

CAPÍTULO II

La ubicación del concepto de propiedad

A fin de reflexionar sobre este proceso revisaremos desde la doctrina, el concepto de derecho de propiedad, en el cual se detallarán sus características y peculiaridades, para luego analizar su papel y funciones en la legislación ecuatoriana actual.

Algunas definiciones

La propiedad se define –en términos generales- como un derecho real, esto es, que implica una “relación jurídica inmediata y directa entre una persona y una cosa”; es, además, un derecho principal, que tiene como objeto bienes muebles e inmuebles. A esto se añade que “todo derecho real es susceptible de posesión” (Mazeaud, 1978:6). Desde que en la época romana la definición de Justiniano de que el *dominium* era una *plena in re potestas*, apareció la necesidad de precisar este concepto tan vago.

Comenzó a precisarse dicho concepto, a partir de las facultades que la propiedad otorga a sus titulares, y nació¹ la famosa definición recibida unánimemente en las Escuelas de que *dominun est ius utendi abutendi re sua quatemus iuris ratio partitur*.² Con el paso de los siglos, esta definición pareció ser muy incompleta. Es por esto que los juristas concluyeron que no era lo más correcto definir a la propiedad en relación con las facultades que otorga, sino que hay que mirar más hacia la esencia del derecho, como tal. Así, Puig Peña puntualiza –refiriéndose al criterio de Ruggiero- que

Como consecuencia de estas críticas, se abandonó definitivamente el sistema antiguo, y se definió a la propiedad haciendo solo referencia a un abstracto señorío que tiene el hombre sobre las cosas sujetas a su dominio, “a una pertenencia ideal de la cosa a su propietario...” El éxito de esta nueva orientación se debe a ... dos órdenes de consideraciones: la primera, que las clásicas facultades dominicales no son, en realidad, más que simples manifestaciones de esa plenitud de señorío general, característico del dominio, y la segunda, que una de las singularidades más salientes de este es la elasticidad; es decir, la aptitud que goza de ensancharse o de reducirse hasta el mínimo, de modo tal, que el poder del dueño puede llegar a ese poco menos que la nada, sin que, no obstante, esa reducción llegue a destruir totalmente el vínculo de pertenencia que sujeta la cosa a la persona. (Puig Peña, 1976:26)

En relación a lo expuesto, tenemos que los diversos autores clásicos han definido a la propiedad desde perspectivas similares y haciendo uso de definiciones tanto analíticas –en relación a las facultades– como sintéticas –vinculadas con la naturaleza del derecho, o al denominado “contenido esencial” -. Citaremos a continuación algunos ejemplos:

Alessandri Somarriva (1957:135), lo conceptualiza

(...) la propiedad es el derecho que confiere al sujeto el poder mas amplio sobre una cosa; en principio, lo faculta para apropiarse de forma exclusiva, de todas las utilidades que el bien es capaz de proporcionar.

Claro Solar (1979:325), habla de propiedad y menciona que:

(...) en el sentido propio de esta palabra, la propiedad expresa la idea del poder jurídico más completo de la persona sobre una cosa; y es, por lo tanto el derecho real en virtud d el cual una cosa se halla sometida, de una manera absoluta y exclusiva, a la voluntad y acción de una persona. Este derecho, cuando es perfecto y completo, encierra eminentemente (sic) todos los otros derechos reales, que pueden ser considerados como simples emanaciones suyas.

Al hablar de la propiedad privada *in strictu sensu*, Valencia Zea (1980:138) califica que

(...) la propiedad privada representa el imperio de la libertad, esto es, el dominio más completo de la voluntad sobre las cosas. Es mas: el propietario no solo tiene libertad o dominio sobre las cosas existentes, sino, especialmente, la de producir más cosas. Esta libertad impli-

ca la necesidad de otra libertad complementaria: la de comprar fuerza de trabajo.

Como podemos observar, las definiciones que se hacen del derecho de propiedad no son excluyentes, sino más bien responden a una concepción original, a la cual se añaden ciertos elementos, propios de la tendencia jurídico-doctrinaria de cada autor.

El factor invariable en las definiciones, constituye el reconocimiento de un derecho “especial”, particular, acompañado de atributos y facultades, que no necesitan ser ejercidas continuamente para ser consideradas o excluidas del derecho en estudio.

Caracteres generales del derecho de propiedad

Luego de revisar el concepto de propiedad, vemos que le distinguen una serie de características propias, las cuales configuran su particular naturaleza y esencia; entre las principales y de relevancia para el presente estudio, tenemos las siguientes:³

Es un Derecho individual

Esto, por oposición a los diferentes tipos de “propiedad colectiva” y de derechos colectivos existentes; y porque el fundamento de su existencia, post revolución francesa, buscaba por todos los medios eliminar la propiedad común/colectiva, de la cual todos y nadie eran propietarios. La propiedad se constituye entonces en el derecho que mejor representa la calidad de ciudadano libre y capaz de ejercer por si mismo sus prerrogativas frente a los demás individuos y al Estado.

De igual forma, para que la propiedad sea el “distintivo” de los sujetos entre si, debía referirse a un solo titular, respecto de quien el ejercicio del derecho estaba permitido, frente a los otros, sobre quienes recayó la obligación de respetarlo. No hay que olvidar sin embargo, que el la actualidad perviven y se han creado formas colectivas de propiedad, mediante las cuales el derecho de propiedad sobre un bien puede ser ejercido por colectivos, como es el caso de las tierras ancestrales, comunales, de pueblos y nacionalidades indígenas y/o afroecuatorianas en nuestro país, ó el de la propiedad horizontal en lo que a áreas comunes se refiere.⁴

Lo “absoluto” de la propiedad, a partir del derecho romano

Este carácter tenía su sentido particular en el marco de las relaciones entre ciudadanos, en las “ciudades romanas”. La propiedad no solo era un derecho de las personas, sino que era prácticamente condición *sine qua non* para ser persona, para ser ciudadano. Sólo quienes tenían bienes podían ser sujetos de derecho.

Esta particularidad definió a la propiedad durante largas épocas, y no es sino, hasta un par de siglos atrás,⁵ en que el tener posesiones materiales deja de ser indispensable para el reconocimiento de la ciudadanía y por ende de los derechos políticos de hombres y mujeres, como el de participar en los actos y negocios jurídicos, decisiones civiles y políticas de los estados.

Desde otra entrada, se entiende como “absoluto” a la plenitud de la propiedad. Es decir que todos los derechos que alguien puede tener sobre algo los tiene cuando es propietario de esa cosa. La propiedad se caracteriza también en este contexto por su universalidad, lo cual significa que es oponible frente a cualquier otra persona, y en cualquier circunstancia, y se convierte en la más amplia y perfecta de las relaciones jurídicas del hombre con el mundo exterior.⁶

Dado que los objetos –materiales e inmateriales- son esenciales para la supervivencia de los seres humanos, la posibilidad de acceder y/o disponer o no de éstos coloca a las personas en situaciones de asimetría que son las bases de formas de dominación de unos sobre otros.

De esto, se explica que en todas las instancias de la vida del hombre su relación con los otros está condicionada por la propiedad. Tan es así, que inclusive se convierte en sinónimo y manifestación de poder, llegándose al extremo, como en los tiempos de la esclavitud, de tener dominio incluso sobre las personas lo cual distinguía al amo del resto de hombres y ciudadanos. Recordemos también que la propiedad sobre la tierra fue decisoria en cuanto a determinar el poderío económico, social y político.

Es un derecho excluyente, exclusivo

Al ser la propiedad un derecho oponible a los “otros”, y tener una connotación de derecho absoluto,⁷ su titular es, en principio, el

único que puede ejercer sobre la cosa —objeto del derecho— las atribuciones que ésta lleva consigo; pero este principio puede ser restringido, sea por la voluntad del propietario, o por la ley que confiere a otras personas las atribuciones del derecho de la propiedad, como por ejemplo en el caso de servidumbres legales. Las costumbres particulares suelen también constituirse en limitaciones de facto a las facultades del titular de la propiedad.

Es un derecho perpetuo

La perpetuidad del dominio viene dada porque se entiende que no está sujeto a límites de tiempo y puede durar cuanto dure la cosa; no tiene caducidad y subsiste independientemente de que se haga o no uso de él. Y no desaparece ni se transfiere sino cuando su titular ha realizado actos eficaces y voluntarios para disponer de su derecho.

Contrario a esta tendencia, aparecen las corrientes socializadoras del derecho, que no permiten esta inacción de los propietarios, “castigándolos” con la pérdida de su propiedad cuando no están haciendo uso de ella o el uso que le dan no es conforme a lograr el bienestar de la sociedad (Alessandri, 1957:139).

Abstracción y elasticidad

Como vimos en párrafos anteriores, el derecho de propiedad responde a una abstracción de poderío de su titular, y no resulta vulnerado por el uso o no-uso que de él haga quien lo ostenta. Este derecho no pierde su naturaleza por no ser ejercido constantemente, y permanece inmutable respecto de terceros.⁸

El “fin social” del derecho de propiedad

Mucho se ha escrito, sobre la finalidad que la “propiedad” en tanto derecho debe cumplir. Esta característica aparece a raíz de la ruptura entre los conceptos romanistas y modernos de propiedad. La finalidad social de la propiedad está básicamente dirigida a regular el uso que de los bienes inmuebles hagan los particulares, atendiendo a que la dis-

tribución de la riqueza entre las personas no es igualitaria, existen diferencias entre lo que un propietario y los demás individuos pueden hacer respecto de un bien, y que la tierra (entendida como la fuente primaria de bienes para la supervivencia) no puede servir únicamente al interés de su dueño, sino al del resto de personas con las que convive.

