

# UNIVERSIDAD TÉCNICA DE AMBATO



**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**

**CENTRO DE ESTUDIOS DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN MEDIACIÓN ARBITRAJE Y SOLUCIÓN DE  
CONFLICTOS**

---

**LA MEDIACIÓN Y LA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS EN EL  
TEMA: SECTOR DE LLIGNAY DE LA PARROQUIA ULBA DEL  
CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA.**

---

Trabajo de Investigación

Previa a la obtención del Grado Académico de Magister en Mediación Arbitraje y  
Solución de Conflictos

**Autor:** Ing. Víctor Hugo Redrobán Portalanza

**Director:** Dr. Mg. Edwin Wilfrido Cortés Naranjo

**Ambato – Ecuador**

**2013**

Al Consejo de Posgrado de la UTA.

El tribunal receptor de la defensa del trabajo de investigación con el tema: “**LA MEDIACIÓN Y LA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS EN EL SECTOR DE LLIGÑAY DE LA PARROQUIA ULBA DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA**”, presentado por: Ing. Víctor Hugo Redrobán Portalanza y conformado por: Dr. Mg. Ángel Patricio Poaquiza Poaquiza, Dr. Mg. Luis Aníbal Villalva Soria, Lic. Mg. Oswaldo González Ojeda, Miembros del Tribunal; Dr. Mg. Edwin Wilfrido Cortés Naranjo, Director del trabajo de investigación y presidido por: Dr. Mg. Franklin Nectario Medina Guerra, Presidente del Tribunal; Ing. Mg. Juan Garcés Chávez, Director del CEPOS – UTA, una vez escuchada la defensa oral el Tribunal aprueba y remite el trabajo de investigación para uso y custodia en las bibliotecas de la UTA.

---

Dr. Mg. Franklin Nectario Medina Guerra  
Presidente del Tribunal de Defensa

---

Ing. Mg. Juan Garcés Chávez  
DIRECTOR DEL CEPOS

---

Dr. Mg. Edwin Wilfrido Cortés Naranjo  
Director de Trabajo de Investigación

---

Dr. Mg. Ángel Patricio Poaquiza Poaquiza  
Miembro del Tribunal

---

Dr. Mg. Luis Aníbal Villalva Soria  
Miembro del Tribunal

---

Lic. Mg. Oswaldo González Ojeda  
Miembro del Tribunal

## **AUTORÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

La responsabilidad de las opiniones, comentarios y críticas emitidas en el trabajo de investigación con el tema: **“LA MEDIACIÓN Y LA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS EN EL SECTOR DE LLIGÑAY DE LA PARROQUIA ULBA DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA”**, nos corresponde exclusivamente a: Ing. Víctor Hugo Redrobán Portalanza, Autor y de Dr. Mg. Edwin Wilfrido Cortés Naranjo, Director del trabajo de investigación; y el patrimonio intelectual del mismo a la Universidad Técnica de Ambato.

---

Ing. Víctor Hugo Redrobán Portalanza  
Autor

---

Dr. Mg. Edwin Wilfrido Cortés Naranjo  
Director de Trabajo de Investigación

## **DERECHOS DE AUTOR**

Autorizo a la Universidad Técnica de Ambato, para que haga de este trabajo de investigación o parte de él un documento disponible para su lectura, consulta y procesos de investigación. Según las normas de la Institución cedo los Derechos de mi trabajo de investigación, con fines de difusión pública, además apruebo la reproducción de esta, dentro de las regulaciones de la Universidad.

---

Ing. Víctor Hugo Redrobán Portalanza  
C.C. 0601887698

## **DEDICATORIA**

El presente trabajo de Investigación dedico a los moradores del sector de Lligñay, quienes han tenido que padecer por muchos años, para poder encontrar un mecanismo de solución para la legalización de sus tierras.

*Ing. Víctor Hugo Redrobán Portalanza*

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios, mi madre, esposa, hijos y hermanos quienes han confiado en mí; a mis maestros por sus enseñanzas que sin reservas han podido transmitir sus conocimientos para que difundir con sus alumnos

*Ing. Víctor Hugo Redrobán Portalanza*

## ÍNDICE GENERAL

Al Consejo de Posgrado de la UTA. ....	ii
AUTORÍA DE LA INVESTIGACIÓN .....	iii
DERECHOS DE AUTOR.....	iv
DEDICATORIA .....	v
AGRADECIMIENTO.....	vi
ÍNDICE GENERAL.....	vii
ÍNDICE DE TABLAS.....	xiii
ÍNDICE DE GRÁFICOS .....	xiv
ÍNDICE DE ILUSTRACIONES.....	xv
RESUMEN.....	xvi
ABSTRACT .....	xvii
INTRODUCCIÓN .....	1
CAPITULO I	
EL PROBLEMA	
1.1. TEMA.....	2
1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	2
1.2.1. Contextualización del Problema .....	2

1.3.	ÁRBOL DE PROBLEMAS .....	11
1.3.1.	Análisis Crítico .....	12
1.3.2.	Prognosis.....	13
1.3.3.	Formulación del problema .....	13
1.3.4.	Interrogantes .....	13
1.4.	DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	14
1.5.	JUSTIFICACIÓN.....	14
1.6.	OBJETIVOS.....	15
1.6.1.	Objetivo General.....	15
1.6.2.	Objetivos Específicos.....	15
CAPITULO II		
MARCO TEÓRICO		
2.1.	ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS .....	16
2.2.	FUNDAMENTACIÓN.....	25
2.2.1.	Filosófica.....	25
2.2.2.	Axiológica.....	26
2.2.3.	Sociológica.....	27
2.2.4.	Legal .....	28
2.3.	CATEGORÍAS FUNDAMENTALES .....	30



2.3.1.	Constelación de Ideas .....	31
2.4.	MARCO CONCEPTUAL .....	33
2.4.1.	Constitución de la República del Ecuador .....	33
2.4.2.	Ley de Arbitraje y Mediación .....	34
2.4.3.	Código Civil y Procedimiento Civil .....	39
2.4.4.	Mediación .....	42
2.4.5.	Derechos de las comunidades, pueblos y nacionalidades .....	51
2.4.6.	Fraccionamiento de la tierra y Protocolización .....	52
2.4.7.	Asentamientos Informales .....	60
2.4.8.	Legalización de la tierra .....	62
2.5.	SEÑALAMIENTO DE VARIABLES.....	76
2.5.1.	Hipótesis .....	76

### CAPITULO III

#### MARCO METODOLÓGICO

3.1.	ENFOQUE DE INVESTIGACIÓN .....	77
3.2.	MODALIDAD BÁSICA DE LA INVESTIGACIÓN .....	77
3.3.	NIVEL O TIPO DE INVESTIGACIÓN .....	77
3.4.	POBLACIÓN Y MUESTRA .....	78
3.5.	OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES.....	79

3.6.	PLAN DE RECOLECCIÓN DE DATOS .....	81
3.7.	PLAN DE PROCESAMIENTO DE DATOS.....	81
3.7.1.	Análisis e Interpretación de Resultados .....	82
CAPITULO IV		
ANÁLISIS Y TABULACIÓN DE RESULTADOS		
4.1.	ANÁLISIS DE LA ENCUESTA APLICADA A LOS HABITANTES DE LA COMUNIDAD DE LLIGÑAY .....	83
4.2.	VALIDACIÓN DE LA HIPÓTESIS .....	95
CAPITULO V		
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES		
5.1.	CONCLUSIONES.....	97
5.2.	RECOMENDACIONES .....	98
CAPITULO VI.....		
PROPUESTA .....		
6.1.	DATOS INFORMATIVOS .....	99
6.1.1.	Título.....	99
6.1.2.	Institución Ejecutora .....	99
6.1.3.	Beneficiarios .....	99
6.1.4.	Ubicación .....	99
6.1.5.	Tiempo estimado para la Implementación .....	100

6.1.6.	Equipo Técnico .....	100
6.1.7.	Costo .....	100
6.2.	ANTECEDENTES.....	100
6.3.	JUSTIFICACIÓN.....	101
6.4.	OBJETIVO.....	102
6.4.1.	Objetivo General.....	102
6.4.2.	Objetivo Específicos .....	102
6.5.	ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD .....	102
6.5.1.	Política .....	102
6.5.2.	Socio - Cultural.....	102
6.5.3.	Organizacional .....	103
6.5.4.	Política Ambiental.....	103
6.5.5.	Ámbito Económico – Financiero .....	103
6.5.6.	Legal .....	103
6.6.	FUNDAMENTACIÓN.....	103
6.6.1.	Definición de Mediación.....	103
6.6.2.	El proceso que utilizamos para mediar conflictos territoriales.....	104
6.6.3.	El Círculo de Valor: Nuestra herramienta crítica para resolver conflictos.....	106

6.6.4. Algunas responsabilidades y características importantes del mediador.....	107
6.6.5. Estrategia clave para el mediador: reubicar .....	107
6.7. MODELO OPERATIVO.....	108
6.7.1. Estrategia clave para el mediador: facilitar una lluvia de ideas con ambas partes ...	108
6.7.2. Posibles opciones de tierra que podrían satisfacer los intereses de las partes.....	109
6.7.3. Estrategia clave para llegar a un consenso entre varias partes: El Procedimiento del Texto Único.....	109
6.7.4. Realizar estudios técnicos, jurídicos y legales y recompilar otros datos objetivos.....	110
6.7.5. Directrices para realizar estudios técnicos.....	110
6.7.6. Posibles estándares de legitimidad de tierra que puede utilizar para escoger la opción más justa.....	111
BIBLIOGRAFÍA .....	112
ANEXOS .....	117
ANEXO 1.....	118
ANEXO 2.....	120

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Cuerpos normativos que regulan la Propiedad.....	64
Tabla 2. Operacionalización Variable Independientes: Mediación .....	79
Tabla 3. Operacionalización Variable Dependientes: Legalización de Tierras .....	80
Tabla 2. Legalización de la tierra .....	83
Tabla 3. Problemas con legalización de la tierra.....	85
Tabla 4. Aceptación proceso de Mediación.....	86
Tabla 5. Información Confidencial .....	87
Tabla 6. Aceptación resultados de la Mediación .....	88
Tabla 7. Estado anímico frente al problema.....	89
Tabla 8. Problemas No legalización de la tierra.....	90
Tabla 9. Factores para la NO Legalización de la tierra .....	91
Tabla 10. Cumplimiento Ordenanzas Municipales .....	92
Tabla 11. Dificultades cumplimiento normativa municipal .....	93
Tabla 12. Conocimiento de Requisitos municipales para legalización de tenencia de la tierra.....	94

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Legalización de la tierra.....	83
Gráfico 2. Problemas con legalización de la tierra .....	85
Gráfico 3. Aceptación proceso de Mediación .....	86
Gráfico 4. Información Confidencial .....	87
Gráfico 5. Aceptación resultados de la Mediación.....	88
Gráfico 6. Estado anímico frente al problema .....	89
Gráfico 7. Problemas No legalización de la tierra .....	90
Gráfico 8. Factores para la NO Legalización de la tierra.....	91
Gráfico 9. Cumplimiento Ordenanzas Municipales.....	92
Gráfico 10. . Dificultades cumplimiento normativa municipal.....	93
Gráfico 11. Conocimiento de Requisitos municipales para legalización de tenencia de la tierra.....	94

## ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Adjudicaciones Tungurahua. Adjudicaciones Vs Hectáreas .....	8
Ilustración 2. Análisis Crítico.....	11
Ilustración 3. Categorías Fundamentales .....	30
Ilustración 4: Constelación de Ideas - Variable Independiente .....	31
Ilustración 5: Constelación de Ideas - Variable Dependiente.....	32

**UNIVERSIDAD TÉCNICA DE AMBATO**  
**CENTRO DE ESTUDIOS DE POSGRADO**  
**MAESTRÍA EN MEDIACIÓN ARBITRAJE Y SOLUCIÓN DE**  
**CONFLICTOS**

**LA MEDIACIÓN Y LA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS EN EL SECTOR**  
**DE LLIGNAY DE LA PARROQUIA ULBA DEL CANTÓN BAÑOS DE**  
**AGUA SANTA**

**Autor:** Ing. Víctor Hugo Redrobán Portalanza  
**Director** Dr. Mg. Edwin Wilfrido Cortés Naranjo  
**Fecha:** 13-Diciembre-2012

**RESUMEN**

El presente proyecto de Investigación tiene como tema: “La Mediación y la Legalización de Tierras en el sector Lligñay de la parroquia Ulba del cantón Baños de Agua Santa”, cuyo objetivo principal fue desarrollar un instrumento de mediación para la legalización de la tierra en Lligñay Parroquia Ulba del Cantón Baños de Agua Santa, Provincia de Tungurahua. La población de estudio fueron las 400 familias que tienen problemas de legalización de la tierra entre propietarios y posesionarios del sector. Entre los principales hallazgos que se pudieron concluir en este trabajo fueron: El problema de la tenencia de la tierra en el sector Lligñay de la parroquia Ulba del cantón Baños de Agua Santa, tienen posiciones encontradas entre los posesionarios y los propietarios de la tenencia de la tierra ya que únicamente han acudido a la Justicia ordinaria para resolver sus conflictos, lo cual ha significado trámites engorrosos y sin resultados efectivos. Adicionalmente la totalidad de los encuestados no confía en el sistema de mediación ya que desconocen el sustento legal y procedimiento del mismo, generando desconfianza en las personas del sector. Para solucionar estos inconvenientes se planteó una Guía Básica de mediación de conflictos territoriales en Ecuador como propuesta de este trabajo de Investigación.

**Descriptor:** Mediación, legalización, propietario, posesionario, tenencia de tierras, trámites, guía, conflictos.



**UNIVERSIDAD TÉCNICA DE AMBATO**  
**CENTRO DE ESTUDIOS DE POSGRADO**  
**MAESTRÍA EN MEDIACIÓN ARBITRAJE Y SOLUCIÓN DE**  
**CONFLICTOS**

**MEDIATION AND THE LEGALIZATION OF LANDS IN THE SECTOR**  
**OF LLIGNAY OF THE PARISH ULBA THE CANTON OF BAÑOS DE**  
**AGUA SANTA**

**Author:** Ing. Víctor Hugo Redrobán Portalanza

**Director** Dr. Mg. Edwin Wilfrido Cortés Naranjo

**Date:** 13-December-2012

**ABSTRACT**

The present research project has as its theme: "Mediation and the Legalization of the land in the community area of Lligñay of the parish of Ulba of the canton of Baños de Agua Santa", whose main objective was to develop an instrument of mediation for the legalization of the land in the community area of Lligñay of the parish of Ulba of the canton of Baños de Agua Santa located in the Province of Tungurahua. The study population was the 400 families that had problems between the owners and occupants of the land that impacted the legalization of the land. Among the major findings of this work was: The problem of who occupies the land in the community area of Lligñay of the parish of Ulba of the canton of Baños de Agua Santa, has conflicting positions among the actual occupants, and the owners of the land. This has only been resolved in the ordinary courts to resolve their conflicts, which has created paperwork that is very cumbersome and without positive results. In addition all of the respondents have indicated to have no confidence in the system of mediation since they were unaware the legal basis and procedure of the same. This is generating distrust in people in the area. To solve these drawbacks a basic guide for mediation of territorial conflicts in Ecuador was proposed as part of the proposal for this research work.

**Keywords:** Mediation, legalization, owner, occupant, ownership of land, paperwork, guide, conflicts.

## INTRODUCCIÓN

La presente investigación que tiene como tema: “*La Mediación y la Legalización de Tierras en el sector Lligñay de la parroquia Ulba del cantón Baños de Agua Santa*”, busca la difusión y aplicación de la mediación para que los habitantes y poseedores de la tierra en la comunidad de Lligñay, perteneciente a la parroquia Ulba del Cantón Baños de Agua Santa, con la finalidad que puedan legalizar y titularizar sus tierras.

Para lo cual cuenta con el **Capítulo I**, que se estructura con el Problema, Tema, Planteamiento del Problema, Contextualización, Análisis Crítico, Prognosis, Formulación del Problema, Interrogantes de la Investigación, Delimitación del Objeto de la Investigación, Justificación, Objetivos, General y Específicos.

En su **Capítulo II**, contiene el Marco Teórico, con los Antecedentes Investigativos, Fundamentación Filosófica, Legal, Categorías Fundamentales, Hipótesis, Señalamiento de Variables.

El **Capítulo III**, se integra por la Metodología, Modalidad Básica de Investigación, Nivel o tipo de Investigación, Población y Muestra, Operacionalización de Variables, Plan de recolección de información, Plan de Procesamiento de información.

En su **Capítulo IV**, se encuentra el Análisis e Interpretación de Resultados, Verificación de Hipótesis.

El **Capítulo V**, en el que se hace constar las Conclusiones y Recomendaciones.

El **Capítulo VI**, contiene la propuesta de la guía metodológica para la resolución de conflictos usando la técnica de mediación.

## **CAPITULO I**

### **EL PROBLEMA**

#### **1.1. TEMA**

La Mediación y la Legalización de Tierras en el sector Lligñay de la parroquia Ulba del cantón Baños de Agua Santa.

#### **1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

##### **1.2.1. Contextualización del Problema**

###### **Macro**

La mediación en Europa, desde sus orígenes, con la declaración de Robert Schumann de 1950 hasta las primeras oleadas de ampliación en las décadas de los 70 y los 80, y desde el establecimiento del Mercado Único en 1993 hasta la introducción de los billetes y monedas de euro el 1 de enero de 2002 y el inicio de las negociaciones de ampliación con los países de Europa Central y Oriental, hasta hoy en día, uno de los principios fundamentales ha sido conseguir una zona de libre comercio en el ámbito de los Estados que la conforman.

La creciente globalización comercial, el aumento de los problemas de la administración de justicia, y la casi absoluta indefensión en la que se encuentran las empresas y profesionales, así como la necesidad mundial de contar con medios alternativos de justicia que permitan solucionar las controversias mercantiles de manera rápida y por especialistas, ha provocado que desde las instituciones comunitarias se promueva la mediación como dicho medio alternativo.

Reglamento N° 2848/98 de la Comisión Europea; relativo al régimen de primas, las cuotas de producción y la ayuda específica que se concede a las agrupaciones de productores en el sector del tabaco crudo, estableciendo en su artículo 14: "Los Estados miembros podrán disponer que los litigios que surjan por la calidad del tabaco entregado a la empresa de primera transformación se sometan a un organismo de arbitraje".

Reglamento N° 1262/2001 de la Comisión Europea; relativo a la compra y venta de azúcar por los organismos de intervención, que establece en su artículo 17 "El Reglamento (CEE) N° 1265/69 de la Comisión, de 1 de julio de 1969, relativo a los métodos de determinación de calidad aplicables al azúcar comprado por los organismos de intervención, modificado por el Reglamento (CEE) N° 1280/71, se limita a los aspectos técnicos relativos a dichos métodos. Además, dado que éstos no pueden proporcionar resultados rigurosamente exactos, procede admitir un margen que tenga en cuenta los posibles errores. Por otro lado, para solucionar las discrepancias derivadas de la comparación de los resultados de análisis que no concuerden, resulta adecuado fijar procedimientos de arbitraje adecuados";

Reglamento N° 796/2002 de la Comisión Europea: relativo a las características de los aceites de oliva y de los aceites de orujo de oliva y sobre sus métodos de análisis, establece: "Con vistas a la aplicación del nuevo método de valoración organoléptica, es preciso establecer un procedimiento de arbitraje en caso de discrepancia entre la categoría declarada y la atribuida por el panel de catadores que haya procedido a la valoración".

Con el empleo del arbitraje se busca un cambio de conducta en las relaciones comerciales que permita acceder a una mejor relación entre las empresas, profesionales y usuarios, tanto a nivel nacional como internacional.

En los países de la Unión Europea como España, al surgir el procedimiento arbitral, como medio alternativo a los tribunales ordinarios, le afecta un mayor desconocimiento por parte de los ciudadanos, que optan por lo común, por resolver sus litigios en los tribunales. Pero este desconocimiento se transforma en prácticamente una "cultura de arbitraje", si analizamos lo que sucede al otro lado

del océano, puesto que en Estados Unidos el arbitraje es un medio válido para resolución de conflictos en todos los ámbitos menos en conflictos con Instituciones Públicas, Hasta un 52% de las controversias surgidas en Estados Unidos se resuelven mediante el Arbitraje y la Mediación. En otros países cuyo sistema judicial ha emanado del derecho europeo, como los sudamericanos, sirvan los casos de Argentina, Uruguay, Perú o Méjico, el arbitraje es igualmente utilizado en gran proporción.

Como ejemplos sectoriales internacionales de la utilización del arbitraje encontramos:

La Cámara Arbitral de Aceites Vegetales y Subproductos (Argentina): Toda controversia que surja entre las partes es solucionada, con la intervención de dicha Cámara, mediante personal cualificado, a instancia de una de las partes, resolviendo si la mercancía, debe ser rechazada o recibida, conforme a lo solicitado y las cualidades de ésta.

