectáreas (30 ha.) en la Región Litoral cincuenta hectáreas (50 ha.) en la Región Amazónica, serán conocidos por el titular de la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales desde la solicitud hasta la emisión de la providencia de adjudicación.

Art. 30.- No se exigirán más requisitos para legalizar las tierras y territorios de posesión ancestral a comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades que los establecidos en este capítulo. El procedimiento determinado en este capítulo es de cumplimiento obligatorio.

Art. 31.- Si dentro de los linderos expresados en la providencia existiere una cabida real mayor que la adjudicada, el exceso continuará siendo propiedad de la Autoridad Agraria Nacional y se solicitará la rectificación de la providencia de adjudicación para que se comprenda a todo el predio comunitario; si dicha cabida fuere menor, la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad solicitará la rectificación de la providencia de adjudicación.

- **Acuerdo Ministerial 265 (PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE TIERRAS DEL PATRIMONIO FORESTAL DEL ESTADO Y BOSQUES Y VEGETACIÓN PROTECTORES) Fecha de publicación: 07 nov 2007 Última reforma: 24 oct 2022**

Art. 2.- Forma de la adjudicación.- La adjudicación de tierras del Patrimonio Forestal del Estado y bosques y vegetación protectores de propiedad del Estado a favor de comunidades o pueblos indígenas y afro ecuatorianos en posesión ancestral, se hará mediante acuerdo ministerial, y se instrumentará a través de un expediente de adjudicación gratuita de la tierra, conforme a lo previsto en este título.

Art. 3.- Requisitos para la adjudicación.- Las comunidades o pueblos indígenas y negros o afro ecuatorianos interesados en la adjudicación de tierras del Patrimonio Forestal del Estado y bosques y vegetación protectores de propiedad del Estado presentarán al Ministerio del Ambiente la correspondiente solicitud, a la que acompañarán los siguientes requisitos: a) Documento entregado por el Consejo de Desarrollo de las Nacionalidades y Pueblos del Ecuador (CODENPE), con el cual justifiquen las raíces ancestrales de la comunidad o pueblo, a excepción de las comunidades o pueblos afroecuatorianos; b) Copias de las cédulas de ciudadanía y certificado de votación de los directivos de la comunidad o pueblo y la documentación que acredite su calidad de Directivo, tales como Certificación de Nombramiento, actas de asamblea general, inscripción y registro de directiva, o la forma en que su estatuto constitutivo haya determinado se dará esa representación; c) Acta de mutuo acuerdo de límites firmada por los colindantes del área a adjudicarse, con reconocimiento de firma y rúbrica ante un Notario Público; d) Levantamiento planimétrico e informe de linderación de las tierras solicitadas en adjudicación, estandarizado de acuerdo al Anexo 1; e) Plan de Manejo, elaborado por un profesional del ramo conforme a los términos de referencia del Anexo 2; f) Censo poblacional de los miembros de la comunidad o pueblo interesado en la adjudicación, detallado según el Anexo 3; y, g) Estudio socio-histórico-económico-cultural, que determine la posesión ancestral de los miembros de la comunidad o pueblo en relación a las tierras comunitarias solicitadas en adjudicación, conforme a los términos de referencia del Anexo 4

Art. 4.- Informe técnico.- Cumplidos los requisitos contenidos en el artículo anterior y previa inspección de verificación y evaluación técnica, el Director Nacional Forestal, emitirá el correspondiente informe técnico, pronunciándose sobre la procedencia de la adjudicación.

Art. 5.- Elaboración y legalización del acuerdo de adjudicación.- Una vez que el Director Nacional Forestal haya emitido el informe favorable al que se refiere el artículo anterior, remitirá el expediente a la Dirección de Asesoría Jurídica, para su análisis y elaboración del acuerdo ministerial de adjudicación, de acuerdo a lo establecido en el Anexo 5. Elaborado el acuerdo de adjudicación, el Director de Asesoría Jurídica lo someterá a consideración del titular del Ministerio para su suscripción correspondiente.