El debate se centra en torno al tema de lo público y privado, del interés particular frente al bien común, y se resuelve atribuyendo a la propiedad una “finalidad social”, que garantice la satisfacción de al menos las necesidades básicas de las personas, sin desconocer la titularidad de los dueños de la misma. “El propietario, es decir el detentador de la riqueza tiene, por este hecho, una función social que cumplir; y en la medida en que cumpla esa misión sus actos como propietario pueden ser protegidos” (Duguit, 1924).

Pese a todo esto, el debate es inconcluso y se retoma cada vez que en la práctica salen a la luz los intereses públicos y privados relacionados con el tema de propiedad.

Hay que destacar que esta perspectiva difiere de las otras características del derecho de propiedad arriba mencionadas, y que el elemento diferenciador (pese a ser uno solo) entre la “función social” de la propiedad y su carácter individual, exclusivista, es el reconocimiento de otros sujetos en la relación de dominio, quienes no participan directamente de ella pero pueden condicionarla, limitarla, dar origen a regulaciones e incluso oponerse a su estatuto.

Es en este contexto que podemos analizar la relación existente entre el proceso de Reforma Agraria, y desarrollo del “estado social de derecho”. Los procesos de reforma implicaron condicionamientos del derecho de propiedad. Se exigió que la tierra se encuentre bajo cultivo y producción, según determinados parámetros: una limitación en cuanto a la extensión de las tierras (establecimientos de superficies expropiación agrarias máximas, prohibición de latifundios), supresión de formas de precarismo, de tierras no productivas, adjudicación de predios rústicos a campesinos (sea por deudas laborales o por “presión demográfica”).

El establecer dichos condicionamientos y dar respuesta a la problemática social, pone de manifiesto el rol del estado como regulador de las relaciones privadas, consecuente con su carácter de social.

Para nuestro análisis, es particularmente importante el concepto de “uso adecuado” de la tierra. Es en función de éste, que las per-

sonas se ven obligadas a adoptar conductas u omitirlas, y estas conductas están determinadas sea por las características propias de la tierra, por decisiones de las autoridades competentes, por disposición de las normas y regulaciones vigentes, y finalmente por sus propios intereses y motivaciones.

Cuando el interés individual va conforme a lo dispuesto en la ley, y en consonancia con el interés colectivo, dichas conductas por lo general no son objetadas. Pero, en el caso de que el uso que se haga de un predio es ilegal, o censurado por la colectividad, o existen discordancias en las leyes, se producen una serie de acciones que presionan al dueño a modificar esos usos.

Esto en realidad es el esquema ideal. En la práctica, en el Ecuador nos topamos con dos problemas: por una parte, el uso deseable que las leyes establecen e imponen puede tener muy fuertes sesgos y no reflejar adecuadamente el uso óptimo de una determinada superficie de tierra. El caso más evidente de lo dicho es la necesidad de deforestar parte de un predio para poder reclamar su adjudicación.

Por otra parte, el proceso por el que se argumentó la función social de la tierra fue a través del conflicto agrario, es decir a través de los procesos por los cuales campesinos y otros interesados tomaban tierras, iniciaban juicios, y se movilizaban solicitando la afectación de los predios. Esto significa que la determinación de la función social de la propiedad pasa por la dinámica del conflicto y como es lógico, el resultado final dependerá de la correlación de fuerzas entre las partes, su capacidad de movilizar apoyos y alianzas políticas y las gestiones de intermediación legal.

Existe otra perspectiva que introduce la dimensión social de la propiedad y esta es la que se refiere a la zonificación del uso del suelo. En los sistemas consolidados de administración del territorio el goce que el propietario tiene sobre sus tierras está condicionado al cumplimiento de los parámetros de la zonificación vigente. Este instrumento tiene un enorme potencial para el manejo ambiental del territorio y puede combinarse con sistemas tributarios que estimulen determinados usos del suelo.

En el caso del Ecuador los esfuerzos por constituir sistemas de regulación del uso del suelo agrario han sido enormemente fragmentarios e incipientes. Una de esas formas fue la declaración de zonas de patrimonio forestal del estado, las mismas que supuestamente esta-

ban destinadas exclusivamente a la explotación forestal sustentable. Este propósito no ha sido cumplido en prácticamente ninguno de los bloques reservados a este fin.

Este repaso analítico no se completa, si no consideramos la discusión profunda que divide la conceptualización de función social desde el razonamiento jurídico y que puede enunciarse así: a) el derecho de propiedad tiene una función social; y b) el derecho de propiedad es en sí una función social. Este debate, que nace con Duguit,

(...) desató amplia polémica ya que personas sobresalientes de la vida política sostuvieron que ello conducía al desconocimiento mismo del derecho, aduciendo que la utilización del verbo ser en lugar del verbo tener (...) llevaba a una socialización sin límites de la propiedad privada. (Ponce de León, 2000:465)

Como podemos observar, el punto central es la consideración o no, del derecho de propiedad como un derecho subjetivo, lo cual a decir de Duguit no es suficiente para explicar el rol que frente a la sociedad tiene este derecho y su titular. Así autores como Eugenia Ponce de León (2000:466), interpretando a Duguit, señala que el propietario

(...) lejos de ser el árbitro exclusivo y libérrimo del destino de sus bienes (...) pasa a convertirse en un funcionario, en el sentido que tiene la obligación de cumplir en la sociedad una cierta función en razón directa del lugar que ocupa en ella. De ahí que pueda llegar a afirmarse que la propiedad no es el derecho subjetivo del propietario, sino la función social del tenedor de la riqueza.

La misma autora nos presenta un ejemplo de una posición doctrinaria discordante, la del autor colombiano Ernesto Peña Quiñónez (1995:523), quien al hablar sobre la inclusión de esta figura en la Constitución Colombiana de 1938 señala que

(...) el significado de la reforma (...) no fue pretender hacer de cada propietario un funcionario social o público, ni a la propiedad como institución exclusiva del derecho público, sino someter el interés privado a la necesidad pública, estableciendo unas obligaciones de tipo social para cada propietario...

Como podemos deducir, este “debate” es otro de los tantos inacabados en lo que al derecho de propiedad se refiere. La función social (si el derecho de propiedad la “tiene” o si “es” una función social)

dependerá y se enmarca en las concepciones que se consideren como principios programáticos, rectores de la normativa y del Estado al cual pertenezcan, al momento de elaborar tanto los documentos constitucionales como la legislación secundaria

El siguiente aspecto doctrinal adicional que no podemos dejar de abordar, y que será más ampliamente revisado en los capítulos IV y V de esta investigación, es el que nace de una vertiente que poco a poco va tomando forma en la doctrina jurídica a nivel de Latinoamérica, y que nos habla ya no sólo de la “función social” sino de una “función ecológica” de la propiedad.

El proceso al cual nos referimos se vincula con una larga historia institucional latinoamericana que tiene repercusiones sobre el medio ambiente y que ha sido documentada, por ejemplo, por Reynaldo Muñoz Cabrera. En su artículo “La función social y ecológica de la propiedad” (2000:76), hace un recuento desde la conquista hasta la época republicana en Colombia, de las formas que existieron para regular el acceso, el uso y la propiedad de la tierra, en las diferentes etapas históricas y según los regímenes dominantes.

Respecto al concepto jurídico mismo de la “función ecológica de la propiedad”, no nos ha sido posible encontrar una doctrina armada, y esto tiene bastante sentido y explicación. El término “ecológico”, según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua, se enuncia como “relativo a la ecología”, y entre las acepciones de ecología está la de “(d)efensa y protección de la naturaleza y del medio ambiente”.¹⁰

Es en el ámbito de la Biología donde más se habla de la “función ecológica” de los diferentes elementos de un ecosistema, pudiendo entenderse como el conjunto de procesos a través de los cuales se mantiene un flujo de energía y de nutrientes y que incluye la evolución de mecanismos de regulación de estos procesos

La dinámica propia del mundo natural relativa al flujo de energía y materia, y la organización de estos flujos, no puede ser objeto de regulación jurídica de manera inmediata, puesto que los procesos ecológicos son esencialmente de interacción entre componentes de muy diversas escalas del mundo natural. No podemos establecer derechos sobre los ecosistemas, a pesar de que sí podamos hacerlo respecto a componentes de ellos.

De esta relación surge una dimensión adicional y es que la forma en que se usen esos componentes del ecosistema sobre los cua-

les sí es posible establecer derechos¹¹, tendrá repercusiones sobre procesos mayores a los que podemos reconocerles una dimensión ecológica. Por ejemplo, el uso forestal de un predio repercute favorablemente en la retención de suelos, evapo-transpiración, manejo de cuencas, conservación de la biodiversidad, etc.

Es a ésta repercusión que busca referirse la idea de la “función ecológica” de la propiedad. Este efecto puede ser pensado de manera analógica a las consecuencias sociales de los diversos usos del suelo; es por ello que a veces se piensa que la función ecológica no es más que una extensión de la función social de la propiedad.