Igualmente en Argentina, se encuentra la Cámara Arbitral de Cereales, solucionando los conflictos que se le presenten a través de procesos alternativos, como el arbitraje y la mediación. (Lozano, 2002).

### **Meso - Ecuador**

Primer centro de mediación para la solución de conflictos de la tierra en Ecuador.  
Lic. Cristhian Reyes H. (Enero 2011)

Ramos Espinel, Ministro de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca (MAGAP), firmó dos convenios con la Unidad de Coordinación para la Reforma de la Administración de Justicia del Ecuador, Pro-justicia en el marco de cooperación inter-institucional para la creación y equipamiento del Centro de mediación del MAGAP. (Marzo 2008)

Este Centro de mediación se creará en Quito como un proyecto específico en un espacio de 200 metros cuadrados, con la finalidad de dar solución alternativa de aproximadamente 750 mil procesos o causas litigiosas del antiguo Instituto

Nacional de Desarrollo Agrario–INDA-, hoy Subsecretaría de la tierra y Reforma Agraria –SSTRA-y en general de los casos que competen a esta cartera de Estado.

La directora de PROJUSTICIA, Natasha Reyes, indicó que con la instalación de varios espacios de mediación, que comenzarán a operar en todo el país, se está cumpliendo con el Plan Nacional de Desarrollo al dar solución a problemas de la tierra que han significado retrasos para tener una vida digna en el sector rural.

La iniciativa de PROJUSTICIA y que hoy se está adoptando en el MAGAP es un esquema alternativo en la solución de conflictos, un centro de mediación que permita que las personas involucradas puedan expresar sus intereses de manera clara y directa con mecanismos de transparencia y evitar la corrupción por la lentitud con la que estos casos se llegan a resolver: Cuando fracasen los esquemas de negociación se procederá entonces al proceso legal correspondiente, explicó Espinel.

Esta alternativa requiere de un trabajo intenso que hará brillar la justicia y la equidad frente a conflictos engorrosos agravados por el tiempo y que han perjudicado a la clase más pobre del país “De lo que se trata es de implantar procesos de difusión abierta en estos centros de mediación y llevarlo al territorio para que se atienda desde el mismo centro donde se origina el conflicto, lo que permitirá la transparencia de la justicia y el reforzamiento de la Reforma Agraria que significa el traspaso de la tierra a miles de familias que hoy no tienen la tierra”, indicó el ministro.

Con esa iniciativa se impulsará la instalación de cuatro juzgados de los derechos naturales: Galápagos, Esmeraldas, la Amazonía y en la región sur del país donde se presentan conflictos de la tierra y hasta mineros, expresó Reyes, enfatizando que los trámites son gratuitos como un concepto de servicio público y social.

Hablar de la mediación es adentrarse en una experiencia que nos ha permitido encontrar opciones satisfactorias y eficaces para manejar los diversos conflictos que se suscitan en una determinada sociedad. Al respecto, coincido con Albie avis, pues creo que la mediación comunitaria se constituye en “el alma” del

movimiento de la solución alternativa de disputas en el sentido que se preocupa por la comunidad y su organización y por el modo como las personas comunes y corrientes se relacionan con el sistema jurídico.

En Ecuador su aplicación tanto en comunidades indígenas como en sectores urbano-marginales ha sido introducida por el Centro sobre Derecho y Sociedad – CIDES- desde el año de 1992, de allí que consideraré oportuno compartir nuestra experiencia, para aportar de alguna manera, en la búsqueda de un abordaje apropiado de los conflictos en general, y de los conflictos socioculturales en particular.

El programa se inició basado en dos consideraciones fundamentales:

1. El hecho que los conflictos no han sido históricamente procesados de manera adecuada por el sistema de administración de justicia estatal, pues éste ha omitido generalmente la diversidad étnica y cultural existente en el Ecuador.
2. La posibilidad de ofrecer a la población indígena ciertas formas de solución de conflictos que sean compatibles tanto con su propia cultura como con las normas legales del Estado, pues resulta trascendental mantener el delicado balance entre la innovación y la preservación de la cultura.

En el Ecuador, se ha convertido en un proceso administrativo, que en muchos casos ha desembocado en actos judiciales, por cuanto unos consideran como un acto injusto la distribución de la tierra en condiciones de desigualdad, tomando en cuenta que los costos para la obtención de un título para tierras rurales se ha incrementado notablemente, debido a que actualmente la Subsecretaría de la tierra y Reforma Agraria –SSTRA- carece de suficientes recursos propios para solventar dichos costos, los cuales deben ser asumidos por los "propietarios", que en su mayoría no disponen de recursos económicos suficientes para solventar estos gastos, provocando que muchos hayan tenido que vender su posesión, que si bien no es una figura legal, si las partes se ponen de acuerdo y estampan sus firmas en un documento, este ya se convierte en un contrato de compra-venta que goza de los beneficios que la ley le otorga, generando así una distribución inequitativa de

la tierra y desvirtuando cualquier esfuerzo realizado por las instituciones encargadas de legalizar la tierra como en este caso.

La Ley contempla la legalización de la tierra como un medio para dar seguridad jurídica y para el acceso a créditos financieros, como ya se mencionó anteriormente nunca se beneficiará al que realmente necesita y lo merece, puesto que las grandes extensiones de tierra están en manos de quienes acumulan cada vez más tierra para producción a gran escala, con fines netamente lucrativos y no para cumplir el fin social como contempla la ley, propendiendo a que de la producción todos deben beneficiarse directa o indirectamente.

Los grandes problemas del mundo siempre han estado originados por la mala distribución de la tierra, países en donde la tierra no les pertenece en su totalidad a sus habitantes, otros en donde les pertenece parcialmente y otros que basan su pertenencia en la producción.

### **Micro.**

Tungurahua es una provincia cuya población es de 441,034 habitantes, los cuales están distribuidos en los 3,369.4 kilómetros cuadrados, con un promedio de 130.9 habitantes por kilómetro cuadrado, lo que representa que una saturación de la población para esta provincia considerando además que la concentración se da en las grandes ciudades, como Ambato.

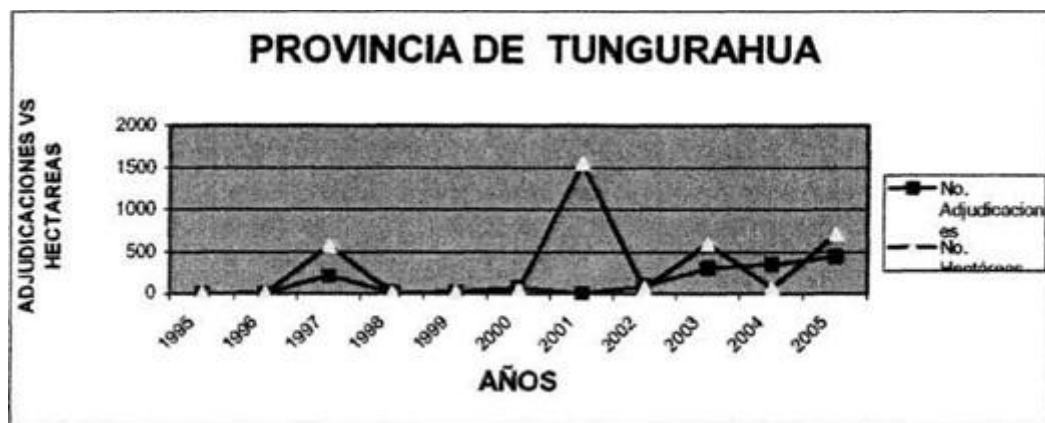
Esta provincia tiene 336,940 hectáreas, de las cuales las áreas verdes, públicas, no aptas, de reserva pública, parques y carreteras, entre otras, suman el 81%, quedando solo el 19% de territorio de la provincia para la población, lo que significa que 64,018.6 hectáreas, 28,808.3 hectáreas que corresponden al área rural y si bien la Subsecretaría de la tierra y Reforma Agraria –SSTRA- adjudicó 3,859.16 quedando disponible por legalizar 24,949.1 hectáreas, de las cuales muchos ya mantiene posesión. (INDA, 2010)

De lo que podemos ver, el proceso de legalización de la tierra en esta provincia ha sido bastante irregular, pues desde el año 2000 se registra serias distorsiones,



donde ya en el año 2002, en promedio cada persona **legalizó 18 hectáreas**, como motivo de adjudicación , sin embargo de ser así no tiene mucha relevancia, el problema se presenta cuando una persona tiene menos de 1 hectárea y otras más de 36 hectáreas en una provincia donde la tierra tiene un valor muy alto, pues si queremos tener datos más verídicos vale solo con coger una muestra para determinar la desigualdad que existe al momento de adjudicar tierras, sin que esto implique que la Subsecretaría de la tierra y Reforma Agraria –SSTRA-es responsable, sino que los supuestos posesionarios no tuvieron esa calidad, sino que eran traficantes de la tierra que han perjudicado así al Estado, a la institución y a los incautos beneficiarios a quienes vendieron dichas tierras, como se puede ver en la Subsecretaría de la tierra y Reforma Agraria –SSTRA-, en la cual se encuentran cientos de trámites de este tipo, donde se adjudican predios y al siguiente día se los vende, es decir la tierra no cumplió con el fin social y como consecuencia todos pierden con excepción de los traficantes de la tierra. Analizar el cuadro siguiente implica detallar una serie de desigualdades, sin embargo vale solo exponer dicho cuadro para su análisis. (INDA, 2008)

Ilustración 1. Adjudicaciones Tungurahua. Adjudicaciones Vs Hectáreas



Fuente: INDA, 2008

Estas irregulares y desigualdades expresadas anteriormente se manifiestan de manera similar en la Comunidad de Lligñay Parroquia Ulba, Cantón Baños de Agua Santa lo que ha impedido por diversos factores burocráticos, organización, desinformación, etc. Que los habitantes de este sector puedan legalizar sus tierras,

esto se debe también a que no existe un proceso de mediación que facilite la comunicación de los diferentes actores de dicho proceso.

La Parroquia Ulba del Cantón Baños de Agua Santa, está conformada por caseríos y comunas dentro de estas comunidades se encuentra la comunidad de Lligñay.

La comunidad lleva este problema de legalización aproximadamente por 14 años. Esta comunidad se inició con 22 personas a través de una escritura de compra – venta; La falta de información, el desconocimiento y la desorganización de la comunidad han sido factores determinantes para que la legalización de la tierra no pueda realizarse de manera adecuada debido a que profesionales inescrupulosos se aprovechan de la confianza e ingenuidad de la comunidad; la inadecuada aplicación de las ordenanzas y la demora de los trámites produce que los habitantes se conformen con la posesión de sus tierras; la excesiva demanda de viviendas y la falta de fuentes de trabajo conlleva a que se realicen asentamientos informales; la desorganización y la falta de mediación tanto interna entre la población de la comunidad y externa entre la comunidad, Ministerio y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal –GAD-, produce disputa entre cada uno de los actores y por ende demora en el trámite; la falta de liderazgo y que no exista un cuerpo legal definido estructurado produce pequeños fraccionamientos en los habitantes de la comunidad.

Actualmente ha crecido la población aproximadamente existen 400 familias que se encuentran en posesión de este bien por lo que dificulta la organización y la toma de decisiones para la legalización de estos predios.

Se han realizado varios intentos para la legalización de las tierras sin llegar al éxito esperado esto se debe también a que no se cumple con la documentación necesaria para el trámite en el GAD Municipal Baños de Agua Santa.

La lucha por la tierra y por el derecho de usarla, las vicisitudes de las relaciones del hombre con la tierra, son hechos característicos que se repiten a lo largo de la historia de la humanidad.

Por su naturaleza misma la redistribución de la tierra incluye cambios en los modelos de propiedad y del uso de la misma; modelos que, a su vez, afectan la productividad agrícola de una u otra manera.

Las formas tradicionales de tratar los conflictos internos en las comunidades, no siempre se relacionan con la mediación.

Gran parte de los conflictos que se generan por la legalización de la tenencia de la tierra son factibles de mediación, siempre y cuando no constituyan delitos o infracciones que vayan en contra de las normas comunitarias.

Por lo anteriormente expuesto se refleja que es de suma importancia la existencia de un proceso de mediación dentro del conflicto de legalización de la tenencia de la tierra en la Comunidad de Lligñay Parroquia Ulba Cantón Baños de Agua Santa, lo que permitirá facilitar este proceso, que tanto a nivel interno como externo se encuentra detenido.

### 1.3. ÁRBOL DE PROBLEMAS

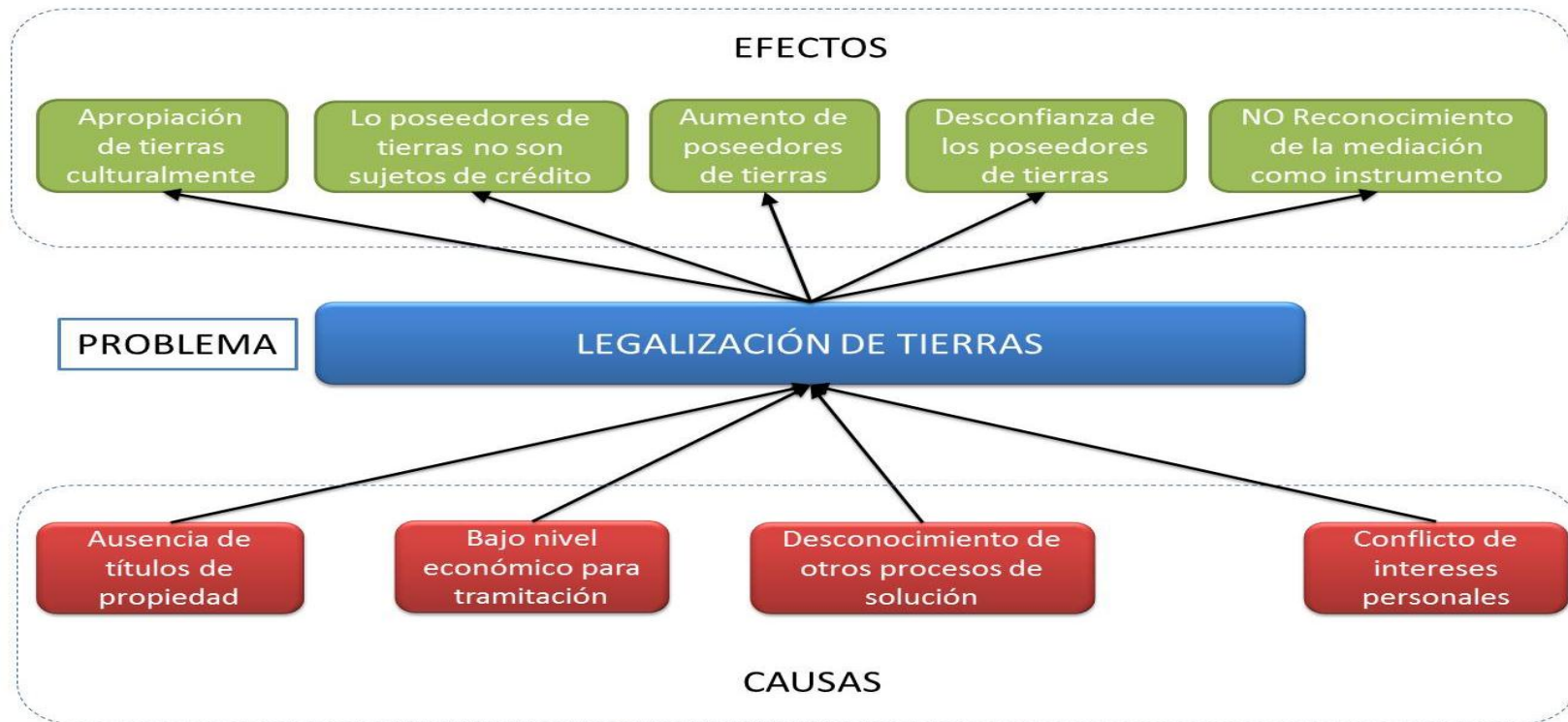


Ilustración 2. Análisis Crítico

Elaborado: El Autor

### 1.3.1. Análisis Crítico

La legalización de la tenencia de la tierra es un problema que afecta a la comunidad Lligñay Parroquia Ulba Cantón Baños de Agua Santa desde hace varios años. Varios son los factores que causan problemas en este proceso:

- Ausencia de Título de Propiedad, debido a las concepciones étnicas – culturales los habitantes del sector no formalizaban, a través de la vía administrativa de la justicia ordinaria, la propiedad de las tierras. Esto ocasionaba que no existían registros legales para poder determinar el propietario de un terreno en disputa ya que los mismos solo se manejaban mediante la apropiación histórica de la tierra.
- Bajo nivel económico para tramitación, originalmente los procesos para la adquisición de un título de propiedad eran costosos, en función al bajísimo ingreso que poseían los solicitantes, por lo que no se visualizaba las repercusiones que se podrían tener a futuro.
- Desconocimiento de la otros procesos de solución, como no se acudía a la Justicia ordinaria para determinar el propietario legal de un terreno y como no se tenía referencia de otros sistemas de justicia para la solución de un conflicto, el mismo permanecía latente.
- Conflicto de Intereses Personales, la posesión de un terreno se basaba en los intereses personales y en su mayor parte no obedecían a una regulación legal sino más bien una apropiación arbitraria.

Todas estas causas provocaban problemas en la Legalización de la tierra lo cual a su vez provocaba los siguientes efectos en la comunidad:

1. Apropiación de la tierra culturalmente, a los grupos diferentes del grupo dominante se les “expropiaban” los recursos sobre los cuales habían edificado su vida por varios años.
2. Aumento de poseedores de tierra, los terrenos terminaban sin un propietario específico, sino de varios tenedores, provocándose conflictos por determinar su posesión efectiva y el traspaso legal de los mismos a su descendencia.

3. Desconfianza de los poseedores de tierra, como el poseedor de un terreno no podía tener la certeza que el mismo no iba a ser “expropiado” arbitrariamente, desconfiaba de cualquier solución que le permitiese titularizar el predio en posesión.
4. No reconocimiento de la mediación como instrumento de negociación, al tratar de insertar los procesos de mediación para la solución de disputas estos no eran aceptados debido a que desconocían que estos tenían una base legal dentro de la Constitución de la República; y,
5. Los poseedores de la tierra no eran sujetos de crédito, como la posesión de su tierra no tenía un sustento legal, los mismos no podían acceder al Sistema Financiero Nacional ya que no podían cumplir los requisitos que se les solicitaban cuando se acercaban a una Institución Financiera para acceder a un crédito, incluso a beneficios del gobierno nacional como bonos y ayudas.

### **1.3.2. Prognosis**

Si en Lligñay, Parroquia Ulba, Cantón Baños de Agua Santa no se soluciona los problemas de legalización de la tierra, se continuará con los conflictos de intereses personales, desconocimiento de la población para legalizar la tierra, lo que conlleva a una desorganización estructural.

### **1.3.3. Formulación del problema**

¿De qué manera la mediación incide en la legalización de la tierra en el sector Lligñay Parroquia Ulba Cantón Baños de Agua Santa?

### **1.3.4. Interrogantes**

**VI:** ¿La mediación sería una forma de solución de conflictos?

**VD:** ¿Cómo se ha llevado a cabo, los procesos de legalización de la tierra?

#### **1.4. DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

- a. Delimitación Temporal: Periodo 2011
- b. Delimitación Espacial: Sector Lligñay, de la Parroquia Ulba, del Cantón Baños de Agua Santa.
- c. Delimitación de Contenido:
  - Campo: MASC
  - Área: La Mediación
  - Aspecto: Legalización de la Tenencia de la tierra

#### **1.5. JUSTIFICACIÓN**

Los conflictos en una sociedad como la ecuatoriana por el acceso a los recursos productivos, tierra y agua, han generado grandes movilizaciones sociales para reclamar el reconocimiento y regularización en la tenencia de la tierra como mecanismo que asegure la permanencia y producción en las comunidades indígenas y negras en sus posesiones rurales. Este reconocimiento de "titularidad del dominio" o propiedad ha debido respaldarse en el marco legal civil y agrario vigente.

Por lo tanto, es necesario descubrir en el ámbito cultural aquellos conflictos que son factibles de mediación, es decir, aquellas diferencias que para su solución se necesita del acuerdo de las partes en contraposición. Empero, es preciso comprender la cultura y sus portadores, las comunidades, como entes dinámicos pues no se pueden entender las formas de solución de conflictos estáticos, ya que conflictos que en antaño eran solucionados a través del juzgamiento o la sanción, hoy pueden ser objeto de mediación.