Art. 6.- Protocolización e inscripción del acuerdo de adjudicación.- Suscrito el acuerdo de adjudicación por el titular del Ministerio, se lo publicará en el Registro Oficial y se dispondrá su protocolización en una Notaría y su inscripción en el Registro de la Propiedad de la jurisdicción en la cual esta ubicado el predio.

Art. 7.- Condiciones de la adjudicación.- (Reformado por el Art. 1 del Acdo. 011, R.O. 281, 25-II-2008).- La adjudicación de las tierras se la hará en forma colectiva y como cuerpo cierto; tierras que no podrán ser fraccionadas, gravadas ni enajenadas, y la comunidad adjudicataria deberá aprovecharlas de acuerdo a lo previsto en el plan de manejo, sujetándose a las normativas técnicas de aprovechamiento forestal sustentable y a las condiciones resolutorias que consten en el acuerdo ministerial de adjudicación. Las tierras adjudicadas mediante el presente acuerdo y que corresponden al Patrimonio Forestal del Estado, quedan deslindadas de dicho Patrimonio; en tanto que, las tierras adjudicadas mediante el presente acuerdo y que corresponden a los bosques y vegetación protectores cambiarán únicamente de dominio y seguirán formando parte del mismo bosque y vegetación protector (aplica de acuerdo al caso). Los miembros de las comunidades o pueblos indígenas y negros o afroecuatorianos adjudicatarios, se comprometen a impedir e informar al Ministerio del Ambiente sobre el ingreso de invasores o personas que pretendan ocupar áreas del Patrimonio Forestal del Estado, Bosques y Vegetación Protectores, o Áreas Protegidas colindantes con las tierras adjudicadas. Además, facilitarán el ingreso a las tierras adjudicadas, a funcionarios públicos o personal técnico debidamente autorizado por el Ministerio del Ambiente para la realización de actividades relacionadas con el cumplimiento del Plan de Manejo Integral, protección de la biodiversidad y demás acciones que se determinen en aplicación de la ley.

Art. 8.- Requisitos de la adjudicación.- Las cooperativas u otras organizaciones de agricultores directos, interesadas en la adjudicación de tierras del Patrimonio Forestal del Estado y bosques y vegetación protectores de propiedad del Estado,

presentarán al Distrito Regional correspondiente del Ministerio del Ambiente una solicitud, acompañando los siguientes requisitos: a. Copias del documento que acredite la personería jurídica y del estatuto de la organización debidamente aprobado por la autoridad competente; b. Nombramiento del representante legal de la cooperativa u organización acompañadas de copias de las cédulas de ciudadanía y certificados de votación de sus directivos; c. Acta de mutuo acuerdo de límites firmada por los colindantes del área a adjudicarse, con reconocimiento de firma y rúbrica ante un notario público; d. (Reformado por el Art. 2 del Acdo. 011, R.O. 281, 25-II-2008) Prueba documental con la cual la organización acredite haber estado en posesión con anterioridad a la delimitación de las tierras como Patrimonio Forestal del Estado o la declaratoria de bosque y vegetación protectores, o declaración juramentada ante autoridad competente por parte de los representantes de la cooperativa u organización sobre la referida posesión. Procedimiento de oposición.- Para probar la posesión, deberá publicarse un extracto de la solicitud de adjudicación por la prensa mediante un aviso en un diario de circulación provincial y se fijarán carteles en los sitios públicos que la Dirección del Distrito Regional competente lo determine. En el caso de provincias en donde no existan diarios de circulación local, el extracto se difundirá a través de las radioestaciones locales en tres días diferentes. El extracto contendrá al menos los siguientes datos: Identificación del peticionario, ubicación y localización geográfica, extensión y linderos del predio con precisión de los nombres de los colindantes conocidos y fecha hasta la cuál podrá presentarse la oposición a la adjudicación. La publicación se realizará a costa del solicitante. Dentro del plazo de 30 días siguientes a la última fecha de publicación del aviso de prensa, las personas que se sientan afectadas presentarán su oposición fundamentada en título de propiedad o posesión regular; expirado el plazo y de no existir oposición el Distrito Regional continuará con el trámite de adjudicación con los subsiguientes requisitos; e. Levantamiento planimétrico e informe de linderación de las tierras solicitadas en adjudicación, estandarizado de acuerdo al Anexo 1; y, f. Plan de manejo elaborado por un profesional del ramo conforme a los términos de referencia del Anexo 2. En el caso de que exista oposición se suspenderá el trámite de adjudicación hasta su resolución por sentencia ejecutoriada de Juez competente o acta de mediación de acuerdo total o parcial.