Para concluir, podemos señalar los siguientes elementos:

- El término “función ecológica de la propiedad” es relativamente nuevo. Se halla expresamente consagrado sólo en una Constitución de América Latina (la de Colombia).
- La “función ecológica de la propiedad”, como figura autónoma, no es una construcción propia del Derecho. Su más remoto origen lo encontramos en la idea de protección y defensa del medio ambiente, lo cual va ligado al concepto mismo de ecología.
- Es por esto que la elaboración doctrinaria del concepto de “función ecológica” asociado a una figura del derecho como tal, es una tarea pendiente. Cabe aquí preguntar cuál podría ser el rumbo más adecuado para iniciar esta construcción, ya que la misma puede hacerse desde consideraciones que subjetivizan a la naturaleza y sus componentes, o desde posiciones más moderadas, comprendiendo al entorno como parte de los bienes sobre los cuales los seres humanos tenemos derechos.

El derecho de la propiedad desde sus orígenes hasta la actualidad, un breve repaso histórico

Para realizar un breve recorrido histórico del tratamiento que en las diferentes épocas se ha dado a la propiedad, debemos partir desde las referencias más remotas con las que hoy contamos. Vemos entonces que en un primer momento, en la época primitiva, debido a la existencia de poblaciones nómadas -que no concebían la idea de ciudades o asentamientos permanentes-, es difícil hablar de propiedad sobre la tierra.

Existe un aprovechamiento –uso- de sus bienes, pero es temporal, pasajero. No obstante, la propiedad se individualiza respecto de otro tipo de bienes (las armas, los vestidos, los adornos), pero dicha individualización es muy sutil y predomina la visión de un comunitarismo, concentrado *sea en el grupo familiar extenso o en el organismo familiar reducido*.

En la transición entre el nomadismo, la caza y el pastoreo hacia pueblos básicamente agricultores, comienzan a aparecer las primeras formas de propiedad de la tierra. Entonces, las dos formas en que la propiedad de inmuebles se hace palpable son, de una parte, referidas a la propiedad del grupo humano, de la “población”, sin diferenciar las distintas familias; y, de otro lado, la propiedad del núcleo familiar propiamente dicho. Más allá de esta distinción, no existe una propiedad individual sobre las tierras. Por tanto, en esta época, hablaremos siempre de propiedad colectiva o común.

Revisemos entonces la época romana. Si bien existen varios criterios entre los romanistas sobre cual fue la naturaleza de la propiedad que Roma conoció, al parecer en un principio surgió una pequeña propiedad privada, que abarcaba únicamente los bienes de carácter familiar y estuvo “concentrada materialmente en un lindero territorial corto (huerto familiar) y circunscrita a las cosas muebles (familia pecuniaque, esclavos y ganado)” (Puig Peña, 1976:54). La tierra restante continuaba utilizándose de forma colectiva, como en la edad primitiva; se piensa que es a partir de esta pequeña propiedad que comienza la expansión de la propiedad privada individual.

No obstante, es indiscutible que a partir de las XII Tablas, la propiedad aparece individualizada por completo y diferenciada para los ciudadanos romanos –*ius civile*- y para el “resto del mundo” –*ius gentium*-. Al hablar de los ciudadanos, la propiedad era un derecho exclusivo de los romanos libres y no podía recaer sobre los bienes de la provincia romana. Mientras que para los gentiles, se reservaba una especie de propiedad indirecta, protegida por el pretor (propiedad *bonitaria*)¹² y que no respondía a la concepción de derecho civil. Esta diferenciación desaparece por completo en la época de Justiniano, quien unifica el régimen en base al derecho pretorio y, así, se concibe el inicio de la propiedad como actualmente la concebimos.

Durante la edad media, es marcada la influencia de las legislaciones bárbaras y de la organización feudal sobre el derecho de pro-

piedad, sobretodo referido a bienes inmuebles –raíces. Existe una directa relación entre propiedad y soberanía, y se identifica a este derecho con el poder político de los reyes frente a los señores feudales. Es así que la tierra es cedida por el rey al señor feudal¹³ quien, a su vez, al verse imposibilitado de cultivarla –más por razones socio-culturales– la “concesiona” a los vasallos, quienes a cambio debían pagar un canon que cubría tanto el “derecho” a vivir en esas tierras como el de “usarlas”, siempre y cuando se restituyan sus frutos al señor feudal.¹⁴

Para la edad moderna, la propiedad arrastra su connotación político-social. Esto, se constituyó en un problema a ser resuelto y para ello fue necesario quitarle su relación directa con la soberanía del mandatario, y su división práctica (entre el derecho del señor feudal y el del vasallo, más conocidos como dominio eminente y dominio útil).

La solución se dio desde dos vertientes: para abolir el vínculo soberano, se abolió a la nobleza y se instituyó la monarquía absoluta; y para unificar a la propiedad, se reconoció poco a poco que el verdadero titular de la tierra era quien tenía el dominio útil sobre ella. Así, hasta llegar a la Revolución Francesa con la cual se exterminó los últimos resquicios de propiedad feudal suprimiéndose las cargas que aún pesaban sobre los antiguos vasallos.¹⁵

Como vemos, históricamente, el derecho de propiedad nos remonta hacia sus orígenes colectivos desde el clan y la tribu hasta llegar al derecho romano, que la considera un derecho absoluto; luego, el derecho francés, en el cual las prerrogativas sobre los inmuebles están referidas al dominio eminente y al dominio útil, con lo que evidenciamos que en un principio no era un derecho absoluto ni excluyente - hasta que se produjo la supresión del dominio eminente- lo que en un principio fue de todos, dentro del proceso de refinamiento, avance y jerarquización de los derechos terminó definiéndose como un derecho individual, personal.

Hoy este derecho, persigue objetivos que van desde su “socialización” hasta la justificación de la utilidad de las privatizaciones como salida al fenómeno del desgaste y agotamiento de los bienes. No se ha resuelto todavía el debate sobre si la ubicación del derecho de propiedad es una cuestión de interés privado o público.

Lo que la legislación nos muestra, son varias diferencias entre la propiedad privada, la propiedad pública y la propiedad colectiva, pero existen aún bienes sobre los cuales no llega a establecerse qué tipo de

relación con su “sujeto” es la que ostenta (en términos de titular / bien), como el caso de los bienes públicos –un parque, por ejemplo- en el que el bien es propiedad de la colectividad, lo administra el estado, desde la autoridad competente, y es usado por un número pequeño de personas; o el de los conocimientos ancestrales, en los que no ha sido posible llegar a un acuerdo sobre a quien pertenecen efectivamente ni respecto de los ingresos, en términos económicos, que pueden generarse con su industrialización y puesta en el mercado.

Parece ser que este proceso encuentra su lógica en la dimensión global de los recursos, en general, y en la satisfacción de necesidades cada vez más apremiantes y puntuales. El fenómeno de la apropiación y de la redistribución inequitativa de la riqueza encuentra en este ámbito un fuerte opositor: el interés colectivo, el bien común.

Continuando con este análisis, todos conocemos que las diferentes formas de propiedad generan obligaciones para con el Estado, principalmente de carácter tributario, con fundamento en el rol de protección y tutela que cumple la administración frente a sus administrados. En la medida en que el propietario se acoge a la protección del estado, éste le garantiza sus derechos, lo cual permite que en las relaciones de propiedad en concreto se puedan “excluir” a otras personas del ejercicio de las facultades y prerrogativas que lleva implícitas, lo cual va acompañado de la sanción para las diferentes formas de intromisión de terceros en el ejercicio del dominio.

Nos encontramos, por tanto, frente a una relación caracterizada por la capacidad de excluir a los otros de la misma, para viabilizar el ejercicio pleno de un solo individuo; y esto es posible a través de la intervención del ente regulador de la sociedad, que asume el papel de garantizador de derechos.

Recordemos en este punto, el artículo de Garret Hardin (1968) –biólogo-, llamado “La tragedia de los comunes”. En este texto, Hardin analiza la complejidad de la existencia de bienes que son de propiedad común, de todos, situación que, a su criterio, se convierte en una tragedia debido a que al no existir un titular o un ente regulador del uso de dichos bienes, los individuos que a ellos tienen acceso pueden utilizarlos indiscriminadamente hasta provocar su agotamiento e incluso extinción.

Ante esta tragedia, el autor encuentra solo dos soluciones posibles: una, el empleo de recurso “éticos y morales” que logran detener

y racionar las necesidades de los involucrados, siempre en función del bienestar de todos; y dos, la definición, ubicación e individualización de los derechos de propiedad, llegando a hablar de la privatización de los bienes para que puedan ser manejados, controlados y racionados por un único dueño.

Sin embargo, esta posición no tarda en ser rebatida, desde el lado de la economía. Otros autores reconocen que el problema al cual alude Hardin no es el de la propiedad común, sino el de la ausencia de propiedad y que, por tanto, lo mejor que puede hacerse para solucionarlo es reconocer que la propiedad de dichos bienes tiene que ser de todos, en un ambiente de reciprocidad y con normas claras. Hasta la fecha, no se ha podido llegar a una posición de consenso respecto de los bienes de propiedad común. Este es uno de los más claros ejemplos de cómo los problemas y debates relacionados con la propiedad son actuales, permanentes y no han concluido¹⁶.

Hoy, el redimensionamiento del derecho de propiedad continúa: cada vez más, los ordenamientos jurídicos a nivel mundial promocionan una propiedad universal, de todos, rescatándose así los valores del sentido comunitario de la originaria propiedad del clan; no obstante, en ciertos sectores de la doctrina se defiende aún el valor del derecho de propiedad como un derecho natural, innato, originario, anterior a la sociedad, cuyos componentes escapan del análisis sobre bien común o el interés colectivo.

Estamos en un momento en que coexiste una perspectiva que ve en la privatización total la solución para incrementar la racionalidad del uso de los recursos naturales, mientras hay otras posiciones que enfatizan la necesidad y la conveniencia de reforzar las perspectivas en torno a lo colectivo.