La mediación comunitaria se constituye en un verdadero medio alternativo para solucionar conflictos, pues ayuda a mejorar el acceso al manejo de problemas de una forma justa y ágil con la participación activa de los diferentes actores civiles garantizando una convivencia más pacífica en las diversas comunidades en las que se aplica (indígenas, barriales y gremiales), ya que busca el acuerdo entre las

partes, gracias a la intervención de un tercero cercano y confiable. Por otro lado, las comunidades se han beneficiado con una mayor cohesión, menor índice de violencia, apertura emocional y confianza, ahorro de recursos humanos, económicos, rapidez y satisfacción en la solución de disputas, el surgimiento de líderes, el fortalecimiento de la autoestima individual y comunitaria, a más de fomentar la identidad y la seguridad frente a los organismos de poder y demás actores sociales.

Por lo anteriormente expuesto, se puede percibir que en el problema de legalización de tenencia de la tierra de Lligñay, Parroquia Ulba, Cantón Baños de Agua Santa, es importante que exista un mecanismo de mediación tanto interno en el sentido de organizar a la comunidad y externos en cuanto al trato y a la negociación que debe existir entre la comunidad y el GAD Municipal, como entidad ejecutora del proceso de legalización de la tierra.

## **1.6. OBJETIVOS**

### **1.6.1. Objetivo General**

Desarrollar un instrumento de mediación para la legalización de la tierra en Lligñay Parroquia Ulba del Cantón Baños de Agua Santa, Provincia de Tungurahua.

### **1.6.2. Objetivos Específicos**

- Identificar las formas de solución de conflictos, que se han realizado en relación a la tenencia de la tierra.
- Determinar los procesos de legalización que se han llevado a cabo con respecto a la tenencia de la tierra.
- Proponer una alternativa para la solución que contribuya a la legalización de la tierra.



## CAPITULO II

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1. ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS

De la experiencia, se ha podido observar que la mediación en las comunidades indígenas no es un fin, sino más bien un método, una técnica en la cual se siguen rigurosamente una serie de pasos.

Podría decirse que la mediación se constituye en una herramienta valiosa en las formas tradicionales de resolver los conflictos, en las que el objeto estriba en que las partes lleguen a un mutuo acuerdo o al menos propicia un espacio que las partes pueden realizar algo juntas sin concentrarse necesariamente en el acuerdo, sino más bien en la posibilidad de trabajo conjunto. Como ya se dijo antes, se enmarca en lo que jurídicamente se denomina "Derecho Consuetudinario" o "Derecho de Costumbre".

Esta puede ser la mayor riqueza y puede serlo en dos sentidos. Se enriquece el Derecho de Costumbre con nuevas herramientas para diferentes y nuevas formas de expresión de los antiguos conflictos y ayudan al enfrentamiento de conflictos. También se refuerzan las formas alternativas de solución de conflictos porque se incorporan formas tradicionales indias de solucionar diferencias. A continuación se describen investigaciones de Legalización de la tierra que se han desarrollado:

**Título:** La mediación comunitaria indígena como alternativa para resolver disputas territoriales: la experiencia de UNORCAC en las comunidades de Cotacachi

**Detalles:** . La Unión de Organizaciones Campesinas e Indígenas de Cotacachi, UNORCAC, es una organización de segundo grado, reconocida jurídicamente desde abril de 1980 y con jurisdicción territorial en el cantón de Cotacachi, provincia de Imbabura, agrupa a 43 comunidades de la zona andina, 2 organizaciones de base de la zona subtropical y diversos grupos organizados a nivel comunitario e intercomunal (mujeres, jóvenes, grupos culturales, deportivos, productivos, comités de micro cuencas, cajas de ahorro y crédito, profesores ambientalistas, juntas de agua, etc.)

El accionar de UNORCAC se centra en la reivindicación de la justicia social, ecológica y económica para las comunidades campesinas e indígenas, apuntando hacia la construcción colectiva del “Buen Vivir” o “Allin Kawsay”. Para ello realizan actividades de incidencia política en pro de los derechos indígenas, capacitación y fortalecimiento de las organizaciones y liderazgos locales, y promoción del desarrollo con identidad cultural y territorial.

Los principales hitos en la aplicación de la metodología de mediación comunitaria en las comunidades filiales de la UNORCAC han sido:

- Formación y acreditación de mediadores comunitarios: en el 2005, se realizó el curso de capacitación de mediadores, donde adquirieron los elementos fundamentales de la ley de mediación y resolución de conflictos. La capacitación se realizó con el apoyo del Consejo Nacional de la Judicatura y la Defensoría del Pueblo y con el auspicio de la fundación alemana Konrad Adenauer, la ejecución de los módulos nacionales estuvo a cargo de la Universidad Católica de Quito. Cada comunidad en Asamblea eligió a los mejores representantes para recibir la formación como mediadores. Se ha capacitado a 36 mediadores comunitarios que están

divididos en las diferentes comunidades. Para acreditarse como Centro de Mediación UNORCAC debió inscribirse en el Consejo Nacional de la Judicatura, y enviar los Currículos de todos los mediadores para validar su accionar jurídicamente.

- Aplicación de la metodología de mediación en las comunidades: El método de mediación comunitaria implementado por la UNORCAC en las comunidades se basa en la aplicación de la Ley de Arbitraje y Mediación, pero con las características propias del medio rural e indígena. En su aplicación en terreno la mediación adquiere los elementos propios de la cultura indígena, por lo que no se establece como una metodología rígida sino más bien flexible, que se construye “al momento”, en diálogo con el conocimiento y normas propias de cada comunidad.

A grandes rasgos, los pasos para la mediación comunitaria consisten en que: i) se reúne a todos los actores involucrados en el conflicto, ii) se hace conocer la ley de la mediación, como método alternativo para resolver los conflictos, se fundamenta su validez jurídica y se valida con los actores el empleo de este método, iii) se escucha a cada parte y cada uno presenta sus demandas y una propuesta de solución, iv) el mediador interviene como un tercero neutral evaluando las posturas desde los fundamentos jurídicos y consuetudinarios, v) luego se eleva acta y las partes firman el acuerdo.

El método de mediación permite llegar a soluciones parciales o totales. Se apunta a lograr “que la gente viva en paz” a través del empleo de la palabra o el “llamado de atención” por parte de los mediadores. Se aplica un procedimiento para razonar y dialogar (preguntas circulares) que permite ir despejando dudas y estableciendo verdades. Resulta fundamental la paciencia y la voluntad de las partes, ya que el diálogo no es obligación sino

totalmente libre y voluntario.

- Evaluación y seguimiento: Como parte de la metodología del Centro de Mediación se establece una fase de rendición de cuentas por parte de los mediadores. Sin embargo, este no ha tenido buena respuesta, por lo que no existe un registro sistemático de las actividades de mediación y sus resultados.
- Nuevo proyecto sobre tenencia de la tierra y actualización de los mediadores comunitarios: Actualmente UNORCAC está comenzando con un proyecto de legalización de la tierra en Cotacachi y se está buscando un convenio con el INDA para disminuir los costos de la titulación y agilizar los tiempos para los trámites. El proyecto brinda servicios legales y técnicos, siendo importante el rol del Centro de Mediación en la resolución de conflictos por linderación. Son los beneficiarios quienes deben pagar la inspección, el levantamiento topográfico y el costo del trámite en el INDA, que depende de la extensión del terreno a titularse. El nuevo proyecto pretende actualizar a los mediadores, capacitarlos acorde con la nueva Constitución, etc. (7, 14 y 21 de febrero se desarrollarán los nuevos cursos de capacitación) para fortalecer su rol en las comunidades.

Entre los principales factores de éxito y aprendizajes que se relevaron desde esta experiencia destacan:

- La metodología de mediación comunitaria ha contribuido a la resolución de conflictos territoriales entre comunidades y familias, y también ha potenciado la seguridad territorial de las comunidades en pro de su autonomía y desarrollo con identidad cultural.
- La adecuación del método de la mediación al contexto rural e indígena, el método de mediación en temas de la tierra se

inserta en una práctica ya existente en las comunidades indígenas y su estructura normativa, por tanto legitimada en el modo de resolver conflictos propio de este contexto, introduciendo el plus de la validez jurídica de las resoluciones tomadas por esta vía.

- Respeto de las autoridades y leyes comunales: la adaptación y flexibilidad en la aplicación de las normas establecidas en la ley, amoldándolas a las estructuras e instancias de toma de decisiones de las comunidades.

Legitimidad y construcción de confianzas en torno a la mediación: la labor de mediación desarrollada por UNORCAC cuenta con el respaldo de la trayectoria de esta organización y sus dirigentes en la lucha por mejorar las condiciones de vida de las comunidades indígenas; la labor de UNORCAC no se sitúa desde la óptica de lo meramente “técnico”, sino que es el producto del trabajo de las propias comunidades para fortalecer sus derechos

**Título:** Campesinos piden legalización de la tierra  
**Autor:** Nicolás Cerón      **Fuente:** Publicación de la Sociedad Cooperativa de Empleados de Diario Latino de R. L.  
**Fecha:** 11/09/2008      **Lugar:** San Salvador. El Salvador C.A.  
**Detalles:** Unas cien familias originarias del Caserío Nahualapa, del Municipio El Rosario, del Departamento de La Paz, piden legalización de la tierra y un alto a los hostigamientos de parte del Ministerio del Medio Ambiente.

Los habitantes presentaron una pieza de correspondencia a los diputados, en la Asamblea Legislativa, en la que solicitan la legalización y no arrendamiento de las tierras.

Los peticionarios esperaban que la pieza fuera discutida el pasado viernes, después que un grupo considerable de habitantes llegaron hasta la asamblea a pronunciarse sobre el caso.

El llamado ha sido girado también al Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria (ISTA), administradora de esas propiedades excedentes.

Las 150 manzanas de bosque sirve también de protección a la laguna de Nahualapa, amenazada en tres ocasiones por la tala con fines comerciales, por empresas extranjeras, con el aval de ISTA y de la Asociación de Desarrollo Comunal, ADESCO.

Esta vez, la acción de los campesinos no ha gustado, por lo que han sido denunciados por ISTA y la ADESCO, ante la Fiscalía General de la República, regional Zacatecoluca.

Esta instancia remitió el caso al Juzgado de Paz del Municipio El Rosario, entidad que a finales del pasado mes de julio no encontró pruebas contundentes para sancionar con cárcel a José Valentín Pineda, a quien la ADESCO y la Fiscalía acusan como el principal promotor.

Según testigos, el año pasado, la empresa mexicana Amazona Timbers taló unas 20 manzanas de bosques en la que Heidi Evelyn Ponce, originaria de la misma comunidad, fungió como prestanombres.

En esa oportunidad, y en dos ocasiones anteriores, fue la ADESCO de Nahualapa en conjunto con el ISTA quienes avalaron la tala de más de 20 manzanas de bosques con fines comerciales.

También la ADESCO e ISTA han distribuido tierras a campesinos con fines políticos en diferentes contiendas proselitistas pasadas y, esta

vez se oponen a la acción de los campesinos que es con fines de siembra de granos básicos, mencionó el lugareño José Valentín Pineda.

**Título:** Diez Grandes Problemas en la Legalización de la Tierra”. Julio, 2010

**Autor:** Revista Revistazo **Fuente:** Revista Revistazo

**Fecha:** Julio, 2010 **Lugar:** Guatemala

**Detalles:** Pese a que fue aprobada hace 6 años, la falta de socialización de la Ley de Propiedad, así como una adecuada planificación y monitoreo del proceso de expropiación que en ella se consigna, se convierten en el “Talón de Aquiles” que afecta a unas 55 mil familias que están involucradas en la lucha por la legalización y titulación de la tierra, concluye foro desarrollado en Tegucigalpa.

Tegucigalpa, Honduras.-La falta de planificación, de monitoreo de los procesos de expropiación y una correcta evaluación de los resultados, son los grandes problemas que enfrenta el personal a cargo del Instituto de la Propiedad, ente encargado de dirigir y hacer expeditos los procesos de titulación de la tierra en beneficios de las miles de familias que carecen de un título de propiedad.

Sin embargo, buscando identificar las falencias pero sobre todo, de generar conciencia entre los funcionarios públicos de los entes encargados del tema de la legalización y regularización de la tierra en Honduras, la Asociación para una Sociedad más Justa, a través de su Proyecto Monitoreo y Auditoria Social en la Aplicación de la Ley de la Propiedad, realizó un foro en el cual se analizaron diversos factores que estarían entorpeciendo los procesos de expropiación.

En el evento se hizo la presentación de un documento que se denominó “Los diez grandes problemas en la legalización de la tierra”. En él se detalla la problemática actual de las colonias

expropiadas tanto de Tegucigalpa como en San Pedro Sula.

El soporte de dicho documento refleja los insumos obtenidos de las diferentes jornadas de capacitaciones, talleres, asesorías y acompañamiento a los miembros de las comunidades que están sometidas al proceso de regularización, por radicar en tierras que se encuentran en pugna.

El foro contó con la presencia de funcionarios del IP, el Programa de Administración de la tierra (PATH), Catastro y Geografía, Banco Mundial, Fondo para la Vivienda Social FOSovi, así como pobladores de colonias de Tegucigalpa y del departamento de Cortés.

El evento propició un espacio que permitió la interacción y discusión entre los pobladores y los funcionarios mediante una técnica denominada “Estudio de Caso”, la que se desarrolló a través de mesas de trabajo. Los pobladores expusieron la problemática a los representantes de las instituciones presentes, para que éstos conociesen las dificultades que enfrentan ante el estancamiento del proceso que les permitirá obtener su título de propiedad.

“Creemos que esta actividad es apenas un pequeño acercamiento a la posibilidad de lograr la integración de las comunidades con las diferentes instituciones involucradas en la tenencia de la tierra, buscando el trabajo mancomunado, activo, y legal de cada uno de los participantes”, dijo a este medio Gilda Espinal, Coordinadora del proyecto Monitoreo de la Ley de Propiedad de la Asociación para una Sociedad más Justa.

### **Y ahora, ¿qué sigue?**

Los organizadores dijeron no ignorar que muchas han sido las diferentes jornadas mediante las cuales se han señalado temáticas puntuales y sus posibles soluciones y en las que se han adquirido



compromisos individuales e institucionales. “Pero lamentablemente, son olvidados ignorándose la importancia y valoración que en algún momento ocuparon”, dijeron.

Agregaron que, “siendo la temática de la tierra tan amplia, y en vista que el Foro como bien lo mencionamos con anterioridad fue apenas un acercamiento a los grandes pasos que tendremos que dar, invitamos a los diferentes funcionarios que asistieron al evento así como a los cuales no nos honraron con su presencia, a que puedan dedicar el tiempo requerido para el estudio y análisis profundo de la problemática que viven las comunidades”.

Para los miembros del proyecto de Monitoreo de la Ley de Propiedad, el foro deja como reto, buscar nuevos espacios que permitan dar seguimiento a los compromisos adquiridos en la actividad, hacer la medición del avance y presionar por tomas de decisiones.

“Finalmente ahora que ha sido expuesto a las diferentes problemáticas actuales y los impactos que las mismas están generando, no podemos evitar hacernos la interrogante, ¿qué sigue?, posiblemente no hallaremos la respuesta ahora, sin embargo esperamos que con el apoyo de las comunidades y los funcionarios competentes, tengamos que responder en un corto tiempo”, se dijo a final del evento.

Cabe agregar que por la falta de definición y de agilización del proceso de expropiación en algunas colonias de Villa Nueva y Cofradía en el departamento de Cortés, ya se registran 9 asesinatos de líderes

## **2.2. FUNDAMENTACIÓN**

### **2.2.1. Filosófica**

La presente investigación se basa en el paradigma crítico propositivo que surge como posicionamiento crítico que pone de relieve la necesidad de romper con las viejas ideas y estructuras mentales y trabajar por la reconstrucción de nuevas ideas, para este enfoque la realidad no es algo fijo, observable, objetivo sino que es una idea que los participantes de la investigación se hacen, es decir la realidad solo existe dentro de un determinado contexto, justamente los resultados de este tipo de investigaciones son la creación de un proceso interactivo, fruto de la interacción entre El Autor y los sujetos investigados.

Los paradigmas de que ingresan en el Tercer Mundo en general, como “El Enfoque Territorial del Desarrollo y los Nuevos Paradigmas del Desarrollo Rural Sostenible...” (Calderón, Chiriboga, & Piñeiro, 1992), no hacen más que provocar prácticas de involución al destruir la identidad ancestral para implantar la lógica y las prácticas devoradoras del capitalismo y del neo-neoliberalismo. De hecho, las ideologías impuestas tienen su fruto en la práctica; no están separadas. Si bien estas imposiciones ideológicas no corresponden a la visión del mundo indígena, ni siquiera con la herencia hispánica de los mestizos, sí resultan coherentes con la realidad que quieren imponer y, de hecho, imponen. El resultado son nuestras prácticas cotidianas cada vez más conexas con los paradigmas modernos y postmodernos, con sus neologismos de desarrollo humano, calidad de vida, capital humano, social, cultural y natural, barnices humanistas antropocéntricos que pretenden esconder sus verdadera intención, pero no logran disimular la esencia de un sistema que, desde sus inicios, constituyó al hombre en capital variable y a la naturaleza en capital constante.

Dejar de lado el discurso con el propósito de superar la colonización es una falacia, porque el discurso está en todo lado: en la televisión, en la escuela (sea en la ciudad o el campo), en los libros, en los productos de consumo en general, en las propagandas de todo tipo, en la vestimenta, en la radio, etc. Dejar el discurso de lado significaría, inevitablemente, renunciar a comprender el fundamento de

nuestras prácticas cotidianas y aceptar resignadamente la imposibilidad de transformarlas. En este sistema, en el que todo se estructura y organiza según la visión de un mundo marcado por la contradicción, no podemos instaurar prácticas no dicotómicas, es decir: en complementariedad equilibrada y consensual, con pleno respeto a la identidad del otro, sin un previo desestructuramiento del discurso de verdad-poder y de las instituciones: leyes, políticas y prácticas económicas, educativas, de salud, de ciencia y tecnología, etc., en que se ha incrustado. No podemos obviar una crítica a lo teórico al momento de querer cambiar las prácticas.

### **2.2.2. Axiológica**

Generalmente, la mediación en conflictos socio ambientales es una forma alternativa y consensual de solución de disputas en la que interviene un facilitador o mediador. La intervención de este facilitador "externo" en muchas ocasiones se ha tornado en un fracaso estrepitoso por factores diversos, que van desde la falta de "representatividad" o "legitimidad" ante las comunidades, hasta la falta de comprensión de las legítimas aspiraciones de cada una de las partes en disputa.

A las sesiones o asambleas generalmente asisten las partes litigantes y/o sus representantes. Frecuentemente las sesiones empiezan con declaraciones de ambas partes acerca de sus demandas y defensas, dibujos de mapas parlantes en los que se identifica gráficamente el problema. Pueden proseguir con reuniones privadas entre el paralegal y cada parte, en las que se aclaran las conveniencias de llegar a acuerdos basados más en la cosmovisión y comprensión de la realidad en la que cohabitan. Las inspecciones de campo en la que participan los diferentes actores, al lugar de la disputa, se constituyen en paso indispensable hacia el acuerdo definitivo.

El paralegal que en todo momento se mantiene objetivo y neutral, intenta reducirlos desacuerdos entre las partes y estimular a que lleguen a un acuerdo final sobre la conciliación de la disputa. Explora también los aspectos de la disputa más allá de las disposiciones legales. Solucionado el conflicto es el propio paralegal la persona que realiza el levantamiento planimétrico con G.P.S. y

redacta la respectiva acta de entendimiento y compromiso, la que será abalizada en Asamblea General en las respectivas comunidades.

Este tipo de mediación, nos permite consideraciones de orden cultural, la comprensión de las relaciones hombre - tierra, que en la generalidad de las ocasiones en este tipo de conflictos o disputas son determinantes.

Paralelamente fue necesario trabajar en una iniciativa política para crear un "Instructivo sobre Adjudicación, Posesión, y Tenencia de la Tierra a Comunidades de Posesión Ancestral", cuyo objetivo fundamental es la armonización de procedimientos en el proceso de legalización de la tierra entre las diferentes instancias e instituciones copartícipes de este proceso cuyas competencias para adjudicar tierras no estaba bien definidas cuando se trata de adjudicaciones a poseesionarios ancestrales en tierras de Patrimonio.

Este esfuerzo terminó con la aprobación de los dos Instructivos aclarando competencias y áreas susceptibles de adjudicarse. La importancia de esta Resolución Administrativa está en que una vez aprobado conjuntamente con los Paralegales hemos tenido la posibilidad de apoyar a comunidades forestales a legalizar su posesión ancestral, actividad que continúa y día a día estamos viendo los frutos de los paralegales capacitados.