Art. 9.- Informe técnico.- Cumplidos los requisitos contenidos en el artículo anterior el Distrito Regional enviará el expediente a la Dirección Nacional Forestal, y previa inspección de verificación y evaluación técnica, el Director Nacional Forestal, emitirá el correspondiente informe técnico, pronunciándose sobre la procedencia de la adjudicación.

Art. 10.- Determinación del valor de las tierras y del vuelo forestal.- Emitido el informe técnico favorable, el Director Nacional Forestal de conformidad con lo determinado en el artículo 83 del Libro III del Texto Unificado de la Legislación Secundaria del Ministerio del Ambiente determinará el valor de las tierras a adjudicarse y el vuelo forestal existente en ellas. El valor del vuelo forestal será cancelado conforme a los programas de aprovechamiento forestal que se aprobaren y será determinado de acuerdo a las existencias de madera en pie del predio.

Art. 11.- Elaboración y legalización del acuerdo de adjudicación.- Una vez que el Director Nacional Forestal haya emitido el informe previsto en el artículo anterior, remitirá el expediente a la Dirección de Asesoría Jurídica, para su análisis y elaboración del correspondiente acuerdo ministerial de adjudicación, de acuerdo a lo establecido en el Anexo 5. Una vez expedido el informe favorable de la Dirección de Asesoría Jurídica esta oficiará a la organización interesada en la adjudicación, para que deposite en la cuenta del Ministerio del Ambiente el valor correspondiente a la tierra, determinado por el Director Nacional Forestal. La Cooperativa u organización interesada en la adjudicación, remitirá el comprobante de depósito del pago de los valores de las tierras a adjudicarse. Una vez receptado dicho comprobante el Director de Asesoría Jurídica elaborará el acuerdo de adjudicación y lo someterá a consideración del titular del Ministerio para su suscripción.

Art. 12.- Protocolización e inscripción del acuerdo de adjudicación.- Suscrito el acuerdo de adjudicación por el titular del Ministerio, se lo publicará en el Registro Oficial y se dispondrá su protocolización en una Notaría y su inscripción en el Registro de la Propiedad de su jurisdicción.

Art. 13.- Forma y condiciones de la adjudicación.- (Sustituido por el Art. 3 del Acdo. 011, R.O. 281, 25-II-2008).- La presente adjudicación de tierras se la realiza a título oneroso, de forma colectiva, como cuerpo cierto. En los casos de cooperativas, asociaciones u otra forma de organización agrícola en que el cuerpo cierto adjudicado se halle constituido por predios individuales de cada uno de sus socios, la organización deberá asegurar a través de su reglamento interno que el manejo individual de cada uno de los predios no afecte la permanencia del cuerpo cierto como un todo, de tal manera que cada uno de los asociados podrán gravar o enajenar su predio previo consentimiento de su organización y del Ministerio del Ambiente, lo cual será requisito indispensable para la inscripción en el Registro de la Propiedad de ésta y futuras transferencias de dominio. Además, la organización adjudicataria del predio como cuerpo cierto y los socios de manera individual se obligan a aprovechar los recursos existentes en estas tierras de acuerdo a lo previsto en el plan de manejo y sujetándose a las normativas técnicas de aprovechamiento forestal sustentable. La organización será responsable del cumplimiento del plan de manejo colectivo, caso contrario será causal de resolución de la adjudicación. Las tierras adjudicadas que correspondan al Patrimonio Forestal del Estado, quedan deslindadas de dicho Patrimonio; en tanto que, las tierras de los Bosques y Vegetación Protectores cambiarán únicamente de dominio y seguirán formando parte del Bosque y Vegetación Protector (según el caso). Los miembros de las cooperativas u otras organizaciones de agricultores directos adjudicatarias se comprometen a impedir