En los tiempos modernos, el más importante, más completo y más extendido de los derechos reales es el de propiedad, que concede un mayor número de prerrogativas a su titular. Frente a éste, existen otros derechos más restringidos, como el de uso o el de usufructo, los cuales están contenidos dentro del derecho de propiedad. Concomitantemente, la propiedad puede ser limitada, situación que evidencia la ruptura del carácter absoluto del derecho y de la inclusión de conceptos como los de bien común, interés colectivo y función social.

En este punto, resulta necesario destacar que las restricciones –respecto del derecho de propiedad, en particular- responden a una ló-

gica reguladora, que busca el equilibrio entre las prerrogativas y las obligaciones existentes para sus titulares. Dicha lógica equilibrante, se integra al fundamento de la existencia de una institución reguladora, como es el caso del Estado, el cual asume el rol de organizar y reglar las relaciones e interacciones de los individuos y, por tanto, es de quien “emanan” tanto los derechos como las obligaciones.¹⁷

En el ámbito del derecho de propiedad, esta intervención-regulación- adquiere relevancia ya que cumple una importante función, que es la de reconocer la existencia de valores colectivos que no pueden verse sacrificados frente a los intereses individuales.

El estado no sólo se limita a determinar las condiciones del ejercicio y reconocimiento del derecho de propiedad, sino que inclusive toma parte en las relaciones humanas interviniendo, por ejemplo, como un propietario más cuyos bienes administra y usa en función de la satisfacción de necesidades básicas de sus miembros; o como un tercero dirimente y solucionador de conflictos; actúa además regulando la generación de riqueza, determinando las líneas o políticas dentro de las cuales se deben manejar los bienes que son de su propiedad y de propiedad colectiva o común y, finalmente, representando el interés de la sociedad frente al de cada uno de sus miembros.

Concluyendo, todas las corrientes tienden a reconocer una función social a la propiedad y propugnan porque se conforme en torno al interés general. Un caso extremo de esta perspectiva –y con una entrada diferente– es Adam Smith según quien el bien de la comunidad se logra a través de la regulación del mercado, de la persecución que cada individuo realiza de su bien individual y egoísta.

Tratamiento jurídico de la propiedad y la posesión en el sistema ecuatoriano

La institución de la propiedad en del derecho nacional, está recogida en normas constitucionales, legales, y secundarias. Revisaremos las principales, a continuación:

Marco normativo

La Constitución Política vigente,¹⁸ trata sobre el tema de la propiedad al hablar de los derechos civiles, mencionando que:

Art. 23.- Sin perjuicio de los derechos establecidos en esta Constitución y en los instrumentos internacionales vigentes, el estado reconocerá y garantizará a las personas los siguientes:

(...) 23. El derecho a la propiedad, en los términos que señala la ley;

Posteriormente, en su artículo 30, enmarca a la propiedad dentro del grupo de los derechos económicos, sociales y culturales¹⁹ y le otorga tutela bajo las siguientes condiciones:

La propiedad, en cualquiera de sus formas y mientras cumpla su función social, constituye un derecho que el Estado reconocerá y garantizará para la organización de la economía.

Deberá procurar el incremento y la redistribución del ingreso, y permitir el acceso de la población a los beneficios de la riqueza y el desarrollo.

Además encontramos normas que hacen relación a la finalidad que el derecho de propiedad -respecto de bienes inmuebles, principalmente- debe cumplir. Tal es el caso del artículo 32, que menciona “(p)ara hacer efectivo el derecho a la vivienda y a la conservación del medio ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de conformidad con la ley.”

Estas disposiciones dan el marco normativo general dentro del cual debe entenderse a la propiedad como un derecho humano, reconocido y garantizado constitucionalmente, vinculado a una “función social” –en la que debemos entender se incluye lo económico y, obviamente, lo ambiental- y que tiene como contrapeso la necesidad de que existan mecanismos que permitan tanto su protección como su limitación.

Sin estos supuesto básicos, no es posible hablar de propiedad en términos equitativos; la protección constitucional a este derecho tiene sentido en la medida en que lo que verdaderamente se está protegiendo es a los sujetos que la ostentan –a quienes llamamos titulares o propietarios- y sus relaciones con los demás sujetos “no titulares”; si dejamos a la voluntad individual de los dueños el regular sus relaciones frente a “terceros”, caeríamos en arbitrariedades y abusos por parte de aquellos. Todo esto da sentido al rol fundamental que el Estado desempeña como rector de las conductas de sus ciudadanos.

Siguiendo la jerarquía normativa de la pirámide kelseniana, dentro de la legislación secundaria el cuerpo normativo nacional que define al derecho de propiedad y a la posesión es, por excelencia, el Código Civil.

Tenemos que en su artículo 618 señala:

El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar, y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad²⁰.

De otra parte, al referirse a la posesión, este Código la describe como

(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo²¹.

No pretendemos profundizar en el estudio dogmático de la posesión, no obstante de estos conceptos, podemos desprender algunos aspectos de importancia dentro de esta investigación, a saber:

Para el Código Civil, los elementos de la posesión –y no necesariamente del dominio– son dos; por una parte el animo de señor y dueño (elemento subjetivo-*animus*) y por otra la tenencia material de la cosa (elemento objetivo-*corpus*). Sin estos dos componentes, no podemos hablar de posesión sino únicamente de mera tenencia.²² Esto, trae un problema considerable, que es el de probar el *animus*, de lo cual no puede existir un registro material plenamente objetivo; pero, esto a su vez es una ventaja para el poseedor que tiene el bien, ya que al estar *en su poder* se le exime de la prueba física de la posesión, porque se presume el dominio del bien –teniendo como respaldo la presunción de existencia del elemento subjetivo–; en estas circunstancias, el propietario se encuentra en “desventaja” ya que tiene que probar su dominio, puesto que el *corpus* podría estar en manos de persona distinta de él.

La distinción entre la propiedad y la posesión se reduce a una “antítesis entre el hecho y el derecho” (Claro Solar, 1919:414) en tanto

la primera tiene un estatus normativo-legal definido y, la segunda –al estar contenida en la propiedad– no es sino una exteriorización material de las facultades que un propietario puede tener.

Al parecer, lo que diferencia a la propiedad de la posesión es una suerte de lo “más” frente a lo “menos”, esto es, en la medida en que una persona es dueño, puede poseer un bien, pero no necesariamente lo contrario.

Dicho de otra manera, la propiedad implica todas aquellas “acciones eficaces” que el propietario puede realizar, con sus respectivos efectos jurídicos; mientras que la posesión si bien le permite al poseedor ciertas de dichas acciones, no todas surten los mismos efectos que si las realizara el propietario, o incluso algunas pueden luego de “surtir efectos” ser revertidas.

La posesión, tal y como la comprende el sistema ecuatoriano, es un hecho, es decir, una situación *de facto*, una apariencia de dominio que, sin embargo, está amparada por las normas y la convierte en una situación bastante favorable, frente a la del propietario.

Consecuentemente, la posesión es un simple poder material, esto es, una relación entre un sujeto y una cosa.

La posesión es siempre “a nombre propio”, cosa que no ocurre con la mera tenencia,²³ que implica el reconocimiento de otra persona, el uso de los bienes “a nombre ajeno” o, lo que es lo mismo, reconociendo dominio ajeno.

El rol del Estado es importante tanto como protector y garantizador de la propiedad como limitador de la misma. Así, es el Estado quien a través de sus leyes pueden imponer restricciones o limitaciones al goce pleno del derecho de propiedad. Todo esto, con fundamento en la necesidad de regular, mas que la relación sujeto-bienes, la convivencia armónica entre los distintos sujetos en la sociedad, de tal modo que los derechos de uno no se superpongan u opongan a los de los demás individuos.

Luego de revisar estas disposiciones legales y analizarlas, en su contexto, nos encontramos entonces con un régimen que conceptualiza a la propiedad como un derecho, respecto del cual se identifica por un lado un componente subjetivo (titular) y por otro uno objetivo (bien); a estos dos los une un vínculo jurídico que es al mismo tiempo protegido, garantizado y susceptible de limitaciones y restricciones.

La forma en que el Estado —que ostenta la calidad de protector y garantizador— puede limitar o restringir este derecho, está en función de la existencia de intereses que rebasan la esfera privada de los individuos y determina su conducta en sociedad.

Restricciones al derecho de la propiedad

Desde sus inicios, las restricciones jurídicas al derecho de propiedad vinieron dadas en función del exceso —en el uso y explotación, y no necesariamente en términos ambientales— de los bienes de la naturaleza (recursos, suelo, agua, cultivos y ganado) y de la garantía de protección que el Estado otorga a la propiedad privada.²⁴

Al partir del concepto de propiedad, vemos que las restricciones se aplican respecto de la utilización del bien, que afectan las facultades propias del dominio²⁵ (esto es el uso, usufructo, habitación, o la disponibilidad de enajenarlo). En la práctica, dichas limitaciones son de varias clases (en función del objeto, de las facultades, de la finalidad, etc.) y ‘afectan’ a distintos aspectos de la propiedad, incluso pueden ser no sólo individuales, sino también colectivas —así, por ejemplo en casos de servidumbres de acueducto—, siempre y cuando se respeten los principios generales del Derecho.

Figuran como las restricciones al dominio más comunes: la constitución de usufructos y de servidumbres, la propiedad fiduciaria y las limitaciones de tipo administrativo y en función de la utilidad pública, entre las cuales están, por ejemplo, la zonificación y el ordenamiento territorial²⁶.