### **2.2.3. Sociológica**

La mayoría de procesos de fraccionamiento de predios comunitarios son promovidos por terceros, con la finalidad de empujar a las comunidades a la "venta" de una parte o la totalidad de sus tierras, dejando a sus habitantes cantidades de dinero que en muy poco tiempo desaparecen de la economía familiar, sin contribuir al desarrollo a largo plazo de las poblaciones locales. De otro lado, las grandes compañías encuentran en el Estado una apertura para obtener concesiones en tierras ancestrales.

Los habitantes, al quedarse, en primer lugar, sin tierras y luego sin dinero se ven obligados a buscar otros espacios donde asentarse, donde vivir y desarrollar su

existencia. Cómo hacerlo?, invadiendo u ocupando territorios legalizados o no, donde se encuentran asentadas otras personas, desplazándolos ya sea por la fuerza o utilizando estrategias que atentan a la convivencia pacífica de la comunidad afectada.

Esta situación contribuye también de manera directa a incrementar los índices de migración del campo a la ciudad, con las consecuencias socio-ambientales que repercuten a nivel nacional; debido a que quienes compran la tierra en los casos mencionados, no lo hacen para contribuir al desarrollo de las comunidades locales o para conservar recursos, sino para iniciar monocultivos, arrasando el bosque nativo y cambiando el uso del suelo, lo que está en contra de todo criterio de manejo sostenible de los recursos.

#### **2.2.4. Legal**

El 20 de Octubre del 2008 se publicó en el Registro Oficial el texto de la nueva Constitución de la República del Ecuador, aprobado en referendo de 28 de septiembre del mismo año. El texto es el resultado de varios meses de trabajo de la Asamblea Constituyente, creada por el Gobierno para el efecto.

Una de las áreas que mereció mayores reformas en la nueva Constitución fue la relativa a la Función Judicial y a la administración de justicia, dentro de la cual se hace referencia a los medios alternativos de solución de conflictos, entre ellos la mediación. Adicionalmente, la Asamblea Constituyente realizó reformas de fondo al marco jurídico aplicable a las relaciones internacionales, incluyendo, entre otras, nuevas normas para la suscripción y ratificación de tratados internacionales, particularmente aquellos que contemplen instancias arbitrales internacionales para la solución de diferencias entre el Estado y los particulares

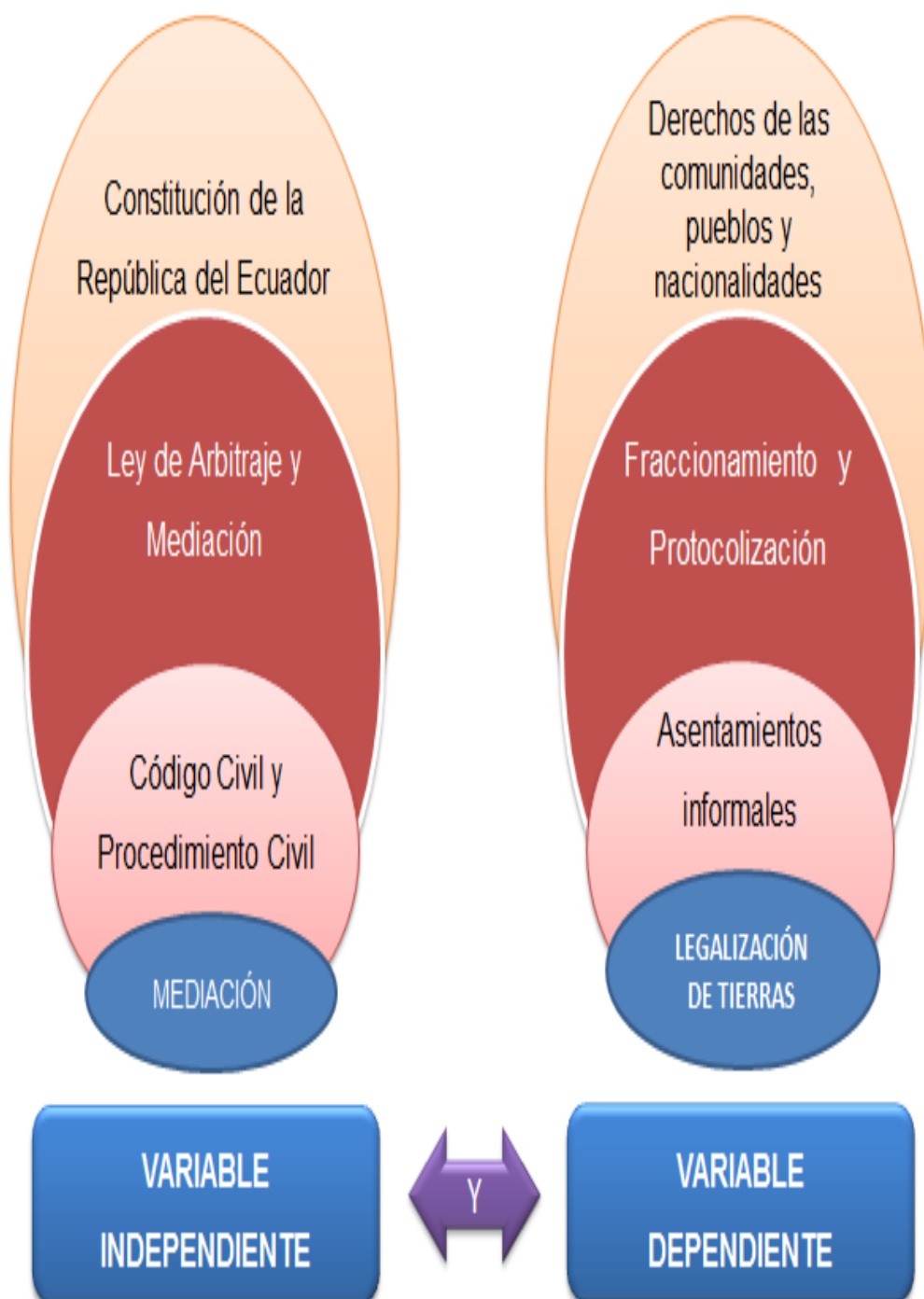
##### **2.2.4.1. Marco Jurídico**

El presente trabajo tiene por objeto analizar brevemente el marco jurídico que es relevante para la mediación. Para ello, mediante un método mayormente exegético, examinaremos la terminología y el espíritu de los artículos:

- La Constitución. La Constitución de la República del Ecuador, faculta y reconoce a la mediación en sus artículos 96, 97 y 190.
- Ley de Arbitraje y Mediación (1997) como una alternativa a los procesos judiciales. Título II, artículos 43 hasta 57, Mediación y el Título III (artículo 58 y siguientes) de la Mediación Comunitaria
- Código Civil en sus artículos: 1480 al 1485 y del 2352 al 2359; Código de Procedimiento Civil en su artículo: 34

### 2.3. CATEGORÍAS FUNDAMENTALES

Ilustración 3. Categorías Fundamentales



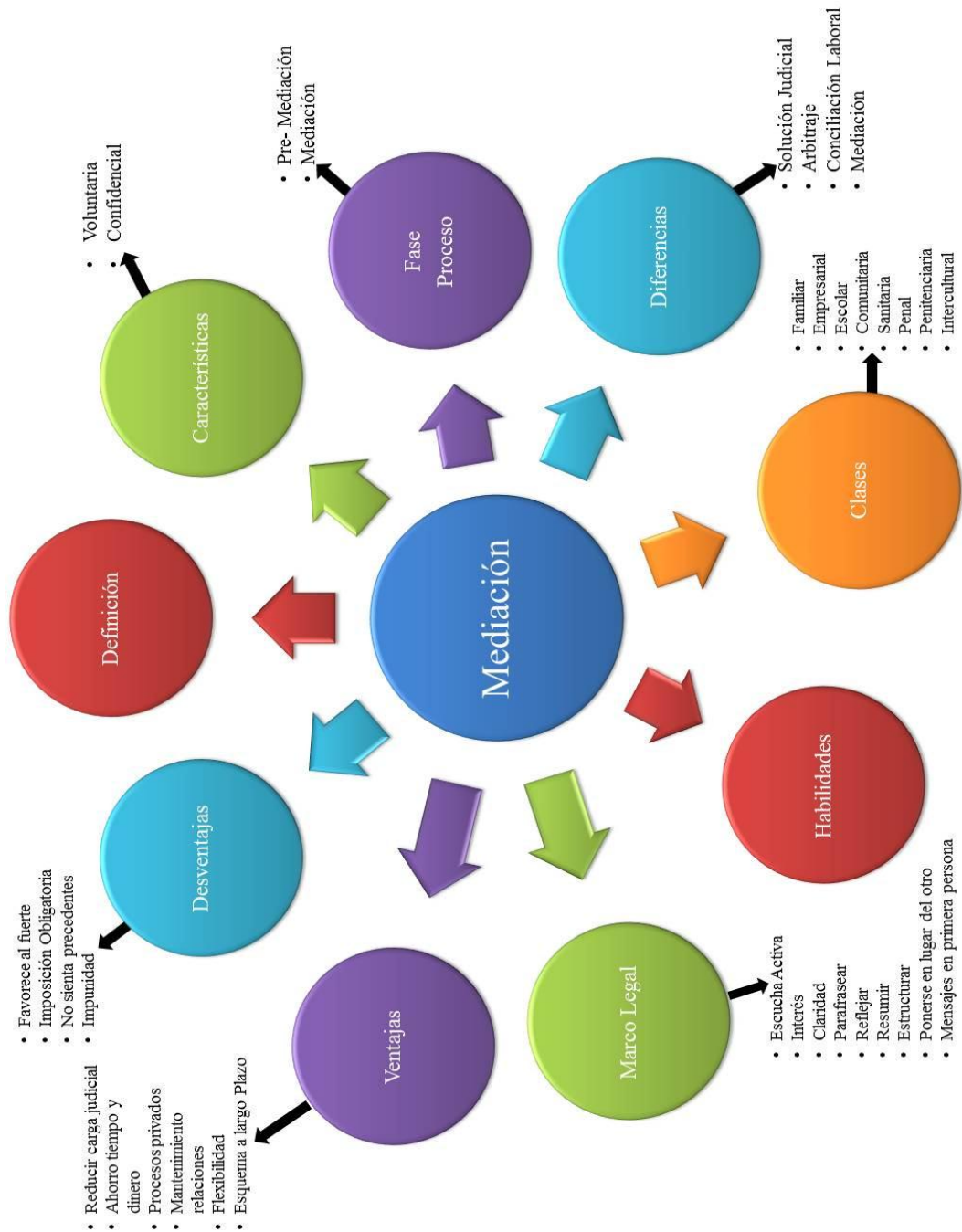
Fuente: Delimitación del Objeto de Investigación

Elaborado por: El Autor

### 2.3.1. Constelación de Ideas

#### a. Variable Independiente

Ilustración 4: Constelación de Ideas - Variable Independiente



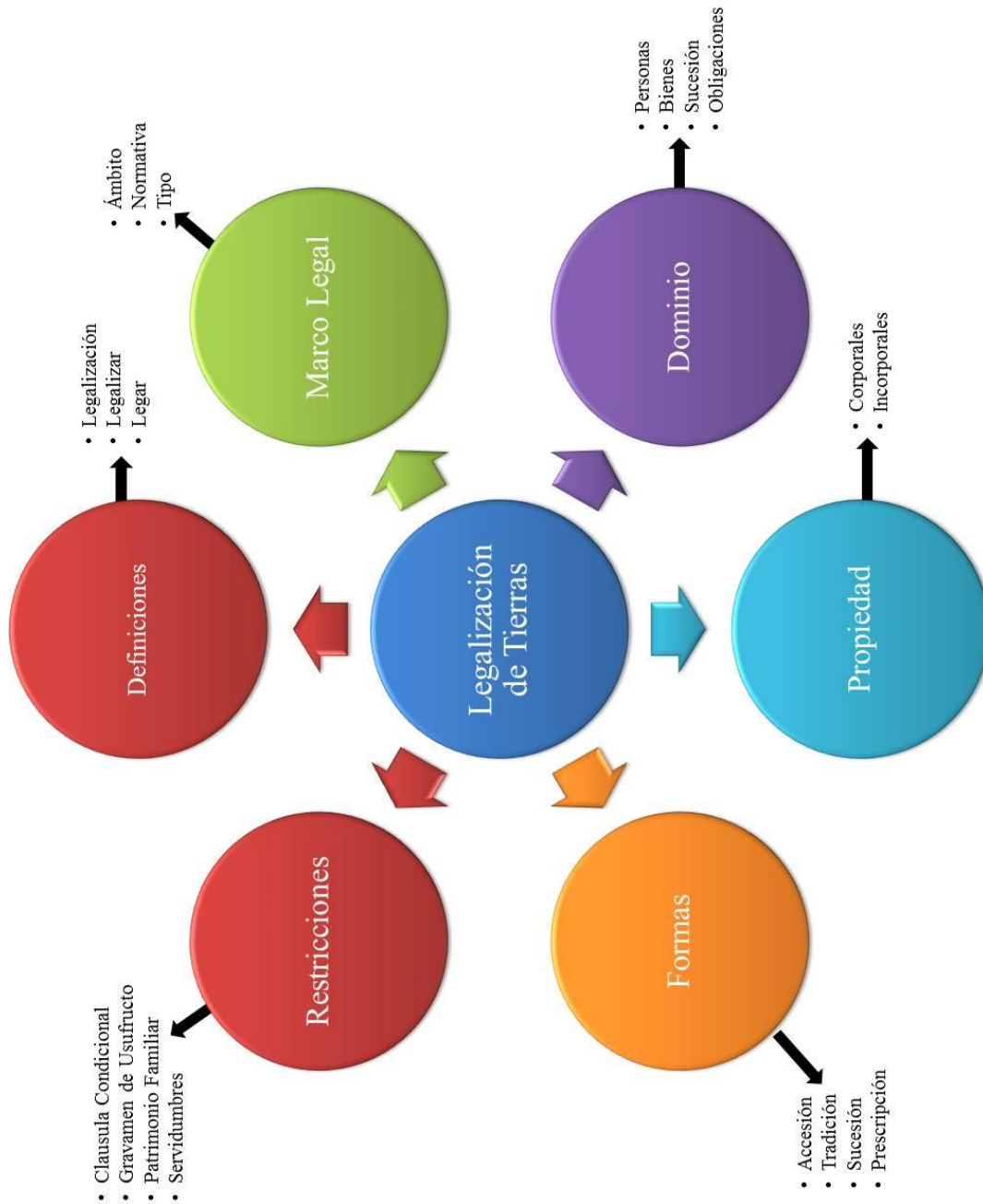
Fuente: Delimitación del Objeto de Investigación

Elaborado por: El Autor



## b. Variable Dependiente

Ilustración 5: Constelación de Ideas - Variable Dependiente



Fuente: Delimitación del Objeto de Investigación

Elaborado por: El Autor

## **2.4. MARCO CONCEPTUAL**

### **2.4.1. Constitución de la República del Ecuador**

#### **TÍTULO IV**

#### **PARTICIPACIÓN Y ORGANIZACIÓN DEL PODER**

##### **Sección II**

##### **Organización colectiva**

**Artículo 96.** Se reconocen todas las formas de organización de la sociedad, como expresión de la soberanía popular para desarrollar procesos de autodeterminación e incidir en las decisiones y políticas públicas y en el control social de todos los niveles de gobierno, así como de las entidades públicas y de las privadas que presten servicios públicos. Las organizaciones podrán articularse en diferentes niveles para fortalecer el poder ciudadano y sus formas de expresión; deberán garantizar la democracia interna, la alternabilidad de sus dirigentes y la rendición de cuentas

**Artículo 97.** Todas las organizaciones podrán desarrollar formas alternativas de mediación y solución de conflictos, en los casos que permita la ley; actuar por delegación de la autoridad competente, con asunción de la debida responsabilidad compartida con esta autoridad; demandar la reparación de daños ocasionados por entes públicos o privados; formular propuestas y reivindicaciones económicas, políticas, ambientales, sociales y culturales; y las demás iniciativas que contribuyan al buen vivir.

##### **Sección VIII**

##### **Medios alternativos de solución de conflictos**

**Artículo 190.** Se reconoce el arbitraje, la mediación y otros procedimientos alternativos para la solución de conflictos. Estos procedimientos se aplicarán con sujeción a la ley, en materias en las que por su naturaleza se pueda transigir. En la contratación pública procederá el arbitraje en derecho, previo pronunciamiento favorable de la Procuraduría General del Estado, conforme a las condiciones establecidas en la ley

## **2.4.2. Ley de Arbitraje y Mediación**

EL CONGRESO NACIONAL

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, expide la siguiente:

“Ley de Arbitraje y Mediación.”

### **Título II**

#### **La Mediación**

**Artículo 43.** La mediación es un procedimiento de solución de conflictos por el cual las partes, asistidas por un tercero neutral llamado mediador, procuran un acuerdo voluntario, que verse sobre materia transigible, de carácter extra-judicial y definitivo, que ponga fin al conflicto.

**Artículo 44.** La mediación podrá solicitarse a los Centros de Mediación o a mediadores independientes debidamente autorizados.

Podrán someterse al procedimiento de mediación que establece la presente Ley, sin restricción alguna, las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, legalmente capaces para transigir.

El Estado o las instituciones del sector público podrán someterse a mediación, a través del personero facultado para contratar a nombre de la institución respectiva. La facultad del personero podrá delegarse mediante poder.

**Artículo 45.** La solicitud de mediación se consignará por escrito y deberá contener la designación de las partes, su dirección domiciliaria, sus números telefónicos si fuera posible, y una breve determinación de la naturaleza del conflicto.

**Artículo 46.** La mediación podrá proceder:

- a. Cuando exista convenio escrito entre las partes para someter sus conflictos a mediación. Los jueces ordinarios no podrán conocer demandas que

versen sobre el conflicto materia del convenio, a menos que exista acta de imposibilidad de acuerdo o renuncia escrita de las partes al convenio de mediación

En estos casos cualesquiera de ellas puede acudir con su reclamación al órgano judicial competente. Se entenderá que la renuncia existe cuando presentada una demanda ante un órgano judicial el demandado no opone la excepción de existencia de un convenio de mediación. El órgano judicial deberá resolver esta excepción corriendo traslado a la otra parte y exigiendo a los litigantes la prueba de sus afirmaciones en el término de tres días contados desde la notificación. Si prosperare esta excepción deberá ordenarse el archivo de la causa, caso contrario se sustanciará el proceso según las reglas generales;

- b. A solicitud de las partes o de una de ellas; y,
- c. Cuando el Juez ordinario disponga en cualquier estado de la causa, de oficio o a petición de parte, que se realice una audiencia de mediación ante un centro de mediación, siempre que las partes lo acepten.

Si dentro del término de quince días contados desde la recepción por parte del centro de notificación, no se presentare el acta que contenga el acuerdo, continuará la tramitación de la causa, a menos que las partes comuniquen por escrito al Juez su decisión de ampliar dicho término.

**Artículo 47.** El procedimiento de mediación concluye con la firma de un acta en la que conste el acuerdo total o parcial, o en su defecto, la imposibilidad de lograrlo.

En caso de lograrse el acuerdo, el acta respectiva contendrá por lo menos una relación de los hechos que originaron el conflicto, una descripción clara de las obligaciones a cargo de cada una de las partes y contendrán las firmas o huellas digitales de las partes y la firma del mediador.

Por la sola firma del mediador se presume que el documento y las firmas contenidas en éste son auténticos.

El acta de mediación en que conste el acuerdo tiene efecto de sentencia ejecutoriada y cosa juzgada y se ejecutará del mismo modo que las sentencias de última instancia siguiendo la vía de apremio, sin que el Juez de la ejecución acepte excepción alguna, salvo las que se originen con posterioridad a la suscripción del acta de mediación.

Si el acuerdo fuere parcial, las partes podrán discutir en juicio únicamente las diferencias que no han sido parte del acuerdo. En el caso de que no se llegare a ningún acuerdo, el acta de imposibilidad firmada por las partes que hayan concurrido a la audiencia y el mediador podrá ser presentada por la parte interesada dentro de un proceso arbitral o judicial, y esta suplirá la audiencia o junta de mediación o conciliación prevista en estos procesos. No obstante, se mantendrá cualquier otra diligencia que deba realizarse dentro de esta etapa en los procesos judiciales, como la contestación a la demanda en el juicio verbal sumario.

**Artículo 48.** La mediación prevista en esta ley podrá llevarse a cabo válidamente ante un mediador de un centro o un mediador independiente debidamente autorizado.

Para estar habilitado para actuar como mediador independiente o de un centro, en los casos previstos en esta ley, deberá contarse con la autorización escrita de un centro de mediación. Esta autorización se fundamentará en los cursos académicos o pasantías que haya recibido el aspirante a mediador.

El centro de mediación o el mediador independiente tendrá la facultad para expedir copias auténticas del acta de mediación.