e informar al Ministerio del Ambiente sobre el ingreso de invasores o personas que pretendan ocupar áreas del Patrimonio Forestal del Estado, Bosques y Vegetación Protectores, o Áreas Protegidas colindantes con las tierras adjudicadas. Además, facilitarán el ingreso a las tierras adjudicadas, a funcionarios públicos o personal técnico debidamente autorizado por el Ministerio del Ambiente para la realización de actividades relacionadas con el cumplimiento del Plan de Manejo, protección de la biodiversidad y demás acciones que se determinen en aplicación de la ley.

Art. 14.- Requisitos de la adjudicación.- Las personas naturales interesadas en la adjudicación de tierras en Patrimonio Forestal del Estado y bosques y vegetación protectores de propiedad del Estado, presentarán la correspondiente solicitud al Distrito Regional, acompañando los siguientes requisitos:

a. Copias certificadas de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación del solicitante y de su cónyuge o conviviente en unión de hecho legalmente reconocida; b. Acta de mutuo acuerdo de límites firmada por los colindantes del área a adjudicarse, con reconocimiento de firma y rúbrica ante un Notario Público; c. Certificado del Registrador de la Propiedad del lugar en que se encuentran ubicadas las tierras solicitadas en adjudicación, del que se desprende que no es adjudicatario por parte del Estado de otras tierras; d. Prueba documental con la cual el solicitante acredite haber estado en posesión con anterioridad a la delimitación de las tierras como Patrimonio Forestal del Estado o la declaratoria de bosque y vegetación protectores, o declaración juramentada ante autoridad competente por parte del solicitante sobre la referida posesión. Para probar la posesión se observará el procedimiento de oposición previsto en el Título II; e. Levantamiento planimétrico e informe de linderación de las tierras solicitadas en adjudicación, estandarizado de acuerdo al Anexo 1; y, f. Plan de manejo elaborado por un profesional de la rama forestal conforme a los términos de referencia del Anexo 2;

Art. 15.- Informe técnico.- Cumplidos los requisitos contenidos en el artículo anterior, el líder forestal, emitirá el correspondiente informe técnico, pronunciándose sobre la procedencia de la adjudicación.

Art. 16.- Determinación del valor de las tierras y del vuelo forestal.- (Reformado por el Art. 4 del Acdo. 011, R.O. 281, 25-II-2008).- Emitido el informe técnico favorable, el Director del Distrito Regional determinará el valor de las tierras a adjudicarse y el vuelo forestal existente en ellas, en aplicación de las disposiciones pertinentes. El valor del vuelo forestal será cancelado conforme a los programas de aprovechamiento forestal que se aprobaran en el predio y será determinado de acuerdo a las existencias de madera en pie del predio.

Art. 17.- Elaboración y legalización del acuerdo de adjudicación.- Una vez que el líder forestal haya emitido el informe previsto en este título, remitirá el expediente al líder de Asesoría Jurídica, para el análisis de los aspectos que son de su competencia, para que elabore la correspondiente resolución de adjudicación. Una vez expedido el informe favorable del líder de Asesoría Jurídica se comunicará del particular al interesado en la adjudicación, el que deberá depositar en la cuenta del Ministerio del Ambiente el valor correspondiente a la tierra, determinado por el Director del Distrito Regional.