Las servidumbres ambientales en concreto han sido utilizadas con cierta expectativa, como un mecanismo para garantizar la permanencia de los servicios ambientales de ciertas propiedades. En rigor, no son sino la aplicación de las servidumbres comunes del derecho civil a las que se ha agregado una connotación de carácter ambiental. Para su constitución es igualmente necesario un acto de voluntad tanto del propietario del previo que se obliga como del que se beneficia de la servidumbre. Podríamos pensar que el beneficio en el caso de servidumbres ecológicas no está limitado al de quien lo recibe directamente, sino que se extiende como los procesos ecológicos de manera difusa. Por todo esto, es correcto afirmar que constituyen además un mecanismo de conservación privada.

En este punto, podemos al tema estrictamente jurídico sumarle el económico:²⁷ se pueden establecer límites a la propiedad, siempre y cuando tengan como contrapartida una retribución cuantificable, para lo cual es indispensable fomentar y utilizar metodologías de valoración, aplicables tanto para recursos como para servicios ambientales. Incluso, conviene señalar que, para el caso de restricciones al derecho de propiedad disociadas de preocupaciones ambientales, el legislador ha ideado “fórmulas” útiles para dar un valor a la incomodidad que dicha limitación causa efectivamente al propietario; así, para cuantificar el costo de una servidumbre, lo que se acostumbra es medir la extensión del terreno a ser “cedido” y, en base a los avalúos catastral y comercial del bien, se paga al dueño por la parte proporcional del terreno afectado.

Similar solución se ha dado para los casos de expropiaciones. En efecto, cuando hay alguna razón superior por la cual una persona es privada de su derecho de propiedad se supone que el Estado en representación del conjunto de los ciudadanos debe resarcir al propietario por el perjuicio que se le causa al menoscabar su derecho de propiedad. Esta lógica, sin embargo, se ha cumplido en el Ecuador de una manera muy deformada.

La primera causal de ésta es que el sistema de avalúos y por lo tanto de tributación de los predios rústicos está a una apreciable distancia de los precios de mercado, por lo cual los valores pagados por concepto de expropiación son muy bajos. A esto hay que agregar que los procedimientos legales son largos y engorrosos y que con frecuencia el Estado no dispone de los recursos para pagar expropiaciones.

El caso más extremo de este problema lo vemos en la Ley Forestal y de Conservación de Áreas Naturales²⁸ la cual prevé que los predios de propiedad privada que se incluyan en áreas protegidas estatales serán expropiados con el respectivo pago. Hasta el día de hoy no se ha expropiado ningún predio de esta calidad.

Cierto es que no existe hasta la fecha uniformidad en el tratamiento de lo que a aplicación de valores monetarios y su equivalencia en intangibles se refiere, pero por lo mismo hay que comenzar a hacerlo (Izco 2002); existen algunos instrumentos específicos, como por ejemplo formas contractuales cuya eficacia ya ha sido comprobada, tratados y convenios internacionales, normativas y directrices regionales, entre otros, que podrían dar luces a la institucionalización de mecanis-

mos en los que se privilegien las características propias de los diversos ecosistemas al momento de cuantificar su costo, en dinero.

Y todo esto a efectos de realizar ‘negociaciones’ que puedan convertirse en incentivos para la conservación y de crear tasas que sean susceptibles de cobro a los usuarios de los bienes conservados y servicios otorgados.

Limitaciones al dominio y sus posibles componentes

Previo a analizar la situación de los límites al dominio y su eminente utilidad como herramientas de conservación, señalemos ciertos puntos importantes: Uno, al hablar de estas restricciones, no hay que olvidar que están siempre en relación con las ‘facultades’ a las que el dominio concede derechos, y no otras, y esto porque en este campo nos encontraremos con más de un caso de limitación en función de derechos reales que, como es sabido, sólo pueden ser concedidos en razón de la norma expresa que los determina.²⁹

Dos, las limitaciones no sólo nacen de actos de autoridad, sino que también pueden provenir de actos privados; otra cosa diferente es que, dada su naturaleza, adquieran relevancia y puedan llegar a catalogarse como de orden público, como en momentos se entiende al cumplimiento de la finalidad social de la tierra. Por último, es necesario que estas limitaciones sean publicitadas, a efectos de definir su oponibilidad frente a terceros para afianzar su eficacia y descartar el desconocimiento frente a la posibilidad de actos o hechos que las vulneren.

Desde esta visión, un tema importante es el de la definición de derechos de propiedad. Así, en el noroccidente de Pichincha, los casos de conflictos por derechos sobre los diferentes predios son abundantes, debido a que en la gran mayoría de ellos perviven e incluso conviven propietarios, poseedores y tenedores; una de las consecuencias de esto constituye la imposibilidad de utilizar dichos derechos como herramientas reguladoras del posible mercado ambiental que en la región pudiera iniciarse (Mitchell, 1999).

Si en principio la facultad de limitar el dominio está en manos del propietario, al ocurrir que su derecho esta siendo disputado por otra persona, no se puede ejercer plenamente dicha prerrogativa,

ya que no existe la certeza respecto de los resultados que, finalizados los conflictos, se logren. La seguridad jurídica y la definición de hechos y derechos es indispensable si se quiere operar limitaciones a la propiedad que surjan desde la iniciativa o voluntad privada: sin esta seguridad jurídica, no se puede “negociar” o “pactar” en igualdad de condiciones y por tanto el potencial mercado ambiental no cuenta con las garantías básicas para su desarrollo y expansión.

Adentrándonos un poco en lo que a limitaciones del dominio se refiere, vemos que desde la perspectiva del derecho ambiental éstas tienen sentido siempre en función de un objetivo de conservación o de provisión de bienes y servicios ambientales. Para ello resultan muy útiles las herramientas que la valoración ambiental nos proporciona, a fin de determinar la manera eficiente de intervenir sobre el dominio para que las acciones sean adecuadas y coordinadas con fines de conservación, teniendo en cuenta que los bosques, y en general todo ecosistema, no sólo están compuestos por árboles, sino que incluyen una extensa gama de recursos de la naturaleza (Conesa, 1997).

Pero, todo lo anteriormente dicho carece de sentido si, el derecho de propiedad como tal, no está claramente definido en la práctica, y lo que usualmente existe es una “ausencia de propiedad”, situación en la que resulta imposible hablar de limitación al dominio. Esto justifica una vez más la importancia que la definición de los derechos de propiedad tiene, pues con la certeza jurídica de que existe un bien determinado, un propietario “responsable” de ese bien, y un conjunto de derechos y deberes del propietario, es posible intervenir sobre dicha propiedad, sea a través de figuras contractuales tradicionales o modernas, o combinándolas de modo que se logren materializar herramientas eficaces que desde el derecho coadyuven a la conservación de la naturaleza y sus recursos, teniendo como punto de partida la iniciativa privada.

Atendiendo a los conflictos que existen relacionados con la tenencia y propiedad de la tierra, y que se traducen en numerosos impedimentos para actuar ‘soberanamente’ respecto de un determinado predio, ¿no podríamos afirmar que la posesión en sí es también una limitación al dominio?

De hecho, cuando se inicia algún tipo de acción de carácter judicial vinculada, sea con temas de propiedad o posesión, entre las medidas cautelares iniciales que van a ser solicitadas se cuenta como la

principal la prohibición de enajenar —en el caso de bienes inmuebles— o el secuestro —si se tratan de bienes muebles—. Esta prohibición de enajenar es la materialización del límite que la calidad de poseedor puede imponer a las facultades del propietario, hasta que se resuelva el tema de la eventualidad que la posesión significa frente a una propiedad futura.

La figura de la posesión como una limitación al dominio

Etimológicamente, el término *posesión* se hace derivar las voces *possessio* de sedes, asiento, y de *posse*, poder; en consecuencia, *possidere* es *posse sedere*, poder sentarse, es decir, una clara alusión al elemento fáctico de la posesión.

La posesión es según esto cierta relación exterior entre una persona y una cosa, que consiste en hallarse establecida sobre una cosa, en ocupar una cosa; de modo que la noción de posesión se ha referido en su origen primeramente a los inmuebles con respecto a los cuales conserva aún su mayor importancia, puesto que las acciones con las que se protege la posesión sólo se refieren a la posesión de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos.

Quizá esto explica que los juriconsultos romanos utilizaren este término muy vinculado al de la propiedad, incluso llegando a confundírselos, así se habla de posesiones territoriales cuando se trata de propiedad de inmuebles (Claro Solar, 1979:96).

Sabemos, además, que la posesión es el antecedente necesario para adquirir o perfeccionar la propiedad, por vía de la ocupación, de la tradición y de la prescripción o usucapión, y existe independientemente de su ‘resultado’ (o sea, el dominio o propiedad).

Adicionalmente, se sabe que lo que hace diferentes a la propiedad y la posesión “se reduce a una antítesis entre el hecho y el derecho”. La propiedad entraña en su naturaleza el ser un poder legal; la posesión, en cambio, es la acción real, “la exterioridad de la propiedad, el poder de hecho que corresponde a la propiedad como estado de derecho”, que no hay que confundir con el poder de hecho, el poder físico (Claro Solar).

Generalmente la propiedad y la posesión van asociadas —por lo antes descrito, pero ocurren casos en los que su disociación mo-

difica el contenido del dominio. Existe protección judicial de la posesión mientras no se pruebe la propiedad, e incluso con la prueba mencionada se cuida en función de su utilidad como mecanismo para adquirir la propiedad.