**Artículo 49.** Quien actúe como mediador durante un conflicto queda inhabilitado para intervenir en cualquier proceso judicial o arbitral relacionado con el conflicto objeto de la mediación, ya sea como árbitro, abogado, asesor, apoderado o testigo de alguna de las partes. Además por ningún motivo podrá ser llamado a declarar en juicio sobre el conflicto objeto de la mediación.

**Artículo 50.** La mediación tiene carácter confidencial.

Los que en ella participen deberán mantener la debida reserva.

Las fórmulas de acuerdo que se propongan o ventilen no incidirán en el proceso arbitral o judicial subsecuente, si tuviere lugar.

Las partes pueden, de común acuerdo, renunciar a la confidencialidad.

**Artículo 51.** Si alguna de las partes no comparece a la audiencia de mediación a la que fuere convocada, se señalará fecha para una nueva audiencia. Si en la segunda oportunidad alguna de las partes no comparece, el mediador expedirá la constancia de imposibilidad de mediación.

**Artículo 52.** Los gobiernos locales de naturaleza municipal o provincial, las cámaras de la producción, asociaciones, agremiaciones, fundaciones e instituciones sin fines de lucro y, en general, las organizaciones comunitarias, podrán organizar centros de mediación, los cuales podrán funcionar previo registro en el Consejo Nacional de la Judicatura. La comprobación de la falta de cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente Ley y su reglamento, por parte de un centro de mediación dará lugar a la cancelación del registro y su prohibición de funcionamiento.

**Artículo 53.** Los centros de mediación que se establecieren deberán contar con una sede dotada de elementos administrativos y técnicos necesarios para servir de apoyo para las audiencias.

Los centros que desarrollen actividades de capacitación para mediadores deberán contar con el aval académico de una institución universitaria.

**Artículo 54.** Los reglamentos de los centros de mediación deberán establecer por lo menos:

- a. La manera de formular las listas de mediadores y los requisitos que deben reunir, las causas de exclusión de ellas, los trámites de inscripción y forma de hacer su designación para cada caso;

- b. Tarifas de honorarios del mediador, de gastos administrativos y la forma de pago de éstos, sin perjuicio de que pueda establecerse la gratuidad del servicio;
- c. Forma de designar al director, sus funciones y facultades;
- d. Descripción del manejo administrativo de la mediación; y,
- e. Un código de ética de los mediadores.

**Artículo 55.** La conciliación extrajudicial es un mecanismo alternativo para la solución de conflictos. Para efectos de la aplicación de esta Ley se entenderán a la mediación y la conciliación extrajudicial como sinónimos.

**Artículo 56.** Los jueces ordinarios no podrán ser acusados de prevaricato, recusados, ni sujetos a queja por haber propuesto fórmulas de arreglo entre las partes en las audiencias o juntas de conciliación.

**Artículo 57.** En caso de no realizarse el pago de los honorarios y gastos administrativos conforme a lo establecido en la ley y el reglamento del centro de mediación este quedará en libertad de no prestar sus servicios.

### **Título III**

#### **Mediación Comunitaria**

**Artículo 58.** Se reconoce la mediación comunitaria como un mecanismo alternativo para la solución de conflictos.

**Artículo 59.** Las comunidades indígenas y negras, las organizaciones barriales y en general las organizaciones comunitarias podrán establecer centros de mediación para sus miembros, aún con carácter gratuito, de conformidad con las normas de la presente Ley.

Los acuerdos o soluciones que pongan fin a conflictos en virtud de un procedimiento de mediación comunitario tendrán el mismo valor y efecto que los alcanzados en el procedimiento de mediación establecido en esta Ley.

Los centros de mediación, de acuerdo a las normas de esta Ley, podrán ofrecer servicios de capacitación apropiados para los mediadores comunitarios, considerando las peculiaridades socio - económicas, culturales y antropológicas de las comunidades atendidas

### **2.4.3. Código Civil y Procedimiento Civil**

#### **2.4.3.1. Capacidad legal para recurrir a la mediación**

Según el Código Civil la capacidad legal de una persona consiste en el poder de obligarse por sí misma y sin el ministerio o autorización de otra para ejercitar sus derechos. Al proceso de mediación pueden acceder aquellas personas naturales o jurídicas con capacidad para contratar.

El Código de Procedimiento Civil en el Artículo 34 refiere a la incapacidad procesal y señala que “No pueden comparecer en juicio como actores ni como demandados: primero, el menor de edad y cuantos se hallen bajo tutela o curaduría a no ser que lo haga por medio de su representante legal o para defender sus derechos provenientes de contratos que hayan celebrado válidamente sin intervención de representante legal; y segundo las personas jurídicas a no ser por medio de su representante legal.”

Es necesario poner atención a la capacidad de las personas tanto para los Centros de Mediación como para los mediadores particulares para que las resoluciones o sentencias que se emitan tengan validez, la incapacidad jurídica propiciará la nulidad de lo actuado, por tanto del acuerdo al que llegaron las partes.

El Artículo 44 de la Ley de Mediación y Arbitraje señala que “Podrán someterse al procedimiento de mediación que establece la Ley, sin restricción alguna, las personas naturales o jurídicas, públicas y privadas legalmente capaces para transigir.”

Según este artículo el Estado o las Instituciones del sector público podrán hacer uso de la mediación por la capacidad para poder transigir. Para que se presente a mediación: un menor de edad será necesario nombrar un tutor o curador, para la



persona jurídica se necesita un representante legal y para el Estado o cualquier entidad pública se requiere la autorización o intervención del Procurador del Estado o Síndico.

#### **2.4.3.2. Conflictos que se pueden someter a mediación**

En nuestro país el Arbitraje comercial es el que ha venido atendiendo los conflictos comerciales por más de treinta años, hasta que se legalizó la mediación y las controversias relacionadas con la actividad comercial son las que se han sometido con mayor frecuencia a este proceso como una nueva perspectiva para la solución de controversias.

Según señala la Ley de Arbitraje y Mediación en el Artículo 46, literal c) Los jueces de trabajo e inquilinato, de oficio, tienen la obligación de enviar en cualquier estado la causa, a Mediación Judicial. En materia civil, inquilinato, laboral y tránsito, cuyos conflictos son susceptibles de transacción, se pueden someter a Mediación.

La Corte Superior de Justicia cuenta con tres centros de Mediación adscritos, ubicados en Quito, Guayaquil y Cuenca. En materia penal y en situaciones de maltrato y violencia a la mujer las niñas o niños, actualmente no es posible mediar o poder llegar a un acuerdo, en estos casos será la justicia ordinaria a través del Ministerio público quien resuelva el problema y aplique la sanción.

Este tipo de conflictos no pueden ser mediados en vista de que la justicia retributiva señala que a la violación de una norma le corresponde una sanción de tal modo que no cabe pensar en un acuerdo. Sin embargo se está reflexionando sobre la justicia restaurativa con el propósito de proteger a la víctima. La ley actualmente sanciona al infractor de la norma y no considera a la víctima. Esta puede ser una de las razones por las cuales las prisiones o cárceles están llegando casi a colapsar.

Lo que llama la atención es que son pocos los casos que llegan a mediación si los comparamos en número con aquellos que llegan a la justicia ordinaria. Nos lleva a

pensar que los métodos de resolución de conflictos no son muy conocidos en nuestro medio.

De los casos que son sometidos a mediación, en relación a asuntos de familia, en mayor número están relacionados con: alimentos, visitas, tenencia de los hijos, disolución de la sociedad conyugal, inventario de los bienes pertenecientes a una sucesión y la partición de bienes.

#### **2.4.3.3. Causas no transigibles en la mediación**

Corresponden a las causas señaladas en el Código Civil Ecuatoriano en los siguientes artículos:

- Artículo. 2352: Sobre el estado civil de la persona
- Artículo. 2353: Sobre alimentos futuros de las personas a quienes se debe por ley
- Artículo. 2355: Toda transacción obtenida por títulos falsificados por dolo y violencia
- Artículo. 2356: La transacción celebrada a título nulo
- Artículo. 2357: La transacción si al tiempo de celebrarse estuviere ya terminado el litigio por sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada.
- Artículo. 2358: La transacción que se presume haberse aceptado por consideración a la persona con quien se transige.
- Artículo. 2359: Por error acerca de la identidad del objeto sobre el que se transige.

#### **2.4.3.4. Objeto ilícito de mediación**

Corresponde a las causas señaladas en el Código Civil:

- Artículo. 1480: Enajenaciones con objeto ilícito:
  - ✓ De las cosas que no están en el comercio;
  - ✓ De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona; y

- ✓ De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice, o el acreedor consienta en ello
- Artículo. 1481: El pacto de no pedir más en razón de una cuenta aprobada.
- Artículo. 1482: Las deudas contraídas en juegos de azar, en la venta de libros, láminas, pinturas y estatuas, telecomunicaciones y audiovisuales obscenos, y de impresos condenados como abusivos de la libertad de opinión y expresión.
- Artículo. 1484: No podrá repetirse lo que ha dado o pagado por un objeto o causa ilícita, a sabiendas.
- Artículo. 1485: Los actos o contratos que la ley declara inválidos, no dejarán de serlo por las causas que en ellos se introduzcan y en que se renuncie la acción de nulidad.

#### **2.4.3.5. Casos en los que no se aplica la mediación**

Los casos en los que no se aplica la mediación son:

- En delitos de acción pública,
- Acción por divorcio, nulidad de matrimonio, filiación, patria potestad,
- Procesos de declaración de incapacidad y de rehabilitación.
- Causas en que el Estado nacional o sus entidades descentralizadas sean parte.
- Amparo, habeas corpus, habeas data e interdictos,
- Medidas cautelares hasta que se decidan las mismas, agotándose respecto de ellas las instancias recursivas ordinarias

#### **2.4.4. Mediación**

##### **2.4.4.1. Definición de Mediación**

Mediación en Derecho, es un mecanismo de solución de conflictos, en cual un tercero imparcial busca facilitar la comunicación para que las partes por sí mismas sean capaces de resolver una controversia.

Medio alternativo de solución de conflictos por el cual los mediadores (terceros naturales) "asisten" a las partes, de manera que mediante la negociación directa

entre ellas arriben a un acuerdo voluntario que ponga fin al conflicto existente. El mediador intercederá entre las partes, buscando fórmulas de acercamiento y de solución. Con la mediación, se puede arreglar sus diferencias de una manera amistosa, rápida y económica.

#### **2.4.4.2. Características de Mediación**

La mediación es una forma de resolver conflictos entre dos o más personas, con la ayuda de una tercera persona imparcial, *el mediador*. Los mediadores pueden ser alumnos, profesores, padres de familia, etc. No son jueces ni árbitros, no imponen soluciones ni opinan sobre quién tiene la verdad, lo que buscan es satisfacer las necesidades de las partes en disputa, regulando el proceso de comunicación y conduciéndolo por medio de unos sencillos pasos en los que, si las partes colaboran, es posible llegar a una solución en la que todos ganen o, al menos, queden satisfechos.

Experiencias como éstas se están llevando a cabo actualmente en algunos centros educativos y, más allá de la solución a los problemas interpersonales, lo que promueven es un modelo de convivencia más pacífico.

La mediación es VOLUNTARIA, es CONFIDENCIAL, y está basada en el DIÁLOGO.

La mediación puede resolver conflictos relacionados con la transgresión de las normas de convivencia, amistades que se han deteriorado, situaciones que desagraden o generen injusticias, malos tratos o cualquier tipo de problemas entre miembros de la comunidad educativa.

#### **2.4.4.3. Clasificación de la Mediación**

- a. Mediación Familiar.** La Mediación Familiar está dirigida a todas aquellas personas que van a iniciar un proceso de separación o divorcio o que estando separadas tengan dificultades respecto la custodia de sus hijos, el régimen de visitas o la pensión de los alimentos. La Mediación Familiar también va dirigida a personas que tengan dificultades para relacionarse

con los hijos o cualquier miembro de su familia. También acudirán aquellas personas que tengan problemas con herencias familiares o empresas familiares. Se mediará también en las relaciones entre hijos adoptados mayores de edad y la familia biológica. La mediación familiar siempre busca el interés superior de las maneras y personas discapacitadas.

**b. Mediación Empresarial.** La Mediación en la Empresa está dirigida a aquellas personas que tengan problemas con sus superiores, sus subordinados o con los compañeros de trabajo. Los conflictos en la empresa pueden derivar del exterior:

- Relación entre la empresa y los clientes
- Relación entre la empresa y los proveedores

O pueden derivar del interior:

- Conflictos con los compañeros
- Con los superiores
- Los subordinados
- Los sindicatos

Se podrá utilizar en algunos casos la mediación gerencial y en otros la mediación empresarial. Tendrá un capítulo especial la Mediación en la empresa familiar.

**c. Mediación Escolar.** La Mediación en la Escuela está dirigida a aquellas personas que tienen problemas con los profesores, alumnos, tutores, directores o compañeros de aulas

**d. Mediación Comunitaria.** La Mediación Comunitaria está dirigida a aquellas personas que tienen problemas con los vecinos, con el administrador de fincas, con el presidente de su comunidad o con las personas de su barrio, zona o municipio.

**e. Mediación Sanitaria.** La mediación sanitaria es un proceso de gestión de los conflictos que pueden aparecer entre profesionales sanitarios, usuario-

profesional, usuario-usuario, institución-profesional y otros organismos relacionados.

- f. Mediación Penal.** Se refiere a aquella en la que se utiliza la mediación como resolución de conflictos entre víctima y victimario.
- g. Mediación Penitenciaria.** Se refiere a aquella en la que se utiliza la mediación como resolución de conflictos entre presos o entre funcionarios y presos, o entre funcionarios.
- h. Mediación Intercultural.** Se refiere a los conflictos que surgen por el desconocimiento del idioma o por las diferencias culturales.

#### **2.4.4.4. Diferencias entre mediación y otros métodos**

- a. La Solución Judicial.** La sentencia define el pleito, hay vencedor y vencido, el Juez decide sobre las pretensiones de las partes y las defensas, y en base a las pruebas emana un fallo. Generalmente no soluciona el problema de las partes, sus intereses pudieron haber variado desde que se inició la demanda.
- b. Arbitraje.** Por lo general es por una cláusula del contrato que los obliga a este método o luego una vez suscitado el conflicto las partes deciden someterse al arbitraje. Se someten a un tercero –árbitro- quien habrá de pronunciar un laudo que las partes deberán acatar. Tiene una estructura formal, plazos y es sólo por las pretensiones de las partes. Pueden ser de derecho cuando aplican el derecho o de amigables compondores cuando fallan conformes su leal saber y entender en base a la equidad.(Fuentes, 2010)
- c. Conciliación Laboral.** Conciliar es componer en este caso reducida al ámbito laboral y atendiendo a la irrenunciabilidad de los derechos reconocidos por las leyes de trabajo. Es componer en este caso reducida al ámbito laboral y atendiendo a la irrenunciabilidad de los derechos reconocidos por las leyes de trabajo. La continuidad de la instancia conciliatoria depende de la decisión del conciliador, en este caso la ley no faculta a las partes a darla por terminada. Éste decide la prórroga o no del plazo de la conciliación.

Lo acordado se homologa ante el Ministerio de Trabajo que está facultado para rechazar el acuerdo. En Mediación son las partes quienes pueden dar por terminado el procedimiento. No hay plazos, y lo acordado no necesita homologación si intervienen mayores capaces. Al mediador no le importa si la solución alcanzada constituye o no una justa composición del derecho y de los intereses de las partes. Ellos en uso de la libertad que les confiere el art 1197 del C.C. estarán facultadas para pactar, siempre y cuando no excedan los límites impuestos por leyes imperativas o la moral y las buenas costumbres.(Fuentes, 2010)

- d. Mediación.** Consiste en una negociación asistida por un tercero que capacitado y entrenado a tal fin, mediante el empleo de técnicas específicas, ayuda a las partes a visualizar el problema, identificarlo, crear y considerar opciones y llegar a una solución aceptable para ambos y poner sus acuerdos por escrito. El mediador puede trabajar en sesiones privadas –caucus- o en encuentros conjuntos, con igualdad de oportunidades para cada participante de la Mediación. Previo a todo se firmará el acuerdo de confidencialidad, por lo tanto todo lo que se diga en los encuentros no se divulgará, obligación a quedan sometidos todos.

El mediador no podrá ser llamado como testigo en caso de un posterior juicio. El mediador no decide, no resuelve, no juzga ni aconseja, son los participantes quienes deciden, ya que el mediador sólo conduce el proceso manteniendo con cada uno de los participantes una relación sin favoritismos. El proceso de Mediación no incluye asesoramiento de tipo legal, económico, psicológico etc. El Acuerdo puede ser parcial o final, y como es lo que las partes han decidido hay un gran porcentaje de cumplimiento de los mismos. Preserva la autodeterminación de las partes. No es necesario concurrir con asistencia letrada, al no tener plazos ni procedimientos ni formas, resulta económico, seguro, flexible y rápido, lo que no se consigue en otro tipo de resolución. Mejoran las relaciones humanas entre las partes en vez de dañarlas, mejorando la comunicación.

#### **2.4.4.5. Ventas y desventajas del proceso de Mediación**

##### **a. Ventajas**

- Aplicada de manera general y sistemática puede reducir mucho la carga de asuntos que están a la espera de ser resueltos por los tribunales de justicia.
- Implica también un importante ahorro de tiempo y de dinero con respecto a la alternativa judicial.
- Al contrario de lo que ocurre generalmente con los tribunales de justicia, el proceso de mediación es privado, y la información que se utiliza, así como los arreglos a los que se llega, es materia confidencial, lo que puede resultar altamente atractivo para muchas personas.
- La naturaleza de la técnica de mediación basada en el diálogo, la comunicación y la importancia de la relación que mantienen las partes, favorece que la resolución del conflicto no suponga la ruptura de la relación y alienta a los participantes a mantener relaciones satisfactorias en el futuro.
- Otra importante ventaja de la mediación es la flexibilidad: las partes interesadas acuden voluntariamente a la mediación para establecer sus exigencias y condiciones, deciden que es aceptable para ellas y definen también por si mismas la solución, de manera que no existen soluciones previstas de antemano ni se aprueba nada que las partes no acuerden por consenso. En definitiva, el resultado no tiene ninguna de las rigideces de una sentencia judicial.
- Las soluciones acordadas pretenden que la relación se mantenga y sea de largo alcance: que no solo resuelvan el conflicto en lo inmediato, sino que ofrezcan un esquema aceptable de relación a largo plazo.

##### **b. Desventajas**

- Algunos expertos señalan que el mayor inconveniente de esta técnica es que no tiene en cuenta la diferencia de poder que puede existir entre las partes, y que por tanto puede inducir a la firma de acuerdos injustos para



las partes más débiles o desfavorecidas, algo que en principio no ocurriría en un tribunal de justicia.

- Existe además un desacuerdo sobre la conveniencia de que se imponga de manera obligatoria el recurso a la mediación como paso previo al procedimiento judicial. Según muchos expertos, el carácter voluntario es decisivo para el buen éxito de la mediación; además su obligatoriedad como paso previo cerraría el acceso a la justicia a quienes no quieran pasar por la mediación.
- Un problema que atañe en particular a los Estados Unidos es que debido a que no se dictan sentencias en los casos de mediación, no se sientan precedentes jurídicos y no se desarrolla jurisprudencia. El resultado es que ello impide que se legisle con la rapidez necesaria para lograr un ordenamiento jurídico flexible, es decir que el buen éxito de la mediación podría afectar al sistema de impartición de justicia, haciéndolo más obsoleto e inadecuado para las nuevas situaciones.
- Los infractores de la ley que se someten a la mediación pueden quedar impunes. Este es un problema que tiene que ver con la mediación entre víctima y ofensor, aunque también puede suceder en la mediación familiar si uno de los cónyuges ha golpeado y maltratado al otro. El mediador sería, en este caso, responsable de evitar que se llegue a acuerdos sobre conflictos que no son mediables.

#### **2.4.4.6. Fases del Proceso de Mediación**

La mediación sigue una serie de fases en las que se promueve la comunicación y el entendimiento entre las partes en conflicto. Enriquece la utilización del reglamento disciplinario del centro, ofreciendo alternativas a través del diálogo, y evitando la pérdida de relaciones interesantes y la vivencia de sentimientos de desencuentro que influyan negativamente en el proceso educativo.

- a. Pre - Mediación:** Fase previa a la mediación propiamente dicha, en ella se crean las condiciones que facilitan el acceso a la mediación. En ella se

habla con las partes por separado, se explica el proceso a seguir y se solicita su consentimiento para acudir a la mediación.

**b. Mediación:** Presentación y reglas del juego. Fase dedicada a crear confianza entre el equipo de mediación y los mediados, también se presenta el proceso y las normas a seguir en la mediación.