Una vez depositados los valores de las tierras a adjudicarse, el Líder de Asesoría Jurídica elaborará la resolución de adjudicación y la someterá a consideración del Director del Distrito Regional para la suscripción correspondiente, de acuerdo al formato adjunto en el Anexo 5.

Art. 18.- Protocolización e inscripción del acuerdo de adjudicación.- Suscrita la resolución de adjudicación por el Director del Distrito Regional, dispondrá su protocolización en una Notaría y su inscripción en el Registro de la Propiedad de su jurisdicción.

Art. 19.- Forma y condiciones de la adjudicación.- (Sustituido por el Art. 5 del Acdo. 011, R.O. 281, 25-II-2008).- La presente adjudicación de tierras se la realiza a título oneroso, de forma individual, como cuerpo cierto, y no podrán ser fraccionadas. Se permite gravarlas y enajenarlas, previa autorización del Ministerio del Ambiente, la cual será requisito indispensable para la inscripción en el Registro de la Propiedad de esta y futuras transferencias de dominio. La autorización del Ministerio del Ambiente tiene dos finalidades: i) Mantener actualizado el catastro y, ii) realizar el seguimiento y evaluación del cumplimiento del plan de manejo por parte del propietario actual y el compromiso del futuro dueño para cumplir con lo establecido en el antes citado plan. Además, el adjudicatario se obliga a aprovechar los recursos existentes en estas tierras de acuerdo a lo previsto en el plan de manejo integral y sujetándose a las normativas técnicas de aprovechamiento forestal sustentable. Las tierras adjudicadas que correspondan al Patrimonio Forestal del Estado, deberán ser deslindadas de dicho Patrimonio; en tanto que, las tierras de los Bosques y Vegetación Protectores cambiarán únicamente de dominio y seguirán formando parte del Bosque y Vegetación Protector (según el caso). El adjudicatario se compromete a impedir e informar al Ministerio del Ambiente sobre el ingreso de invasores o personas que pretendan ocupar áreas del Patrimonio Forestal del Estado, Bosques y Vegetación Protectores, o Áreas Protegidas colindantes con las tierras adjudicadas. Además, facilitará el ingreso a las tierras adjudicadas, a funcionarios públicos o personal técnico debidamente autorizado por el Ministerio del Ambiente para la realización de actividades relacionadas con el cumplimiento del Plan de Manejo Integral, protección de la biodiversidad y demás acciones que se determinen en aplicación de la ley

Art. 20.- Procedimiento para adjudicación de tierras del Patrimonio Forestal del Estado.- El procedimiento para adjudicación de tierras de Patrimonio Forestal del Estado, bosques y vegetación protectores de propiedad del Estado será el siguiente: a) La adjudicación de tierras en los casos del Título I y II se la hará mediante la expedición de un acuerdo ministerial elaborado con base a los justificativos del expediente de adjudicación. La adjudicación de tierras en el caso del Título III se lo hará mediante la expedición de una resolución de adjudicación, por delegación del titular del Ministerio a los directores regionales quienes bajo su responsabilidad lo suscribirán. Tanto los acuerdos ministeriales, como las resoluciones a las que se refiere este reglamento tienen la naturaleza de actos administrativos por cuanto son productoras de efectos jurídicos individuales de forma directa, en consecuencia su reforma, extinción u oposición se sujetará al Estatuto del Régimen Jurídico-Administrativo de la Función Ejecutiva; b) Receptados los requisitos, los funcionarios responsables coordinarán con el o los interesados para fijar el día, hora y logística para realizar la inspección al predio; c) En la inspección técnica se verificará exclusivamente la información detallada en el Anexo 6; d) Los costos que se generen en el proceso de adjudicación, preparación de requisitos, publicaciones, derechos notariales y de inscripción a más de los derechos por servicios administrativos correrán por cuenta del solicitante. Los valores correspondientes a viáticos, subsistencias y alimentaciones serán cubiertos por el solicitante, mediante depósito, conforme al Reglamento Interno del Ministerio del Ambiente. e) Las tierras que se adjudiquen en aplicación de este Procedimiento se deslindarán del Patrimonio Forestal del Estado; aquellas que actualmente tengan la categoría de bosque y vegetación protectores de propiedad del Estado, mantendrán esta categoría de protección bajo dominio privado; f) Todos los acuerdos ministeriales y resoluciones de adjudicación materia del presente procedimiento serán inscritas en el Registro Forestal y en el Catastro Forestal que la Dirección Nacional Forestal implementará para el efecto.