La posesión lleva implícitos dos elementos: el uno corporal (*corpus* o *factum*), la tenencia de la cosa, y el otro intelectual (*animus domini*, *animus rem sibi habendi* o simplemente *animus*), el ánimo de señor o dueño. Estos dos elementos deben coexistir para hablar de posesión. Caso contrario, nos encontramos frente a la figura de la mera tenencia. Si bien tenencia y posesión pueden identificarse por la ‘apariciencia’ del dominio, lo que las aleja es el elemento subjetivo, la ausencia o presencia del reconocimiento del dominio ajeno y la actitud de dominio propio.

Aunque es cierto que sobre este punto en particular la doctrina tiene más de una posición,³⁰ en ello encontramos la justificación a la actitud protectora de la posesión, establecida en la ley: lo que se protege es la propiedad en verdad, bajo la presunción de que quien tiene una cosa en su poder es dueño de ella *hasta que se pruebe lo contrario*. De esto Jhering expresa que “todas las prerrogativas y protecciones de la posesión deben entenderse como dirigidas a la protección de la propiedad que aquella representa” (Claro Solar, 1979:112).

Al parecer, existe todo un sistema protectorio de la posesión paralelo al de la propiedad. ¿Por qué no considerarla o elevarla al carácter jurídico de derecho? Quizá, porque la misma cultura inmobiliaria de los sistemas jurídicos derivados del derecho francés nos impide abrirnos hacia esa posibilidad; el reconocer que la posesión es un derecho, resultaría un tanto trastornante para conceptos como el de meras expectativas y derechos eventuales, los que necesariamente adquieren connotación diferente si decimos que el poseedor, en cuanto tal “tiene derechos posesorios” sobre su predio.

Los derechos reciben tutela y protección por sí mismos; la posesión dejaría de ser la sombra o mejor dicho la proyección de la propiedad, y con su autonomía podríamos hablar ya no de un hecho que genera derechos, sino de un derecho amparado legítimamente.

De otra parte, al brindarse igual o similar grado de protección a la propiedad y a la posesión, se trata de equilibrar la situación entre el propietario y el poseedor; en cambio, si se asciende a categoría jurídica de derecho a la posesión, quien se vería directamente afectado pro

ello es el propietario, puesto que la posesión es definitivamente mucho más protegida y tutelada por el ordenamiento jurídico, lo cual deviene de su naturaleza de hecho, y de que cada una representa categorías opuestas por principio. Esta equiparación de categoría, nos llevaría solo a una disminución de las garantías del propietario frente al poseedor, lo cual deviene en un trato desigual e inequitativo que no se justifica en un sistema como el nuestro.

Esta posibilidad de convertir a la posesión en un derecho, no ha sido –en la historia del derecho nacional– colocada en el debate. Esto pudo haber sucedido porque siendo tan “obvio” el carácter predominante de la propiedad como derecho y de la posesión como hecho, no ha sido imaginable el elevar al hecho a la categoría de derecho. Sin embargo, es pertinente preguntarnos si efectivamente debe dejarse de lado esta opción o si, sería necesario, formularla en términos no de un “institucionalización” de la posesión, pero sí de una reforma a su concepto y alcances legales y materiales.

Si bien a primera vista, la equiparación de ambos conceptos aparece como algo “extraño”, podría analizarse desde la perspectiva de ordenamientos jurídicos, como por ejemplo el caso de Costa Rica, en el que se le ha dado el valor de derecho a la posesión, para con un estudio comparado de legislación comprender la lógica del cambio y la utilidad o no del mismo, para nuestra realidad nacional.

La propiedad y la posesión en el derecho agrario

Tanto la propiedad –en cuanto derecho– como la posesión, han sido tratadas por la normativa agraria del país. Es interesante el fundamento que el legislador tuvo al momento de la expedición de las primeras leyes de la materia, lo cual marcó un hito en la legislación sobre las tierras rurales (predios rústicos) y el cumplimiento de su finalidad. Junto con esta aparición de las normas agrarias, se produce la ruptura legal del sistema absoluto y perpetuo de la propiedad, y se establece un límite fundamental, que va de la mano con la definición de la función que la propiedad –principalmente respecto de bienes inmuebles– debe cumplir.

A fin de llevar a cabo el cumplimiento de la denominada “función social” de la propiedad, en el año 1963, se expide en el Ecuador la “Ley de Reforma Agraria y Colonización”, cuerpo legal destina-

do a normar los diferentes procesos de “socialización de la tierra”, en tanto capital de trabajo y formas de manutención de las familias, principalmente campesinas de sectores rurales.

Se inicia entonces en el país un proceso de “Reforma Agraria”, tendiente a reorganizar la propiedad sobre predios rústicos, no urbanos, con aptitudes para la agricultura, ganadería y uso de sus recursos naturales ya existentes, no sin antes reconocer lo perjudiciales que fueron, principalmente para las clases indígenas y campesinas, la existencia de latifundios y de los llamados “huasipungos”, formas uso y explotación de la tierra que arrastraban en su manejo y administración situaciones que bien pueden ser calificadas de feudales.

Esta ley fue precedida de un periodo de intensos debates legislativos, que sin embargo no lograron culminar en la expedición de una ley. Fue necesaria una decisión de la dictadura militar del 62 para que se imponga esta Ley junto con otras reformas desarrolladas en ese entonces. Esta primera Ley se concentró en la abolición de las formas de trabajo precario.

Una vez en vigencia, pasa a formar parte de los esfuerzos progresistas de la política gubernamental imperante. La expedición de esta ley es considerada hasta la fecha uno de los hitos –político y social– importantes de su época.

Esta primera ley de Reforma Agraria, expedida el 11 de julio de 1964, se inscribe dentro de un proceso de modernización del agro serrano que se asoció a una tecnificación de la producción lechera y a una entrega voluntaria de huasipungos en un bajo porcentaje hasta ese entonces. Luego de la expedición de la ley, dicho proceso se generaliza. Un segundo componente de esta reforma agraria fue la entrega a los campesinos de las haciendas del Estado, conocidas como “haciendas de la asistencia pública” (Bretón, 1997:59).

El alcance fundamental de esta ley fue la demostración de que era posible transformar a la hacienda pre-capitalista basada en relaciones precaristas en unidades de producción modernas muchas de las cuales se especializaron en la producción lechera. Al mismo tiempo, la entrega de las tierras del Estado buscaba desmovilizar al campesinado (ésta es la época de mayor desarrollo de la Federación Ecuatoriana de Indios - FEI, organización que lideró los movimientos campesinos en las haciendas estatales de Cayambe). Las haciendas privadas prácticamente no se vieron afectadas por la reforma agraria.

Una situación diferente se presenta en 1973, que tiene como principal modificación, sobre la anterior, un fuerte énfasis en lograr un adecuado nivel de explotación de los predios, estableciendo como una exigencia el que se cumplan los niveles de productividad fijados por el Ministerio de Agricultura.

La estructura de esta segunda Ley de Reforma Agraria (1973), en las partes que guardaban relación con el análisis en curso, la describiremos a continuación: el primer artículo de este cuerpo legal, nos permite un acercamiento hacia lo que se pretendió lograr con su puesta en vigor:

Art. 1.- La Reforma Agraria constituye un proceso de cambio gradual y ordenado de la estructura agraria –en sus aspectos económico, cultural, social y político- por medio de operaciones planificadas de afectación y redistribución de la tierra, así como de los recursos de crédito, educación y tecnología, para alcanzar los siguientes objetivos: integración nacional, transformación de las condiciones de vida del campesinado, redistribución del ingreso agrícola y organización de un nuevo sistema social de empresa de mercado.

En su artículo 2, la mencionada Ley ejemplifica las herramientas por medio de las cuales se lograría el cumplimiento del objetivo planteado por la Reforma Agraria, de la siguiente manera:

Art. 2.- El proceso de Reforma Agraria se realizará por medio de la aplicación combinada de dos métodos:

El de organización nacional de un sistema de regiones, zonas y sectores de intervención prioritaria, en el que se concentren los procesos de afectación de tierras y los recursos de apoyo financieros y tecnológicos del Estado; y,

El de regulación estatal de la función social de la propiedad sobre la tierra.

Se hablaba entonces de un ordenamiento territorial concomitante con la determinación de normas destinadas a regular el cumplimiento de la función social de propiedad, y en términos generales, de la tierra. Por citar un ejemplo de lo mencionado, el artículo 38 de la Ley, estableció que

La afectación consiste en limitar total o parcialmente el derecho de propiedad sobre las tierras rústicas que no cumplan con la función so-

cial, con el fin de corregir los defectos de la actual estructura de tenencia y uso de la tierra, favorecer una mejor distribución del ingreso nacional, incorporar al proceso de desarrollo a los campesinos marginados y mejorar la eficiencia productiva de la tierra.

Es importante mencionar además que se recoge como principio la responsabilidad del Estado, frente a la figura del cumplimiento de la función social³¹. La tutela del Estado resulta indispensable a efectos de verificar que los predios sean utilizados de forma que presten un beneficio real y directo a quienes están haciendo uso de ellos.