- Cuéntame. Fase en la que las personas que son mediadas exponen su versión del conflicto con los sentimientos que le acompañan. Las partes han de ser escuchadas.
- Aclarar el problema. Fase dedicada a identificar los nudos conflictivos, los puntos de coincidencia y de divergencia del mismo. Se trata de establecer una plataforma común sobre los temas más importantes que han de ser solucionados.
- Proponer soluciones. Fase dedicada a la búsqueda creativa de soluciones y a la evaluación de las mismas por las partes.
- Llegar a un acuerdo. Fase dedicada a definir con claridad los acuerdos. Estos han de ser equilibrados, específicos, posibles. También se suele dedicar un tiempo a consensuar algún procedimiento de revisión y seguimiento de los mismos.

#### **2.4.4.7. Habilidades en la Mediación**

Las principales habilidades para la mediación son:

- a. Escucha activa
- b. Mostrar interés
- c. Clarificar
- d. Parafrasear
- e. Reflejar
- f. Resumir
- g. Estructurar
- h. Ponerse en lugar del otro
- i. Mensajes en primera persona

- a. **La escucha activa** consiste en esforzarse por comprender, lo más matizadamente posible, lo que las personas están expresando, y que esto sea evidente para ellas. Distintos modos de realizar esta escucha activa son: mostrar interés, aclarar, parafrasear, reflejar, resumir.
- b. **Mostrar interés.** Mostrar interés se refiere a las intervenciones realizadas por la persona que escucha estén encaminadas a establecer una relación de cordialidad.
- c. **Clarificar.** Clarificar hace referencia a las intervenciones realizadas por la persona que escucha y que permite precisar qué se dijo o sucedió, cómo ocurrió (hechos, datos, etc.) y también, ayudara ver otros puntos de vista.
- d. **Parafrasear.** Parafrasear consiste en repetir en palabras propias las principales ideas o pensamientos expresados por la persona que habla.
- e. **Reflejar.** Reflejar consiste en indagar sobre el o los sentimientos que han afectado a la persona que estamos escuchando.
- f. **Resumir.** Resumir consiste en agrupar, ordenar y sintetizar la información que da el que habla tanto en relación a sentimientos como a hechos.
- g. **Estructurar.** Es una habilidad que utiliza el mediador para llevar la conducción de la mediación. Consiste en realizar intervenciones encaminadas a mantener el orden y la dirección del proceso de mediación y alcanzar los objetivos específicos de cada una de las fases, gestionando el flujo y la intensidad de la comunicación hacia la desescalada del conflicto.
- h. **Ponerse en lugar del otro.** Es una habilidad importante en la mediación que pretende promover entre las dos partes del conflicto expresiones que demuestran a la persona que está hablando que la estamos comprendiendo, haciendo que quien está escuchando repita con sus propias palabras lo que la otra parte nos ha contado.
- i. **Mensajes en primera persona.** En la medicación debe facilitarse que el que habla se exprese utilizando mensajes en primera persona, intentando comunicar de forma no agresiva la situación que le afecta, diciendo qué sentimientos le produce, explicando por qué le afecta de ese modo y expresando su necesidad o deseo personal.

#### **2.4.5. Derechos de las comunidades, pueblos y nacionalidades**

El Capítulo Cuarto del Título II de la Constitución reconoce y garantiza a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, entre otros, los siguientes derechos colectivos, precisados en el artículo 57:

**Numeral 4.** Conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles. Estas tierras estarán exentas del pago de tasas y e impuestos.

**Numeral 5.** Mantener la posesión de las tierras y territorios ancestrales y obtener su adjudicación gratuita.

**Numeral 6.** Participar en el uso, usufructo, administración y conservación de los recursos naturales renovables que se hallen en sus tierras.

**Numeral 11.** No ser desplazados de sus tierras ancestrales.

Respecto de los pueblos en aislamiento voluntario, el mismo artículo 57 aclara que los territorios de esos pueblos «son de posesión ancestral, irreductible e intangible, y en ellos estará vedado todo tipo de actividad extractiva [...]». Acerca de la posibilidad de conformar circunscripciones territoriales, el artículo 60 hace el siguiente señalamiento:

*“Los pueblos ancestrales, indígenas, afro ecuatorianos y montubios podrán constituir circunscripciones territoriales para la preservación de su cultura. La ley regulará su conformación. Se reconoce a las comunas que tienen propiedad colectiva de la tierra, como una forma ancestral de organización territorial”.*

Debe señalarse que la Constitución, en los artículos 58 y 59, reconoce los derechos de los pueblos afro ecuatorianos y montubios. Al pueblo afro ecuatoriano se le reconocen los derechos colectivos establecidos en la Constitución, la ley y los pactos, convenios, declaraciones y demás instrumentos internacionales de derechos humanos.

## **2.4.6. Fraccionamiento de la tierra y Protocolización**

### **2.4.6.1. Concepto Fraccionamiento de la tierra.**

Dentro del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización –COOTAD- se define claramente el concepto de fraccionamiento y sus características:

## **Capítulo II**

### **Fraccionamiento de Suelos y Restructuración de Lotes**

#### **Sección Primera**

#### **Fraccionamientos Urbanos y Agrícolas**

**Artículo 470.** Fraccionamiento y restructuración urbana.- Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno en más de diez lotes, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia.

Se entenderá por restructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

**Artículo 471.** Fraccionamiento agrícola.- Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.

**Artículo 472.** Superficie mínima de los predios.- Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

#### **2.4.6.2. Marco Legal del Fraccionamiento de la tierra**

##### **“Anteproyecto de Ley General de la tierra y Territorios”**

**a. Requisitos para su Autorización.** La autorización para desarrollar un fraccionamiento se otorgará:

- ✓ Cuando en el proyecto no se afecten las áreas naturales protegidas, las zonas arboladas y las zonas y monumentos del patrimonio histórico y cultural.
- ✓ Cuando las medidas de los lotes proyectados correspondan a las características de la zona en la que el fraccionamiento se ubique.
- ✓ Cuando se mantenga el equilibrio de la densidad de construcción y los índices de ocupación de los predios.
- ✓ Cuando en el proyecto se respeten la imagen urbana y la zonificación contenida en los programas de desarrollo urbano.

Para obtener una autorización de fraccionamiento, se deberán realizar los estudios técnicos y obtener los dictámenes necesarios para determinar la compatibilidad del proyecto con los programas de desarrollo urbano.

Cuando el fraccionamiento se vaya a desarrollar en tierras ejidales se regirá por las disposiciones de la Ley Agraria, aunque si el fraccionamiento tiene por objeto el incorporar esas tierras a un centro de población no ejidal, se regirá por el Código Urbano y se le tratará como propiedad privada.

**b. Clasificación.** Los fraccionamientos se clasifican en la siguiente manera:

- ✓ **Habitacionales urbanos.** - Son los ubicados dentro de los límites de un centro de población y cuyos lotes se aprovecharán predominantemente para vivienda. Pueden ser residenciales, de tipo medio, de tipo popular, de interés social y mixto.
- ✓ **Especiales.** - Son aquellos cuyos lotes se aprovecharán predominantemente para recreación, beneficio de pequeños cultivos vegetales, plantas avícolas, granjas campestres o de pequeña ganadería, de fomento a actividades comerciales o industriales y cementerios. Pueden ser campestres, granjas de explotación agropecuaria, industriales y mixtos.

c. **Normas Rectoras.** Las normas que rigen los fraccionamientos son:

- ✓ **De diseño.** - Son las que regulan el proyecto en cuanto a la zonificación, dimensiones de los lotes y manzanas, densidades de población y construcción, equipamiento y mobiliario urbano, áreas verdes y de donación.
- ✓ **De sistemas de agua potable y alcantarillado.** - Son las que regulan el proyecto, cálculo y construcción de las redes y pozos para agua potable y las descargas de aguas residuales.
- ✓ **De vialidad.** - Son las que regulan el proyecto en cuanto a las características, especificaciones y dimensiones de las calles y aceras y de sus pavimentos, banquetas, guarniciones, nomenclatura y circulación.
- ✓ **Electrificación y alumbrado público.** - Son las que regulan el proyecto en cuanto a las características, especificaciones, capacidad y calidad de la red y el equipamiento eléctrico y del alumbrado público.

d. **Conceptos Comunes.** - Se aplican a los fraccionamientos los siguientes:

- ✓ **Superficie neta.** - Es el total del predio a fraccionar, disminuida de las áreas destinadas a vías públicas y demás afectaciones o restricciones del predio. Se le llama también Superficie Útil.
- ✓ **Calles locales.** - Su destino principal es el dar acceso a los lotes del fraccionamiento.

## **CAPÍTULO XI**

### **Adjudicación de la tierra de Patrimonio del Estado**

**Artículo 57. Normas generales de la adjudicación.** El Instituto Nacional de la tierra–INAT- podrá adjudicar tierras del Patrimonio bajo su administración siguiendo las disposiciones establecidas en ésta Ley y su Reglamento.

La adjudicación se realizará mediante resolución administrativa del correspondiente Director Regional del Instituto. En tal resolución se precisarán las condiciones que el o los beneficiarios deben cumplir, bajo prevención de que el incumplimiento será causa de reversión de la adjudicación.

Para garantizarse el pago acordado por el predio adjudicado, éste quedará hipotecado a favor del Instituto Nacional de la tierra. El Registro de la Propiedad deberá inscribir este gravamen.

Los trabajadores de las plantaciones agrícolas y agroindustriales tendrán la opción preferente para la adjudicación de las tierras en las que laboraban. Cuando los beneficiarios de la adjudicación sean personas naturales, el predio será adjudicado en patrimonio familiar, razón por la cual, el predio no podrá ser fraccionado, vendido o hipotecado.

La adjudicación será elevada a escritura pública y, luego inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón en el que se encuentre el predio adjudicado. Cumplidas esas formalidades, la adjudicación se inscribirá en el Registro General de la tierra y, luego se remitirá la información al Sistema Nacional de Catastro de la tierra.

Si dentro de los linderos señalados en la resolución administrativa de adjudicación existiera una cabida real mayor que la adjudicada, el exceso continuará siendo parte del Patrimonio Nacional de la tierra del Estado.

**Artículo 58. De las condiciones para beneficiarse de la adjudicación.** La adjudicación solo podrá realizarse a favor de familias o colectivos sociales que hayan mantenido posesión legítima de las tierras, de forma ininterrumpida, por al menos cinco años; a pobladores rurales que carezcan de tierra o, que la tienen en



insuficiente extensión como para garantizar su reproducción social en condiciones de dignidad; o, a colectivos sociales de esos pobladores. Quienes pretendan beneficiarse de una adjudicación deberán presentar la petición al correspondiente Director Regional, en los términos señalados en ésta Ley. El Director Regional del INAT se asegurará de verificar la información presentada y la viabilidad de las propuestas; así como tener certeza de la voluntad del o los beneficiarios para implementar tales propuestas.

El o los interesados en beneficiarse de la adjudicación, deberán llegar a un acuerdo con el INAT con respecto al valor de la propiedad y los plazos para la cancelación de la deuda, que en ningún caso podrá ser mayor a quince años. Los intereses a ser devengados, no podrán superar el cinco por ciento anual. El Banco Nacional de Fomento, abrirá una línea de crédito para el efecto.

El INAT, a través de la respectiva Dirección Regional, ejecutará el control y monitoreo del cumplimiento de los objetivos y compromisos asumidos con respecto a los predios enajenados del patrimonio del Estado

**Artículo 59. Reversión de la adjudicación.** El incumplimiento de las condiciones establecidas en la resolución que otorga la adjudicación; o, el incumplimiento en el pago pactado por el predio, serán motivo para que el INAT declare la reversión de la adjudicación. En caso de que se declare la reversión de la adjudicación, el INAT solo cancelará a favor del ex adjudicatario por las mejoras introducidas en el predio.

El incumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad de la tierra también será causal de reversión.

**Artículo 60. Personas imposibilitadas del beneficio de adjudicaciones de la tierra del Patrimonio Estatal.** Se prohíbe el beneficio de la adjudicación de la tierra del Patrimonio del Estado a las siguientes personas:

- a. Las personas jurídicas o naturales extranjeras.

- b. Aquellos que mediante sentencia judicial, hayan sido declarados como especuladores de la tierra.
- c. Las personas naturales o jurídicas cuya actividad económica no sea compatible con las actividades agropecuaria o ecológica.
- d. Las personas naturales o jurídicas cuya actividad económica no sea compatible con el fin social o ambiental de la tierra.
- e. Las entidades de derecho público y en general las entidades comprendidas en el Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva, con excepción de los Ministerios de Educación y Salud, cuando el propósito de la adjudicación sea la creación de centros educativos o de salud y los destinados a la investigación y transferencia de tecnología agropecuaria.

La adjudicación a algunas de las personas comprendidas en los casos anteriores, acarreará la consiguiente nulidad del acto y la destitución de los servidores que hubieren intervenido en ella, sin perjuicio de las acciones civiles y penales que hubiere lugar.

Quien al amparo de esta Ley se haya beneficiado de una adjudicación de la tierra, no podrá beneficiarse de una nueva adjudicación. Una persona natural o jurídica que teniendo derechos fundamentados en la posesión o título de propiedad, puede oponerse a una adjudicación de las tierras rurales, que estimare perjudicarle. También puede oponerse a una adjudicación, la persona jurídica o natural que crea que se están inobservando las prohibiciones de adjudicación señaladas en éste capítulo.

**Artículo 61. Del régimen especial en tierras adjudicadas por el Estado.**

Cuando los beneficiarios de la adjudicación sean colectivos sociales, al tiempo de otorgar facilidades especiales para que éstos se beneficien de la adjudicación, el INAT establecerá condiciones para que el predio adjudicado no sea fraccionado en el futuro, aunque para su aprovechamiento se pueda establecer dotaciones familiares de uso y usufructo.

El colectivo social que se beneficie de la adjudicación debe contar con la respectiva personería jurídica ya sea como comuna, cooperativa, asociación de trabajadores o productores agrícolas, comité de desarrollo comunitario o cualquier otra forma organizativa.

Cuando la adjudicación beneficia a colectivos sociales, la posterior transferencia de la tierra solo será posible por retroventa a favor del INAT; o, por permuta con otras tierras, con la respectiva autorización del INAT.

Cuando la adjudicación beneficia a personas naturales, los derechos de uso, usufructo y propiedad de los predios adjudicados, podrán transferirse por sucesión por causa de muerte; por retroventa a favor del INAT; o, por permuta con otras tierras, con la respectiva autorización del INAT. En caso de partición de bienes hereditarios, los derechos sobre tierra deberán adjudicarse a un solo heredero o, de forma proindiviso a todos los herederos. En caso de liquidación de la sociedad conyugal y partición de gananciales, se adjudicarán a uno solo de los cónyuges, prefiriéndose aquél a cuyo cargo queden los hijos o la mayoría de éstos.

Los ecosistemas frágiles, humedales y fuentes de agua que se encuentren dentro del predio a ser adjudicado, serán manejados y protegidos de acuerdo al Plan elaborado por los potenciales beneficiarios; dicho Plan deberá contar con la aprobación del Ministerio encargado de precautelar los derechos de la naturaleza antes de que se emita la resolución de adjudicación.

**Artículo 62. Del apoyo estatal a los adjudicatarios de la tierra.** Con respecto a los adjudicatarios de la tierra, es responsabilidad del Estado:

- a. A través del Ministerio responsable de la producción agropecuaria, asegurar la asistencia técnico – productiva con una prioridad en la producción agro - ecológica.
- b. A través del Banco Nacional de Fomento, otorgar crédito preferencial y en condiciones ventajosas.

- c. A través de la institucionalidad estatal de riego y los gobiernos provinciales descentralizados, implementar programas de dotación, mejoramiento o ampliación de la irrigación.
- d. A través del programa de compras públicas de alimentos, garantizar mercado a sus productos.
- e. A través del Ministerio encargado de precautelar los derechos de la naturaleza, recibir apoyo para la formulación y ejecución de propuestas de manejo y conservación cuando la propiedad se encuentre sobre ecosistemas frágiles, nacimientos de fuentes de agua o, áreas de protección ecológica o forestal.
- f. A través del organismo responsable del cuidado y protección del patrimonio cultural, recibir apoyo para la formulación y ejecución de propuestas de conservación de dicho patrimonio, cuando éste exista en las propiedades en cuestión.

#### **2.4.6.3. Protocolizar**

La protocolización es el acto por el cual un notario incorpora los documentos y actas que autoriza a un "protocolo notarial", que a su vez constituye una serie ordenada de escrituras matrices dotadas de formalidades específicas determinadas por la ley, que posteriormente pueden ser convertidas en escrituras públicas.

En tal sentido, la protocolización de un documento puede realizarse por solicitud de particulares o por orden de las autoridades judiciales, siendo que la incorporación de estos documentos a un "protocolo" tiene el efecto de dar constancia ante terceros sobre la respectiva identidad y existencia del documento en la fecha de la "protocolización". (Cabanellas, 1981)

En la Ley Notarial del Ecuador, reformada el 28 de noviembre del 2006, en el Artículo 18, acerca de las funciones de los notarios, en su numeral 2 dice, son atribuciones de los notarios, además de las constantes en otras leyes: *“Protocolizar instrumentos públicos o privados por orden judicial o a solicitud de parte interesada patrocinada por abogado, salvo prohibición legal”*

#### **2.4.7. Asentamientos Informales**

Un asentamiento irregular, asentamiento informal, o infravivienda es un lugar donde se establece una persona o una comunidad que no está dentro del margen de los reglamentos o las normas establecidas por las autoridades encargadas del ordenamiento urbano.

Los establecimientos informales (coloquialmente referidos como "invasiones") por lo general son densos establecimientos que abarcan a comunidades o individuos albergados en viviendas auto-construidas bajo deficientes condiciones de vida. Toman forma de establecimientos espontáneos sin reconocimiento ni derechos legales, expandiendo los bordes de las ciudades en terrenos marginados que están dentro de los límites de las zonas urbanas.

Son característicos en los países en vías de desarrollo o zonas de pobreza de comunidades de inmigrantes o minorías étnicas en países desarrollados. Típicamente son el producto de una necesidad urgente de obtención de vivienda de las comunidades urbanas de escasos recursos económicos. Como tales, se caracterizan por ciertas condiciones:

- a. Una densa proliferación de viviendas elaboradas con diversos materiales reciclados,
- b. Por la degradación ambiental que causan en el ecosistema local y,
- c. Por severos problemas sociales.

Se generan cuando la administración actual y las autoridades de desarrollo urbano no pueden tratar las necesidades de la comunidad entera o cuando un grupo de personas requiere de un lugar donde vivir pero no disponen de los recursos económicos necesarios para poder adquirir una vivienda de tipo "regular". Estas áreas se caracterizan por poseer un nivel muy rápido de desarrollo, no estructurado y no planeado. A escala global, los asentamientos informales son un problema significativo, especialmente en los países del Tercer Mundo, los cuales albergan a la mayoría de los habitantes más desaventajados. Dentro de estos asentamientos es fácil la formación de pandillas, y sirven como escondites de

bandas de delincuentes. Los robos, hurtos y violencia de todo tipo se dan más a menudo en estos lugares por la marginalidad en la que viven. El consumo y venta de drogas tienen en estos lugares su epicentro.

Un informe de la comisión de la seguridad social de las Naciones Unidas de 1986 indicó que entre un 30 y un 60% de los residentes de las ciudades más grandes de los países subdesarrollados viven en asentamientos irregulares.

Normalmente los asentamientos informales tienen una estructura organizacional definida, que es encabezada por los líderes comunitarios. Esta organización es una medida que se da como resultado de crear un medio de protección ante las presiones de las autoridades locales, que por lo general están en contra de su situación informal y puede llevar en muchos casos al desalojo. La organización de un asentamiento irregular se lleva a cabo mediante la generación de una relación de solidaridad entre sus vecinos.

Los establecimientos informales son sistemas sociales dinámicos complejos que experimentan un cambio continuo. Al ocupar la tierra informalmente, los residentes están a menudo preparados para evadir la ley con la esperanza de mejorar su posición económica. Típicamente, la dinámica política y social interna está caracterizada por la solidaridad y/o la confrontación. Sin embargo, el conflicto interno es inherente en relación a la situación de la comunidad y los agentes externos, como las autoridades y los residentes circundantes. Una comunidad puede actuar en solidaridad al negociar con las autoridades o al invadir un terreno. Las autoridades, por lo general, adoptan una actitud pasiva respecto a estos barrios degradados, interviniendo tan sólo cuando su crecimiento genera desórdenes sociales, disturbios o crimen organizado.

La solidaridad puede ocurrir durante las negociaciones con las autoridades, pero las disputas pueden ocurrir durante la implementación de los programas acordados con las autoridades y durante el funcionamiento pleno del mismo establecimiento (Barry y Mayson 2000).