Art. 21.- Conversión de uso con fines de subsistencia.- La conversión de uso con fines de subsistencia, únicamente se dará previa autorización del Ministerio del Ambiente y de conformidad al plan de manejo respectivo.

Art. 22.- (Sustituido por el Art. 6 del Acdo. 011, R.O. 281, 25-II-2008).- Son causales de resolución a la adjudicación a título colectivo e individual: El incumplimiento de las condiciones de la adjudicación establecidas en los Arts. 7, 13 y 19 del Acuerdo Ministerial No. 265: a) Por dolo, fraude o engaño en la consignación de la información que ha servido de antecedente para esta adjudicación; b) No colaborar con los funcionarios del Ministerio del Ambiente en las actividades de seguimiento, evaluación y verificación del cumplimiento del plan de manejo y demás normativas técnicas de aprovechamiento forestal sustentable. Así como reincidir en el incumplimiento del citado plan; y, c) Si se producen invasiones en complicidad con los beneficiarios de la adjudicación en zonas colindantes al predio adjudicado, o no informaren de dicha invasión oportunamente a la autoridad ambiental.

Art. 23.- Pago de los valores de la tierra y del vuelo forestal.- Los solicitantes de la adjudicación, sean personas jurídicas o naturales, previo a la elaboración del acuerdo ministerial de adjudicación deben depositar los valores de la tierra, en la cuenta del Ministerio del Ambiente. El valor que corresponda al vuelo forestal será cancelado conforme a la programación de aprovechamiento previsto en el plan de manejo.

Art. 24.- Del seguimiento y monitoreo de los planes de manejo.- Las actividades de seguimiento y monitoreo se realizarán de oficio en cualquier momento y sin previo aviso. Para el efecto, la Dirección Nacional Forestal y los distritos regionales incluirán en sus planes operativos anuales estas actividades de seguimiento y monitoreo al cumplimiento de los planes de manejo de las tierras adjudicadas.

Art. 25.- Resolución de la adjudicación.- El incumplimiento de las condiciones resolutorias contenidas en el acuerdo de adjudicación, dará lugar a la resolución de las mismas, sujetándose para el efecto a lo previsto en el inciso del Art. 20 del presente procedimiento.

Art. 26.- De los expedientes de adjudicación.- Toda la información que se genere para la conformación de los expedientes de adjudicación deberá entregarse en dos ejemplares, en forma impresa y digital.

Art. 27.- Delegación de la promulgación de las resoluciones de adjudicación.- De manera expresa se delega a los directores regionales, la suscripción de las resoluciones de adjudicación bajo su responsabilidad.

10. COMODATO

- **Código Civil (Titulo XXVIII DEL COMODATO O PRÉSTAMO DE USO) Fecha de publicación: 24 jun 2005 Última reforma: 17 jun 2025**

Art. 2077.- Comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso. Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa.

Art. 2078.- El contrato de comodato podrá probarse por testigos, cualquiera que sea el valor de la cosa prestada.

Art. 2079.- El comodante conserva sobre la cosa prestada todos los derechos que antes tenía, pero no su ejercicio, en cuanto fuere incompatible con el uso concedido al comodatario.

Art. 2080.- El comodatario no puede emplear la cosa sino en el uso convenido, o a falta de convención, en el uso ordinario de las de su clase. En el caso de contravención, podrá el comodante exigir la indemnización de todo perjuicio y la restitución inmediata, aunque para la restitución se haya estipulado plazo.