La ley menciona –además– algunas formas de incumplimiento de la función social de la tierra, ubicándose dentro de esta categoría las situaciones siguientes:

- Los predios están deficientemente explotados;
- No se conservan los recursos naturales renovables;
- No se mantiene la responsabilidad y administración directa del propietario de la explotación;
- Se produce acaparamiento en la tenencia de la tierra; y
- No se cumplen las leyes que regulan el trabajo agrícola.³²

Como vimos en líneas anteriores, uno de los “remedios” a este incumplimiento de la función social de la tierra, lo constituye la figura de la afectación, la cual podía verificarse por las siguientes vías: la expropiación, la reversión o la extinción del derecho de dominio. Para esto, se caracteriza a los predios susceptibles de expropiación, que son:

Los deficientemente explotados;

Los que hubieren sido trabajados por precaristas durante tres años consecutivos por lo menos, hasta el 7 de septiembre de 1970, y aquellos de los cuales los precaristas hubieren sido desalojados después del 7 de septiembre de 1967.

Los explotados en forma contraria a la vocación natural de los suelos...

Los predios para cuya explotación se empleen prácticas que atenten contra la conservación de los recursos naturales renovables.

No obstante, y asumiendo que el legislador tuvo buenas intenciones, una de las formas en que éste comprendió se cumplía con la función social de la tierra, constituyó precisamente un incentivo a

prácticas que finalmente atentaron contra el medio ambiente y los recursos naturales. Revisemos lo enunciado en la Ley de Reforma Agraria, al respecto:

Art. 48.- Son reversibles los predios o la parte de ellos aptos para la explotación agropecuaria que se hubieren mantenido inexplorados por mas de dos años consecutivos. Se considerarán inexplorados los predios que no se hubieren incorporado efectivamente a la producción, así como las tierras cubiertas con vegetación natural no aprovechadas y los páramos que no hubieren sido debidamente utilizados en igual lapso.

Dicho de otro modo, para que la propiedad sobre la tierra esté garantizada por el Estado, sus ocupantes se encontraban obligados a trabajarla “eficientemente”. Esta figura se tornó perversa cuando se abrió paso a que con la demostración de los “trabajos” pudiera solicitarse la titulación y adjudicación de predios, para lo cual no se tomó en consideración la vocación de los suelos, y se optó por formas sencillas de “colonización” como son la siembra de monocultivos o cultivos de ciclo corto, ganadería, tala y aprovechamiento de madera, construcción de edificaciones, entre los mas comunes.

Estos son una serie de ejemplos que nos muestran claramente de qué forma el legislador conceptualizó y caracterizó el cumplimiento de la función social de la tierra; y cómo la interpretación de sus palabras llevó al extremo de afirmar que, con base en el texto legal, se entendía como eficientemente explotados los predios en los que se realizaban actividades contaminantes y destructivas, como³³:

1. Empleo de fertilizantes, semillas y plaguicidas, en los niveles y calidades adecuados establecidos por el Ministerio de Agricultura y Ganadería, de acuerdo a la naturaleza del suelo y a la rentabilidad del cultivo (...)

Esta situación se agudiza con la creación de créditos especiales, dirigidos al trabajo de la tierra, y que son regulados por la Ley de Fomento y Desarrollo Agropecuario (1979), norma secundaria que cierra el círculo de la realidad que vivió el país durante los años de vigencia de la Reforma Agraria. Con el transcurso del tiempo, la realidad del país cambia, y es necesario redefinir los principios en base a los cuales el Estado protege las actividades agrícolas y pecuarias.

Es así que en el año de 1994, son derogadas expresamente la Ley de Reforma Agraria, y la de Fomento Agropecuario –en las partes pertinentes, con la expedición de la Ley de Desarrollo Agrario, cuerpo

legal que nace con una visión más integral, y en su articulado reconoce la riqueza natural del país y la necesidad de protegerla y conservarla.

Es posible entonces afirmar que en la actualidad, el régimen agrario ha experimentado cambios sustanciales, y que si bien se mantiene la idea originaria de cumplimiento de la función social de la tierra, se reconoce que esta función social no se limita al ámbito de la productividad en términos económicos, y debe estar en armonía con la conservación y uso sostenible de los recursos naturales y el medio ambiente.

Un ejemplo de este cambio de enfoque nos lo da el artículo 32 de la Ley de Desarrollo Agrario,³⁴ el cual enuncia las causales por las cuales las tierras rústicas de dominio privado pueden ser expropiadas, entre ellas,

b) Cuando para su explotación se empleen prácticas, incluyendo uso de tecnologías no aptas, que atenten gravemente contra la conservación de los recursos naturales renovables...

c) Cuando las tierras aptas para la explotación agraria se hayan mantenido inexploradas por más de dos años consecutivos y siempre que no estuvieren en áreas protegidas, de reserva ecológica, constituyan bosques protectores o sufran inundaciones u otros casos fortuitos que hicieren imposible su cultivo o aprovechamiento;

Es necesario recordar, que si bien existen modificaciones al régimen agrario de tratamiento de tierras rurales y rústicas, el actual Instituto Ecuatoriano de Desarrollo Agrario³⁵ -INDA-, es la entidad que tiene competencia y jurisdicción para tratar los asuntos vinculados con el cumplimiento de la Ley de Desarrollo Agrario. Entre sus atribuciones se cuenta, por ejemplo, el “(...) otorgar títulos de propiedad a las personas naturales o jurídicas que, estando en posesión de tierras rústicas y teniendo derecho a ellas, carecen de título de propiedad (...)”

Concomitantemente, entre las funciones del Director Ejecutivo del INDA³⁶, tenemos: otorgar títulos de propiedad de las tierras que estén en posesión de personas naturales o jurídicas que tengan derecho para ello; “(...) tramitar (...) las denuncias de invasión o toma de tierras que le sean presentadas”, entre las que son de nuestro interés.

Para cerrar el presente análisis normativo, revisemos que nuestra Constitución vigente, sobre este tema en particular, nos señala que:

Art. 51.- El Estado garantizará la propiedad de la tierra, directa y eficazmente trabajada por su propietario. Debe crear la conveniente infraestructura para el fomento de la producción agropecuaria y estimular la empresa agrícola.

La política del Estado, en cuanto a la reforma agraria y a la estructura de la propiedad en el sector rural, tiene como objetivos el desarrollo económico, la elevación del nivel de vida y la redistribución de la riqueza y los ingresos.

Se proscribe el acaparamiento de la tierra y el latifundio. Se propenderá la integración de unidades de producción y a concentrarlas mediante la eliminación del minifundio. Se estimulara la producción comunitaria y cooperativa.

Se organiza y fomenta la colonización, para ampliar la frontera agrícola y obtener el reasentamiento equilibrado de la población en el territorio nacional.

En otro de sus artículos³⁷, la Carta política es aún más directa al referirse a la propiedad como derecho garantizado, y señala que

El Estado garantiza la propiedad de la tierra conforme a lo establecido en los artículos 48 (267) y 51 (269) de la Constitución Política de la República.

El aprovechamiento y trabajo de la tierra puede hacerse en forma individual, familiar, cooperativa, asociativa, comunal, autogestionaria o societaria, mientras cumpla su función social.

Complementando esta idea, el artículo 20 esboza una definición de función social de la tierra, caracterizándola de la siguiente manera:

La tierra cumple su función social cuando esta en producción o explotación, se conservan adecuadamente los recursos naturales renovables y se brinda protección al ecosistema, se garantiza la alimentación para todos los ecuatorianos se generan excedentes para la exportación. La función social deberá traducirse en una elevación y redistribución de ingresos que permitan a toda la población compartir los beneficios de la riqueza y el desarrollo.

El panorama normativo expuesto es claro. La propiedad como derecho está reconocida y garantizada. Está además limitada en tanto debe no sólo responder a la satisfacción de intereses individuales,

y además se pone de manifiesto su nexa con la protección del medio ambiente y los recursos naturales. La variable ambiental sí forma parte de nuestra legislación positiva. Este panorama debe ser complementado con la revisión de las normas elaboradas específicamente en materia de bosques, asunto del cual nos ocuparemos en el próximo acápite.

Notas:

- 1 La época de las escuelas se ubica con posterioridad a la redacción del Corpus Iuris Civiles y la muerte del emperador Justiniano (565 d.C.)
- 2 Que se traduce en el aforismo tan comúnmente utilizado al momento de definir la propiedad, hasta nuestros días, y que es “El dominio es el derecho de usar, gozar y disponer de la propiedad hasta donde la razón y el derecho lo permiten”.
- 3 Dichas características son necesarias para hablar de propiedad, como derecho. Sin embargo, pueden sufrir modificaciones cualitativas según y cómo se entienda o ejerza, por parte del titular, el dominio sobre un bien determinado.
- 4 En este punto, es necesario recordar que el enfoque dado al presente estudio tiene como objetivo delimitar únicamente el alcance de la propiedad privada individual y su relación y potencialidades para la conservación.
- 5 Recordemos que, por ejemplo, en las primeras constituciones republicanas del Ecuador, uno de los requisitos exigidos para ser ciudadano era tener bienes de fortuna, y no trabajar bajo dependencia de un patrono. Estos requisitos propios del sistema censitario fueron suprimidos en la Constitución de 1861.
- 6 La propiedad tiene también una dimensión en la relación de cada persona consigo misma, pues si se entiende que existe una relación de propiedad sobre el propio cuerpo y sus actos, ésta es la base para hacer posible la “venta del trabajo. Dicha idea de la propiedad sobre el propio cuerpo es de todas maneras generadora de un intenso debate actual en torno a los temas de la Bioética, por ejemplo en los casos de compra/venta de órganos, o del arriendo de útero. Este debate muestra el principal límite –ético- del dominio sobre el propio cuerpo.
- 7 Sin olvidar que este carácter absoluto es una herencia directa del derecho romano. Si bien en la fecha ya no se puede hablar de un derecho de propiedad como “absoluto”, durante varias décadas fue un elemento esencial y consustancial a dicho concepto. Hoy, existe una evolución que mira a la propiedad como sinónimo de poder y no se limita solo a las cosas o bienes materiales, sino también a los intangibles y que representan dominio sobre los conocimientos, y los avances de la ciencia y técnica, cuyo valor cada día es más alto en el mercado.
- 8 Salvo que la autoridad competente haya declarado la prescripción adquisitiva de dominio. En este caso, la inacción del titular de la propiedad es valorada frente a la acción de un tercero que aparece como dueño del bien en su posesión. Se “castiga” al propietario que no ejerce plenamente su derecho, pero atendiendo más a la finalidad social de la propiedad y no a su inactividad.
- 9 Esto ocurría cuando en una zona determinada existían habitantes que no conta-

ban con tierra para subsistir, frente a otras personas dueñas de extensas propiedades. Lo interesante de esta causal es que no estaba relacionada con el actuar del propietario, sino que dependía de las condiciones sociales de su entorno, y fue el argumento legal utilizado en buena parte de las expropiaciones que se dieron luego de “tomar” de tierras en varias provincias centrales de la sierra ecuatoriana.