Para un agente externo, es muy difícil intervenir en los establecimientos informales con los objetivos de mejorarlos o procurar que las condiciones físicas, higiénicas, y la justicia social prevalezcan. Los líderes de la comunidad actúan como guardianes, las relaciones con las autoridades tienden a ser informales y por lo tanto, no reguladas. Debido a esto, es difícil que las instituciones formales de ordenamiento territorial puedan hacer repartos equitativos.

Los acuerdos se pueden elaborar sobre una base cotidiana. Debido a la complejidad de esta situación, muchos proyectos de mejoras no logran alcanzar los resultados deseados por las autoridades. En particular, muchos observadores critican a proyectos que entregan arrendamientos individuales, especialmente propiedad libre de impuestos. Sin embargo, también existen problemas asociados con el uso de formas comunales de arrendamiento (Fourie 1993).

#### **2.4.8. Legalización de la tierra**

##### **2.4.8.1. Definiciones.**

**Legal:** Lo mandado por la ley. | Lo contenido en ella. | Legítimo; lícito.

**Legalidad:** Calidad de legal o proveniente de la ley. | Legitimidad. Ilicitud. | Régimen político fundamental de un Estado; especialmente el establecido por su Constitución

**Legalista:** Intérprete de cortos alcances que no admita otro sentido que el literal de la ley. | Partidario resuelto de aplicar el Derecho positivo, sea cual sea su resultado, con total omisión de la equidad.

**Legalización:** Formación o forma jurídica de un acto. | Autorización o comprobación de un documento o de una firma. | Certificación de verdad o de legitimidad. | Autenticación. | Ampliación de las normas jurídicas positivas a esferas o actividades antes excluidas del ordenamiento positivo.

**Legalizar:** Forma jurídica de un acto. Certificación de verdad o de legitimidad. Autenticación. En el Derecho Notarial se distingue la legalización de la legitimación. La primera es la comprobación de la firma que de un notario consta

en un documento autorizado por él y que, para hacer fuera de la provincia en que ejerza sus funciones, requiere la firma de otros dos notarios del mismo partido judicial, o el visto bueno del juez de primera instancia, que pondrá el sello del juzgado. Por legitimación se entiende la autenticación que el notario hace de las firmas de autoridades, funcionarios y particulares. Dar estado o forma legal. | Extender una legalización, para fe y crédito de un documento o de una firma.

**Legalmente:** Según ley. | Con arreglo al Derecho objetivo o de acuerdo con el derecho subjetivo. | En cumplimiento de un deber jurídico. | Dentro de las atribuciones constitucionales, legales o reglamentarias.

**Legar:** Donar el testador una manda o legado a otra persona. (V. LEGADO.) | Enviar a un legado o representante.



## 2.4.8.2. Marco Legal de la Legalización de la tierra

Tabla 1. Cuerpos normativos que regulan la Propiedad

Ámbito normativo	Normativa	Tipo de normativa	Año de publicación en Registro Oficial	Aspectos generales que regula
Derecho Constitucional	Constitución de la República del Ecuador.	C.P.E.	2008	Principios generales sobre la propiedad agraria
Derecho Civil	Código Civil	Norma general ordinaria	1859 (promulgación) 2005 (última versión codificada)	Los modos de adquirir el dominio y las limitaciones a la propiedad
Derecho Agrario y de Soberanía Alimentaria	Ley de Soberanía Alimentaria	Ley orgánica	2009	Lineamientos generales respecto de la propiedad agraria
	Decreto de creación de la Subsecretaría de la tierra y Reforma Agraria	Decreto ejecutivo 373	2010	Supresión del Instituto de Desarrollo Agrario (INDA) y creación de la Subsecretaría de la tierra y Reforma Agraria
	Ley de Desarrollo Agrario	Ley ordinaria especial	1994 (aprobada) 2004 (última versión codificada)	Normas para el acceso a la tierra de uso agropecuario
	Reglamento General a la Ley de Desarrollo Agrario	Decreto ejecutivo 2099	1994	Precisión de disposiciones legales y establecimiento de los procedimientos respectivos
	Ley de la tierra Baldías	Ley ordinaria especial	1964 (promulgada) 2004 (última versión codificada)	Normas para el acceso a las tierras baldías y de colonización
	Ley de Organización y Régimen de Comunas	Ley ordinaria especial	1937 (promulgada) 2004 (última versión codificada)	Establecimiento de algunos elementos normativos sobre tierras comunales
Normativa conexas	Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD)	Ley orgánica	2010	Adscripción de regulaciones a la propiedad agraria a cada una de las jurisdicciones cantonales y establecimiento de la normativa catastral
	Ley Forestal y de Conservación de Áreas Naturales y Vida Silvestre	Ley ordinaria especial	1981 (aprobada) 2004 (versión codificada)	Regulación de la propiedad sobre tierras de vocación forestal, así como a la propiedad sobre tierras ubicadas en áreas de protección ecológica

Elaborado por: Zapatta, Alex y Robert Zapatta 2011. International Land Coalition

### **2.4.8.3. El Dominio sobre la tierra en el Código Civil**

El Código Civil Ecuatoriano tiene sus antecedentes más remotos en el Derecho Romano, cuyos principios y normas fueron retomados por Napoleón Bonaparte en su «Código Napoleónico», para luego llegar a América del Sur de la mano de Andrés Bello. El Primer Código Civil Ecuatoriano fue expedido por Decreto Supremo del Gobierno Provisorio el 29 de noviembre de 1859; desde entonces, sufrió varias modificaciones y «codificaciones». En años recientes, se han conocido dos codificaciones: la que data del año de 1970 y la más reciente, del año 2005, publicada en el suplemento del Registro Oficial 46, de junio 24 de 2005. De esta codificación, se han tomado las referencias normativas para regular los modos de acceso a la propiedad sobre la tierra. Es pertinente tener en cuenta que la última codificación del Código Civil, aunque relativamente reciente, es anterior a la entrada en vigencia de la nueva Constitución.

El Código Civil contiene un Título Preliminar que se refiere a las cuestiones generales de aplicación de las leyes. Está integrado por cuatro libros o, si se quiere, cuatro grandes capítulos:

- a. El primero se refiere a «Las personas»;
- b. El segundo, a «Los bienes y su dominio, posesión, uso, goce y limitaciones»;
- c. El tercero, a «La sucesión por causa de muerte y de las donaciones entre vivos»;
- d. Y el cuarto, a «Las obligaciones en general y los contratos».

### **2.4.8.4. La propiedad sobre los bienes**

Conforme al artículo 583 del Código Civil, «los bienes consisten en cosas corporales e incorporales. Corporales son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa, un libro. Incorporales las que consisten en meros derechos, como los créditos y las servidumbres activas».

Las cosas corporales se dividen en muebles e inmuebles (artículo 584). Muebles son aquellos bienes que pueden transportarse de un lugar a otro. Inmuebles, fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden trasladarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que se adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles (artículo 585).

Por su parte, las cosas incorpóreas son derechos reales o personales (artículo 594). El artículo 595 establece la siguiente definición sobre los derechos reales: «Derecho real es el que tenemos sobre una cosa, sin respecto a determinada persona. Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda e hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales». Sobre los derechos personales, el artículo 596 determina:

Los derechos personales o de crédito son los que solo pueden reclamarse de ciertas personas que, por un hecho suyo o la sola disposición de la ley, han contraído las obligaciones correlativas; como el que tiene el prestamista contra su deudor, por el dinero prestado, o el hijo contra el padre por alimentos. De estos derechos nacen las acciones personales.

Respecto de la propiedad o dominio, en tanto que derechos reales, el Código Civil, en su artículo 599, establece la siguiente definición: «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 propiedad».

Cabe advertir que, según el Código Civil, la propiedad sobre la tierra no se extiende a las riquezas subterráneas, es decir, ni a las minas, ni al petróleo; estos pertenecen al Estado. En concreto, el artículo 607 señala que «El Estado es dueño de todas las minas y yacimientos que determinan las leyes especiales respectivas, no obstante el dominio de las corporaciones o particulares sobre la superficie de la tierra en cuyas entrañas estuvieren situados [...]».

#### 2.4.8.5. Formas de adquirir el Dominio en el Código Civil

En general, las formas de adquirir el dominio, contemplados en el Código Civil y especificados en el artículo 603, son la ocupación, la accesión, la tradición, la prescripción adquisitiva de dominio y la sucesión por causa de muerte. Dado que la ocupación no es modo de adquisición de la tierra, no se lo aborda en este trabajo.

El dominio se expresa en el «justo título». El artículo 718 del Código Civil diferencia los títulos constitutivos de los traslativos de dominio:

- *Son constitutivos de dominio: la ocupación, la accesión y la prescripción. Son traslativos de dominio los que, por su naturaleza sirven para transferirlo como la venta, la permuta, la donación entre vivos.*
- *Pertenecen 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 pre-existentes, no forman nuevo título; pero en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado, constituyen un título nuevo.*

El término «justo título» es empleado como una forma de diferenciar los títulos de propiedad cuyo origen es legal y legítimo de aquellos que carecen de esos atributos, por ejemplo, aquellos que son falsificados o que tienen visos de nulidad.

**a. La Accesión.** El artículo 659 define en los siguientes términos la accesión: «La accesión es un modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce, o de lo que se junta en ella. Los productos de las cosas son frutos naturales o civiles». Se llaman frutos naturales los que da la naturaleza, ayudada o no de la industria humana (artículo 660). Por su parte,

frutos civiles son los precios, pensiones o cánones de arrendamiento, y los intereses de capitales exigibles (artículo 663).

Hay algunas formas de «accesión» a la propiedad sobre la tierra: el «aluvión» y la «avulsión». El aluvión es definido por el artículo 665 en los siguientes términos: «Se llama aluvión el aumento que recibe la ribera del mar o de un río o lago, por el lento o imperceptible retiro de las aguas». El terreno de aluvión accede a las heredades ribereñas dentro de sus respectivas líneas de demarcación prolongadas directamente hasta el agua. Sin embargo, en puertos habilitados, pertenecerá al Estado. El suelo que el agua ocupa y desocupa alternativamente en su creces y bajas periódicas forma parte de la rivera o del cauce, y no accede, por lo tanto, a las heredades contiguas (artículo 666). Por otro lado, la accesión por «avulsión» es definida por el artículo 668 en los siguientes términos: «Sobre la parte del suelo que por [el paso de] una avenida o por otra fuerza natural violenta es transportada de un sitio a otro, conserva el dueño su dominio [...]; pero si no la reclama dentro del subsiguiente año, la hará suya el dueño del sitio a que fue transportada». Si una heredad es inundada, el dueño de ella conserva su propiedad, y recupera la posesión luego de que las aguas se retiren (artículo 669).

El artículo 670 estipula que «Si un río varía de curso, podrán los propietarios ribereños, con permiso de autoridad competente, hacer las obras necesarias para restituir las aguas a su acostumbrado cauce; y la parte de este que permanentemente quedare en seco, accederá a las heredades contiguas, como el terreno de aluvión».

- b. La tradición.** El artículo 686 define la tradición en los siguientes términos: «La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo, por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio; y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo». La tradición de bienes raíces se realiza mediante contrato celebrado por escritura pública, y se perfecciona con la inscripción en el registro de la propiedad, como lo estipulan el artículo 702 y 703 del Código

Civil. En las siguientes líneas se hace una breve revisión de los diversos mecanismos de tradición:

- La compraventa. El artículo 1732 del Código Civil define a la compraventa de la siguiente manera: «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 obligación de pagar el dinero, comprador, el dinero que se paga por la cosa vendida se llama precio» (redacción que consta desde la codificación de 1930).
  - La permuta. Es un contrato que se remonta a las primeras formas de la sociedad humana, como medio de trueque, para intercambiar diferentes bienes. El Código Civil, en el artículo 1837, define a la permuta como « [...] un contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro».
  - La donación. El artículo 1403 define la donación en los siguientes términos: «La donación entre vivos es un acto por el cual una persona transfiere gratuita e irrevocablemente una parte de sus bienes a otra persona, que la acepta».
  - La cesión de derechos. El Título XXIV del Libro IV del Código Civil aborda este tema. Cabe la cesión de derechos, de crédito, sucesorios, litigiosos, siempre que se cumplan las solemnidades previstas en la ley, principalmente la notificación al deudor, tratándose de obligaciones, y en el caso de derechos sucesorios, mediante contrato solemne, inscrito.
- c. **La sucesión por causa de muerte.** El Código Civil, en su Libro III, trata de la sucesión por causa de muerte y de las donaciones entre vivos. Por causa de muerte, se transmiten los bienes del que fallece (causante) a sus herederos así considerados en la ley y a las personas a las que en vida haya sido voluntad del causante mediante disposición testamentaria, con las limitaciones que prevé la ley.

La sucesión puede ser intestada (sin testamento). En estos casos, opera de acuerdo a los órdenes de la sucesión. Los herederos forzosos son los hijos; de no haberlos, los padres; de no haber padres, los hermanos; a falta de estos, los tíos; de no haber parientes más cercanos, los sobrinos; y, finalmente, el Estado.

La sucesión testamentaria debe ser otorgada por testamento solemne o menos solemne. El primero debe ser otorgado ante el notario público; en el segundo caso, debe ser ante un capitán de barco (testamento marítimo).

Se reconoce el derecho de transmisión en el caso de que falte alguno de los herederos por muerte o incapacidad, quien estará representado a su vez por su descendiente.

**d. Prescripción adquisitiva de dominio.** Se pueden adquirir los derechos de dominio sobre la tierra por el hecho de haberla poseído durante un lapso determinado de tiempo, siempre que no exista un reconocimiento, ni tácito ni expreso, de derecho ajeno sobre esta, y que la posesión sea regular y sin violencia alguna. El Código Civil trata de este tema en el Título XL del Libro II. El artículo 2392 define en los siguientes términos a este modo de acceder al dominio: «Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales».

Se puede adquirir un predio por haberlo poseído por quince años, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Existe un titular del derecho de dominio con título inscrito, en contra del que se debe deducir la acción.
- Existe regularidad de la posesión.
- La posesión es pacífica.
- La posesión está exenta de clandestinidad.

- El poseedor se encuentra en calidad de «señor y dueño»; es decir que no esté en calidad de mero tenedor, encargado por el dueño, arrendatario, usufructuario, por derecho de habitación, etcétera.

Si un terreno ha sido poseído por varias personas, el tiempo del antecesor puede alegarse al tiempo del sucesor, siempre que no haya violencia (artículo 2400).

La posesión se interrumpe durante el tiempo en el que el poseedor no esté ejerciéndola, sea por inundación u otro motivo de la naturaleza, o por haber entrado en ella otra persona. En este caso, podrá el primer poseedor volver a recuperar la posesión mediante acción de amparo posesorio o simplemente por reasumirla. Al respecto, es importante señalar que el derecho de reclamar la posesión que se ha perdido prescribe en un año. La interrupción puede ser civil en todo recurso judicial impulsado por el que pretende ser verdadero dueño, siempre que se haya citado al poseedor, que no se haya descontinuado el impulso de la causa por tres años y que no exista una sentencia absolutoria hacia el poseedor.

La prescripción se alega mediante demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio ante el juez civil del lugar donde se encuentran el terreno. En todo juicio, será necesario citar al municipio local al demandado, sea quien fuere. Si se tratara de bienes rústicos, se debe citar, además, a la Subsecretaría de la tierra y Reforma Agraria. La prescripción es concedida por el juez que conoce la demanda en sentencia luego de la tramitación del juicio en la vía ordinaria. La sentencia ejecutoriada sirve como justo título, después de haber sido debidamente protocolizada e inscrita en el correspondiente registro de la propiedad.

Cabe la acción posesoria para conservar o recuperar la posesión de bienes raíces o de derechos reales sobre estos, siempre que exista, por lo menos, un año completo de posesión tranquila y no interrumpida (artículos 960 y 962). La acción posesoria asiste tanto al usufructuario como al titular de derecho de uso y habitación contra el usurpador o contra toda persona cuya posesión se



derive de la del usurpador. Además, se podrá exigir la indemnización de perjuicios (artículos 966, 970 y 971). La acción posesoria es en sí un hecho por el cual la ley reconoce un derecho: el poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifica serlo. Al poseedor regular de buena fe le asiste la acción de amparo posesorio.

El Título XIII del Libro I del Código Civil se refiere a la acción reivindicatoria; esta proviene del dominio sobre las cosas cuando el propietario no está en posesión de estas, de modo que se obliga al poseedor a restituírselas (artículo 933). La acción de reivindicación cabe hacia las cosas corporales, raíces y muebles.

La acción de reivindicación asiste también al que ha perdido la posesión regular de la cosa y se hallaba en situación de poder ganarla por prescripción. Sin embargo, no valdrá contra el verdadero dueño ni contra el que le posea con igual o mejor derecho (artículo 938).

#### **2.4.8.6. Restricciones o Limitaciones a la Propiedad**

El dominio o propiedad puede tener determinadas limitaciones. Al respecto, el artículo 747 del Código Civil señala:

El dominio puede ser limitado:

- a. Por haber de pasar a otra persona, en virtud de una condición
- b. Por el gravamen de un usufructo, uso, o habitación a que una persona tenga derecho en las cosas que pertenecen a otra
- c. Por constitución de patrimonio familiar
- d. Por las servidumbres

Estas restricciones serán descritas a continuación.

- a. Cláusula condicional.** Respecto de la primera restricción señalada en el artículo 747, cabe señalar que, a través de una cláusula condicional, puede mantenerse un predio a nombre de una persona hasta que se dé un hecho, tal

como una donación o la graduación del beneficiario futuro. Cuando el beneficiario cumpla cierta edad, esto puede ser parte de una disposición testamentaria o motivo de un fideicomiso.

**b. Gravamen de usufructo, uso o habitación.** En cuanto a la segunda de las restricciones señalada en el artículo 747, cabe señalar que el usufructo es un derecho que se establece para que el beneficiario pueda tener una cosa. Si se trata de un inmueble, se puede beneficiar, además, de sus frutos, por lo cual quedan dos derechos coexistentes: el derecho real de la nuda propiedad y el derecho real del usufructuario. El derecho de usufructo se puede constituir:

- Por ley, como el padre de familia sobre ciertos bienes del hijo;
- Por testamento;
- Por donación o acto entre vivos; y
- Por prescripción.

Respecto del derecho de uso o habitación, esta es la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa. El Código Civil establece que, a pesar de que el usufructuario venda o ceda el usufructo —es decir, sus derechos sobre los frutos— subsiste su responsabilidad de usufructuario hacia el propietario. El usufructo termina por muerte del usufructuario, fin o destrucción de la cosa objeto del mismo, o cumplimiento de condición.

**c. Constitución de patrimonio familiar.** En lo referente a la tercera de las restricciones a la propiedad señalada en el artículo 747 del Código Civil, cabe indicar que, en virtud de la constitución de patrimonio familiar, no se puede enajenar la propiedad, ni puede ser objeto de embargo o gravamen, a menos que haya sido el gravamen hipotecario para adquirir la propiedad. Se puede constituir patrimonio familiar en los siguientes casos: a) por disposición legal, como cuando se adquiere un inmueble mediante una Cooperativa de Vivienda o a través de un préstamo de una mutualista, o b) por acto voluntario, previo el conocimiento y la licencia del juez civil.

**d. Constitución de servidumbres.** En lo relacionado con la cuarta de las restricciones a la propiedad señalada en el artículo 747, debe indicarse que las servidumbres tienen mucha trascendencia, debido a que satisface requerimientos importantes, tanto para el orden público como para la conservación y el aprovechamiento de los predios de los inmuebles de los particulares. Las servidumbres suponen la coexistencia de un gravamen para el predio que debe prestarla, llamado sirviente, y un derecho para el predio que la demanda, denominado predio dominante. Hay distintos tipos de servidumbres: naturales, legales y voluntarias.

El Código Civil reconoce a las servidumbres naturales como una imposición de la naturaleza; así, el predio inferior está sujeto a recibir las aguas que descienden del predio superior aun sin intervención humana (artículo 872).

Por otro lado, las servidumbres legales son las que se refieren al uso público o a la utilidad de los particulares. Según el artículo 875, las servidumbres relativas al uso público son las siguientes:

- El uso de las riberas en cuanto sea necesario para la navegación o flote, y las demás determinadas por los reglamentos u ordenanzas respectivas
- Las servidumbres establecidas por reglamento u ordenanzas.

Las servidumbres referidas a la utilidad de los particulares son reguladas por ordenanzas y reglamentos. Estas pueden ser las que se mencionan a continuación:

- Servidumbres de demarcación, por las que están obligados los predios lindantes a fijar los límites hacia el predio que requiere esta servidumbre.
- Servidumbres de cerramiento, por las que el dueño de un fundo tiene derecho de cercarlo, incluso obligar a los colindantes a que concurran a la construcción o reparación de cercas divisorias comunes, de ser necesario mediante demanda.
- Servidumbres de tránsito, por las que el dueño de un predio sin acceso a camino público podrá demandar a los predios que se interponen con el

camino más próximo. El dueño del predio dominante deberá pagar el valor del terreno que se afecte.