Art. 2081.- El comodatario está obligado a emplear el mayor cuidado en la conservación de la cosa, y responde hasta de la culpa levísima. Es, por tanto, responsable de todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo de la cosa; y si este deterioro es tal que la cosa no sea ya susceptible de emplearse en su uso ordinario, podrá el comodante exigir el precio anterior de la cosa, abandonando su propiedad al comodatario. Pero no es responsable de caso fortuito, si no es: 1.- Cuando ha empleado la cosa en un uso indebido, o ha demorado su restitución, a menos de aparecer o probarse que el deterioro o pérdida por el caso fortuito habrían sobrevenido igualmente sin el uso ilegítimo o la mora; 2.- Cuando el caso fortuito ha sobrevenido por culpa suya aunque levísima; 3.- Cuando en la alternativa de salvar de un accidente la cosa prestada, o la suya, ha preferido deliberadamente la suya; y, 4.- Cuando expresamente se ha hecho responsable de casos fortuitos.

Art. 2082.- Sin embargo de lo dispuesto en el artículo precedente, si el comodato fuere en pro de ambas partes, no se extenderá la responsabilidad del comodatario sino hasta la culpa leve; y si en pro del comodante, sólo hasta la culpa lata.

Art. 2083.- El comodatario está obligado a restituir la cosa prestada, en el tiempo convenido; o a falta de convención, después del uso para que ha sido prestada. Pero podrá exigirse la restitución aún antes del tiempo estipulado, en tres casos: 1.- Si muere el comodatario, a menos que la cosa haya sido prestada para un servicio particular que no pueda diferirse o suspenderse; 2.- Si sobreviene al comodante una necesidad imprevista y urgente de la cosa; y, 3.- Si ha terminado o no tiene lugar el servicio para el cual se ha prestado la cosa

- **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN Fecha de publicación: 19 oct 2010 Última reforma: 03 oct 2025**

Art. 441.- Comodato.- Para el comodato de bienes de los gobiernos autónomos descentralizados se observarán, en lo que fuere aplicable, las reglas relativas al comodato establecidas en el Libro IV del Código Civil, con excepción de aquellas que prevén indemnizaciones a favor del comodatario por la mala condición o calidad del bien prestado.

Art. 460.- Forma de los contratos.- (Reformado por el Art. 37 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014).- Todo contrato que tenga por objeto la venta, donación, permuta, comodato, hipoteca o arrendamiento de bienes raíces de los gobiernos autónomos descentralizados se realizará a través de escritura pública; y, los de venta, trueque o prenda de bienes muebles, podrán hacerse por contrato privado al igual que las prórrogas de los plazos en los arrendamientos. Respecto de los contratos de prenda, se cumplirán las exigencias de la Ley de la materia. Los contratos de arrendamiento de locales en los que la cuantía anual de la pensión sea menor de la base para el procedimiento de cotización, no estarán obligados a la celebración de escritura pública. Los contratos de arrendamiento en los que el gobierno autónomo descentralizado respectivo sea arrendador, se considerarán contratos administrativos, excepto los destinados para vivienda con carácter social. En los contratos de comodato, el comodatario no podrá emplear el bien sino en el uso convenido, que no podrá ser otro que cumplir con una función social y ambiental. Concluido el comodato, el comodatario tendrá la obligación de restituir el bien entregado en comodato, en las mismas condiciones en que lo recibió; sin embargo, las mejoras introducidas en el bien prestado y que no pudieren ser separadas sin detrimento de éste, quedarán en beneficio del comodante sin que éste se encuentre obligado a compensarlas. , La comisión de fiscalización del respectivo gobierno autónomo descentralizado controlará el uso autorizado de los bienes dados en comodato. Si en el plazo de tres años no se hubiese dado el uso correspondiente se procederá a su inmediata reversión.