- 10 Aceptación tomada de la página web del Diccionario mencionado.
- 11 Como sabemos, la idea de establecer derechos va ligada a una serie de características, como son la de uso exclusivo/exclusión a los otros en el uso, posibilidad de enajenar, disponer, entre otras
- 12 La propiedad *bonitaria* o *pretoriana* consistía en la transmisión de la cosa *res mancipi*, simplemente por tradición. No se requería el cumplimiento de formalidades del derecho civil *mancipatio* o *in iure cessio* y sin embargo producía todos sus efectos dicha tradición o entrega material del bien. Jugo un papel muy importante en la constitución de este tipo de propiedad el pretor, quien “desformalizó” la venta, excluyéndola de las formas solemnes del Derecho Civil. Por tanto, el propietario *bonitario* era el que tenía la posesión y todos los atributos de la propiedad, derecho de servirse de la cosa y obtener sus frutos, pero a los ojos del derecho civil no era propietario, no podía emplear los modos de enajenación *mancipatio*, *in iure cessio* o legado *per vindicationem*; solo podía usar el *traditio* y si manumitía al esclavo de quien solo era propietario *bonitario*, hacía de él un latino juniano y no ciudadano romano. Concluimos pues que la propiedad *bonitaria* se configuraba cuando faltaba alguno de los requisitos exigidos por el derecho civil, y, con el paso del tiempo y por medio de la figura de la usucapación (para nuestra legislación, la prescripción adquisitiva) se podía convertir en propiedad *quiritaria* –completa-.
 - 13 El rey, cede la tierra como si fuese suya, como un premio a los servicios de guerra prestados por el señor feudal.
 - 14 “El antiguo derecho de Francia –anterior a la revolución- conoció un sistema muy diferente de la propiedad romana, al menos en cuanto a la propiedad de los predios. En el régimen feudal, la tierra –con la excepción de los alodios- se concedía por el señor feudal, ya fuera a un noble (contrato de feudo), ya fuera a un pechero (contrato de censo). Por lo tanto, no es objeto, como en el derecho romano, de un derecho exclusivo, sino de varios derechos: el derecho del señor feudal (dominio directo o eminente), y el derecho del concesionario (dominio útil). El dominio útil lleva consigo el derecho de cultivar y el de recoger los frutos. La situación no es, sin embargo, la de arrendatario y arrendador: el concesionario no tenía un derecho real, sino un derecho personal. No era tampoco la de usufructuario y nudo propietario, porque el usufructo es un derecho temporal, mientras que la concesión se convirtió rápidamente en perpetua. El dominio eminente confiere al señor feudal el derecho a percibir un derecho de laudemio en caso de transmisión del bien a los herederos del concesionario o a un adquirente; y, cuando se trata de un censo, el derecho de percibir algunas pensiones. El titular del dominio útil y el del dominio eminente obtenían pues, tanto uno como el otro, algunas ventajas del fundo: pero ninguno de ellos obtenía todos los provechos unidos al derecho de la propiedad”. (Mazeaud, 1978:14).

- 15 Dichas cargas se referían a cánones vitalicios y perpetuos, que eran una especie de pago por la titularidad sobre la tierra adquirida y que fuera del señor feudal.
- 16 Este conflicto, no es otro que el que opuso en el siglo XIX al utilitarismo individualizante del pensamiento sobre todo anglosajón (Smith, Locke, Mill) por un lado y el otro, de tipo socialista encabezado por Marx, en el sentido opuesto
- 17 Sin olvidar que, en el caso de ciertos derechos –como los derechos humanos o de primera generación– el rol que el Estado cumple no es el de creador o instaurador de los mismos, sino mas bien de reconocedor y garantizador de su existencia; de ahí que se afirma que este especial tipo de derechos son anteriores al Estado y, por tanto, no necesitan de su reconocimiento formal para existir, estar garantizados y ser vinculantes.
- 18 Este instrumento normativo ha sido catalogado como “de avanzada” en el tratamiento de las garantías respecto de los derechos humanos. Así, como principios generales reconoce: que el “mas alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos humanos”, que los derechos que en ella se recogen, así como en instrumentos internacionales “... serán directa e inmediatamente aplicables por y ante cualquier juez, tribunal o autoridad”, y que “las leyes no podrán restringir el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales”. Artículos 16 al 21.
- 19 También conocidos como derechos de tercera generación
- 20 Un ejemplo de esta “división” de la propiedad, lo tenemos en el caso de la constitución de usufructos, figura por la que el propietario se ve impedido de disfrutar de su bien, pero mantiene la facultad de enajenarlo, debiendo en caso de transmisión entregar dicho bien al nuevo propietario pero manteniéndose el gravamen –usufructo– antes constituido.
- 21 Artículo 734 del Código Civil.
- 22 La mera tenencia implica la posesión física de un bien, pero reconociendo la existencia de un dueño, a nombre de quien se lo maneja, trabaja o cuida. Artículo 748 del Código Civil
- 23 Artículo 748 del Código Civil.
- 24 Así, la Constitución ecuatoriana, en su artículo 30, señala que “(la) propiedad, en cualquiera de sus formas y mientras cumpla su función social, constituye un derecho que el Estado reconocerá y garantizará para la organización de la economía”.
- 25 La doctrina incluso ha llegado a hablar de *dominio imperfecto* cuando alguna de sus facultades propias se ven limitadas, gravadas o restringidas. Véase Adroque, Manuel (1995).
- 26 Un antecedente interesante –y el primero del que se tiene historia en América– de las formas de limitación de tipo administrativo, con fines de conservación, constituye la *Endangered Species Act*, de 1973, ley norteamericana por la que se reconoció el valor ambiental, científico, técnico, económico y educativo de ciertas especies y hábitats de vida silvestre, y se determinó una serie de acciones para protegerlos, como la adquisición y destino de tierras para conservación, se limitó el comercio, caza, venta, importación, exportación, transporte y oferta de estas especies, se regularizó las relaciones interestatales para la ejecución de acti-

vidades científicas, se dio normas para el manejo de especies den cautiverio, entre otros aspectos importantes. Esta normativa contiene además definiciones a ser utilizadas a efectos de su aplicación, y sanciones civiles y pecuniarias para su incumplimiento.

- 27 No hay que olvidar que más de un autor ubica a la indeterminación de los derechos de propiedad como una *externalidad* negativa, dentro de la lógica económica.
- 28 Art. 73.- “Las tierras y recursos naturales de propiedad privada comprendidos dentro de los límites de áreas naturales serán expropiados o revertirán al dominio del estado de acuerdo con las leyes de la materia”
- 29 Es por demás conocido el principio *numerus clausus* en lo que a derechos reales se refiere y que significa, que no existen mas derechos reales que aquellos expresamente señalados por la ley.
- 30 Así, es sabido que el sistema de Savigny hace de la voluntad el elemento determinante y soberano de la posesión, lo que le ha valido el nombre de teoría subjetiva, que ha sido dominante en la doctrina y en la legislación en el último siglo, y que se ha constituido en el sistema clásico. Esta escuela ha sido criticada por Jhering, quien dice que es absolutamente falsa ante el espíritu y el texto de las leyes, oponiéndose a Savigny con un sistema distinto —teoría objetiva— que enuncia: cuando hay posesión, basta establecer la existencia exterior de la relación posesoria (el corpus), la cual como tal implica el *animus*, es decir, la conciencia del acto, agrega además que es peligroso descomponer en dos elementos a la posesión, cuando éstos son mutuamente necesarios. Lo más actual es considerar a toda relación posesoria como una posesión propiamente dicha, y la detención o mera tenencia como una institución excepcional.
- 31 Art. 39.- El derecho de propiedad sobre la tierra rústica que cumpla su función social, será garantizado por el Estado.
- 32 Artículo 40 de la Ley de Reforma Agraria.
- 33 Artículo 82, Ley de Fomento y Desarrollo Agropecuario, RO. 792, 15 de marzo de 1979.
- 34 La Ley de Desarrollo Agrario vigente, y fue expedida en el año 1994, y codificada en 1997.
- 35 Que es la institución que vino a ejercer las funciones antes asignadas al IERAC (Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización).
- 36 Quien es la máxima autoridad del Instituto Nacional de Desarrollo Agrario
- 37 Artículo 19 de la Constitución Política del Ecuador.