- Pared medianera, que se constituye en el caso de los dueños de dos predios vecinos que tienen paredes, fosas, o cercas divisorias comunes, por lo que quedan sujetos a obligaciones recíprocas. Si los vecinos hubieren levantado la medianera conjuntamente tendrán derecho a su uso; de no ser así, el que no haya contribuido con esta podría pagar al otro el valor equivalente y adquirir el derecho sobre esa pared. Podrán usar la pared medianera, levantándola, apoyando cimientos, pero a costa del que la utilice para dicho fin, que deberá realizar las obras que sean necesarias, inclusive de refuerzo, o reconstrucción.
- Servidumbres de acueducto, que determina que todo fundo está sujeto a la servidumbres de acueducto y sus conexas, en favor de la heredad que carezca de las aguas necesarias para el cultivo de sementeras, plantaciones o pastos, o en favor de un pueblo para el servicio doméstico de sus habitantes, o en favor de un establecimiento industrial. Por esta servidumbre, se podrá conducir el agua a través del predio sirviente, pero a expensas del interesado, el que además está obligado a realizar las obras necesarias, y prevenir de daños a los predios sirvientes. Las casas, corrales, patios, huertas y jardines que ya existan al momento de demandarse esta servidumbre no están sujetas a la misma (artículo 898 y siguientes).
- Servidumbre de luz y vista, que tiene por objeto dar luz a un espacio cualquiera, pero sin que tenga vista sobre el predio vecino. No se puede abrir ventana o tronera en pared medianera sin consentimiento del condueño. No se puede tener ventanas, balcones, miradores o azoteas que den vista a las habitaciones, patios, o corrales de un predio vecino, a menos que lo haga interponiendo una distancia de 3 metros (artículos 918 y siguientes).

En lo referido a las aguas lluvias, el artículo 923 no contempla servidumbre legal. Los techos de todo edificio deben verter sus aguas lluvias sobre el

predio al que pertenecen, o sobre la calle o camino público vecinal, y no sobre otro predio, salvo consentimiento de su dueño.

En cuanto a las servidumbres voluntarias, estas se dan por mutuo acuerdo de los dueños de predios. Estos podrán establecer las servidumbres que acuerden, siempre que no contraríen ni las leyes ni el ornato público (artículo 924). Las servidumbres pueden extinguirse por resolución del derecho constituido, por cumplimiento de una condición, por confusión (que ambos predios lleguen a ser del mismo dueño), por renuncia al derecho o por haberse dejado de usar por el lapso de diez años (prescripción).

## **2.5. SEÑALAMIENTO DE VARIABLES**

- **Variable Independiente:** Mediación
- **Variable Dependiente:** Legalización de tenencias de la tierra

### **2.5.1. Hipótesis**

La mediación incide en la legalización de la tierra, en el Sector de Lligñay, de la Parroquia Ulba, del Cantón Baños de Agua Santa.

## CAPITULO III

### MARCO METODOLÓGICO

#### 3.1. ENFOQUE DE INVESTIGACIÓN

El enfoque de investigación es cuali-cuantitativo. **Cualitativa** porque analiza los diferentes problemas de legalización para deducir algunas estrategias de mediación. Es **cuantitativo** porque establecerá el ahorro para las comunidades en cuanto al apoyo en la mediación y cualitativo en razón de las variables que apoyan la investigación.

#### 3.2. MODALIDAD BÁSICA DE LA INVESTIGACIÓN

- **Por el lugar:** Es una investigación de campo, porque se realiza en el mismo lugar donde se producen los hechos, es decir en contacto con la realidad de la mediación y legalización de tierras.
- **Por la factibilidad:** Este proyecto es factible de aplicación, porque a través de un estudio de factibilidad permite el diseño de estrategias de mediación que coadyuven a la solución de la legalización de tierras.

#### 3.3. NIVEL O TIPO DE INVESTIGACIÓN

El nivel de investigación es **Inductivo – Deductivo**, porque va de lo general a lo particular y esto se aplicará cuando se conozcan todas las estrategias que se utilizarán para alcanzar el proceso de mediación completo y permita alcanzar los objetivos propuestos.

La metodología de la investigación a seguir es **exploratoria y de campo** ya que se debe ir continuamente al lugar de la investigación en el cantón Baños.

**Descriptiva y explicativa** al realizar cuestionarios, conversaciones y entrevistas para investigar todos los procesos que se realizan para la legalización de tierras así como los problemas que se presentan y poder plantear posibles alternativas de solución.

### 3.4. POBLACIÓN Y MUESTRA

La población o universo de estudio representan 400 familias que tienen problemas de legalización de la tierra entre propietarios y posesionarios.

- Propietario: Se aplica a la persona que tiene derecho de propiedad sobre una cosa, especialmente sobre un bien inmueble
- Posesionario: Se le dice a quien detenta la posesión de la tierra, de hecho más no de derecho.

Por lo que se aplica una fórmula de muestreo:

$$n = \frac{N}{(E)^2 * (N-1) + 1}$$

, de donde:

- n = muestra
- N = Universo (400)
- E = error muestral (0.09)

$$n = \frac{400}{(0.09)^2 * (399) + 1}$$

$$n = \mathbf{59 \text{ FAMILIAS}}$$

### 3.5. OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES

Tabla 2. Operacionalización Variable Independientes: Mediación

HIPÓTESIS: La mediación incide en la legalización de tierras, en el Sector de Lligñay, de la Parroquia Ulba, del Cantón Baños de Agua Santa				
CONCEPTUALIZACIÓN	CATEGORÍAS	INDICADORES	ÍTEMES	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS
<p>Mediación en Derecho, es un mecanismo de resolución de conflictos, en cual un tercero imparcial busca facilitar la comunicación para que las partes por sí mismas sean capaces de resolver un conflicto</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Código Civil y Procedimiento Civil</li> <li>Ley Nacional de Arbitraje y Mediación</li> <li>Constitución de la República del Ecuador</li> </ul>	<p>Nivel de Cumplimiento</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Número de Tierras en conflicto.</li> <li>¿Aceptaría participar en un proceso de mediación que permita solucionar el problema?</li> <li>¿La información que usted proporcione desearía que se mantenga confidencial?</li> <li>¿Estaría dispuesto acatar todo lo que la Ley de mediación dispone?</li> <li>¿Cómo se siente al no haber podido resolver su problema?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bibliográfica</li> <li>Documental</li> <li>Encuesta</li> </ul>

Elaborado por: El Autor



Tabla 3. Operacionalización Variable Dependientes: Legalización de Tierras

HIPÓTESIS: La mediación incide en la legalización de tierras, en el Sector de Lligñay, de la Parroquia Ulba, del Cantón Baños de Agua Santa				
CONCEPTUALIZACIÓN	CATEGORÍAS	INDICADORES	ÍTEMES	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS
<p>El Código Civil, en su artículo 599, establece la siguiente definición: «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 propiedad»</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asentamientos informales</li> <li>Fraccionamiento y Protocolización</li> <li>Derechos de las comunidades, pueblos y nacionalidades</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Número de conflictos por Tierras legalizas</li> <li>Número de Títulos de Propiedad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>¿Ha legalizado sus tierras hasta la presente fecha?</li> <li>¿Considera que existe un problema para la legalización de tierras?</li> <li>¿En qué ha afectado el no haber legalizado sus tierras?</li> <li>¿Cuáles son los factores por los que no ha legalizado?</li> <li>¿Han cumplido con todos lo establecido por el Municipio?</li> <li>¿Cuáles han sido las dificultades en cuanto al cumplimiento de la normatividad que se le ha presentado?</li> <li>¿Conoce cuáles son los requisitos que exige el Municipio para la legalización de tenencia de tierras?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bibliográfica</li> <li>Documental</li> <li>Encuesta</li> </ul>

Elaborado por: El Autor

### 3.6. PLAN DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Para la recolección de la información se aplicó técnicas e instrumentos de investigación que permitirán sustentar el problema enfocado en la realidad de la población de estudio.

TÉCNICAS	ACTIVIDADES – INVOLUCRADO
OBSERVACIÓN – GUÍA DE OBSERVACIÓN	Se trabajó en el lugar de la investigación para identificar los problemas sobre la tenencia de las Tierras en el sector Lligñay Parroquia Ulba del Cantón Baños de Agua Santa
ENCUESTA - CUESTIONARIO	Aplicada a los propietarios y poseedores de tierras.

### 3.7. PLAN DE PROCESAMIENTO DE DATOS

Para el procesamiento de la información se utilizó herramientas informáticas para realizar la tabulación de cada una de las preguntas de las encuestas que se realizaron a los clientes internos y externos, y se desarrolló tablas y gráficos que demostró lo que cada uno de los encuestados ha expresado.

Se procedió de la siguiente manera:

- a. Revisión de la información recogida.- para la recolección de la información se utilizó técnicas como la encuesta con su respectivo instrumento el cuestionario, cuya finalidad fue identificar la necesidad de establecer un proceso de mediación para la legalización de tierras, reconociendo los problemas que se han presentado.
- b. Tabulación de la información obtenida.- para este proceso se utilizó la información recopilada a través de las encuestas, en donde, se empleó las tablas de frecuencias para la consolidación de los datos y la representación de manera absoluta y relativa, posteriormente se establece un gráfico estadístico que refleja de manera gráfica los datos encontrados para su respectiva interpretación.

- c. Efectuar cuadros según las variables de la hipótesis; manejo de información, estudio estadístico de datos para presentación de resultados.- la información sintetizada permite realizar los análisis e impacto correspondiente de la información encontrada con la realidad del problema.

### **3.7.1. Análisis e Interpretación de Resultados**

- a. Se analizó los resultados estadísticos, destacando tendencias o relaciones fundamentales de acuerdo a los objetivos del tema.
- b. Interpretación de los resultados obtenidos.
- c. Comprobación de hipótesis.
- d. Establecimiento conclusiones y recomendaciones.

## CAPITULO IV

### ANÁLISIS Y TABULACIÓN DE RESULTADOS

#### 4.1. ANÁLISIS DE LA ENCUESTA APLICADA A LOS HABITANTES DE LA COMUNIDAD DE LLIGÑAY

Esta encuesta se aplicó con la finalidad de identificar la necesidad de establecer un proceso de mediación y arbitraje para la legalización de la tierra.

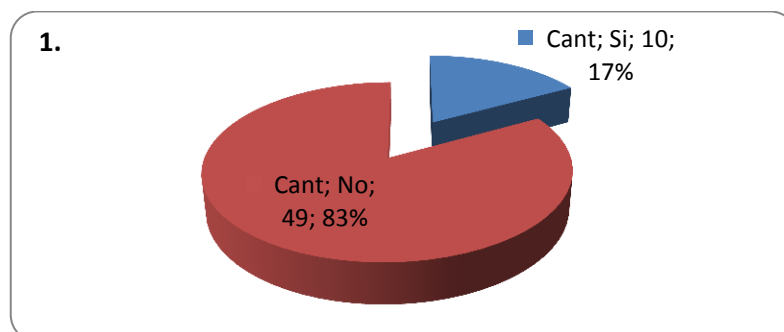
**Pregunta 1.** ¿Ha legalizado sus tierras hasta la presente fecha?

Tabla 4. Legalización de la tierra

ÍTEM	Cantidad	%
Si	10	17 %
No	49	83 %
<b>Total</b>	59	100 %

Elaborado por: El Autor

Gráfico 1. Legalización de la tierra



Elaborado por: El Autor

**Interpretación.** El 83% de los habitantes no han legalizado sus tierras y el 17% si lo ha hecho.

**Análisis.** En función de los resultados se demuestra que existe un gran problema de legalización lo que genera inseguridad en los habitantes y da al gobierno armas para tomar cartas en el asunto.

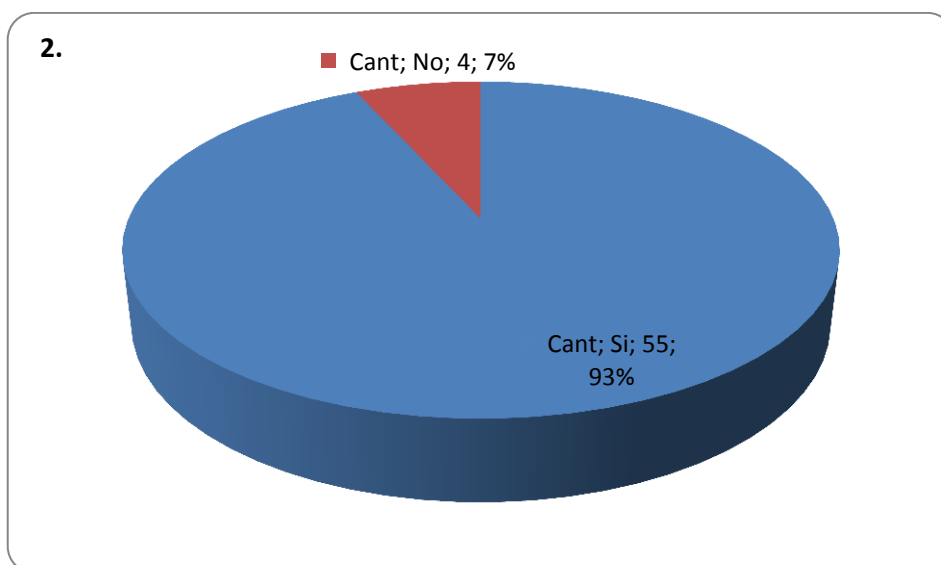
**Pregunta 2.** ¿Considera que existe un problema para la legalización de la tierra?

Tabla 5. Problemas con legalización de la tierra

ÍTEM	Cantidad	%
Si	55	93 %
No	4	7 %
<b>Total</b>	59	100 %

Elaborado por: El Autor

Gráfico 2. Problemas con legalización de la tierra



Elaborado por: El Autor

**Interpretación.** El 93% de los habitantes manifiesta que resulta un problema legalizar las tierras y apenas el 7% expresa que no es problema.

**Análisis.** Los resultados coinciden con el número de habitantes que no han legalizado por lo que se puede considerar que esta es una de las razones de no culminar el proceso de legalización.

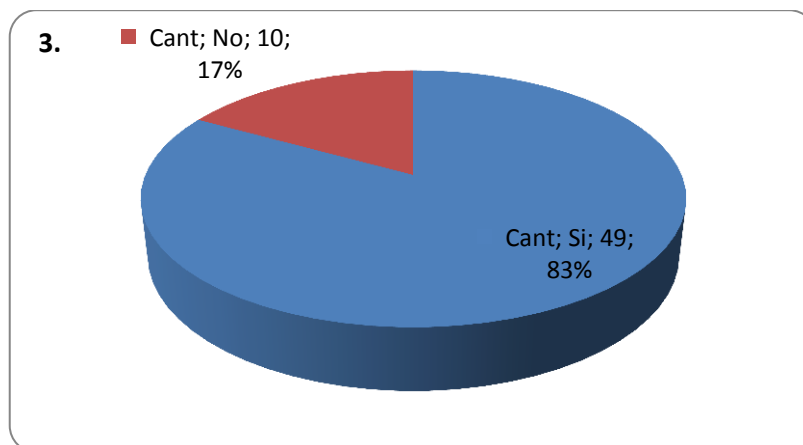
**Pregunta 3.** ¿Aceptaría participar en un proceso de mediación que permita solucionar el problema?

Tabla 6. Aceptación proceso de Mediación

ÍTEM	Cantidad	%
Si	49	83
No	10	17
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>100</b>

Elaborado por: El Autor

Gráfico 3. Aceptación proceso de Mediación



Elaborado por: El Autor

**Interpretación.** El 83% están dispuestos aceptar un proceso de mediación para solucionar el problema y el 17% manifiestan que no.

**Análisis.** Los resultados se deben a que el 17% de habitantes son los que ya tienen legalizadas las tierras, pero es importante desarrollar un proceso de mediación y arbitraje que permite solucionar el problema de la mayoría de la población que vive en tierras que aún no las pueden considerar que son propias por lo que genera cierta inestabilidad.

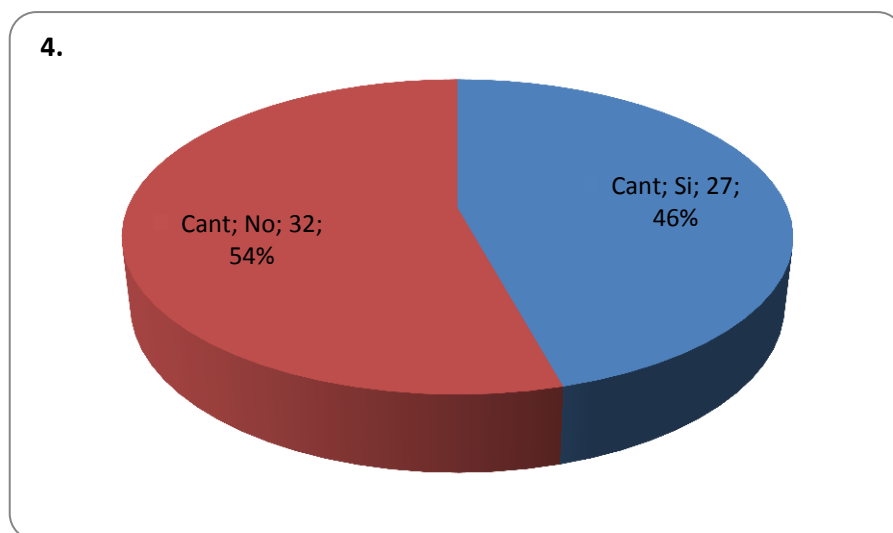
**Pregunta 4.** ¿La información que usted proporcione desearía que se mantenga confidencial?

Tabla 7. Información Confidencial

ÍTEM	Cantidad	%
Si	27	46
No	32	54
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>100</b>

Elaborado por: El Autor

Gráfico 4. Información Confidencial



Elaborado por: El Autor

**Interpretación.** En cuanto a la confidencialidad de la información se equipara el porcentaje de las respuestas el 46% manifiesta que quiere que mantenga confidencial la información y el 54% dice que no.

**Análisis.** Los resultados se deben a que esto no es un factor importante dentro del proceso de legalización de la tierra y que no incide en que este se cumpla o no de una manera adecuada.



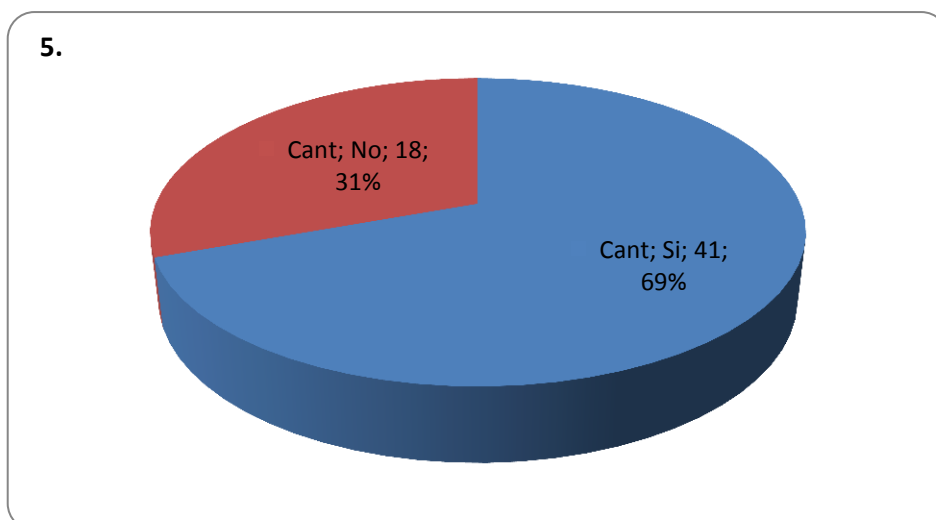
**Pregunta 5.** ¿Estaría dispuesto acatar todo lo que la Ley de mediación dispone?

Tabla 8. Aceptación resultados de la Mediación

ÍTEM	Cantidad	%
Si	41	69
No	18	31
<b>Total</b>	59	100

Elaborado por: El Autor

Gráfico 5. Aceptación resultados de la Mediación



Elaborado por: El Autor

**Interpretación.** El 69% es decir 41 habitantes están dispuestos acatar lo que la Ley de Mediación dispone, mientras que el 31% expresa que no.

**Análisis.** Los resultados muestran que se dificultará la implementación de los procesos de mediación, pues si no se cumple con lo que establece la Ley dificulta el cumplimiento del proceso pues en la mediación se habla de acuerdos mutuos, más no de imposiciones.

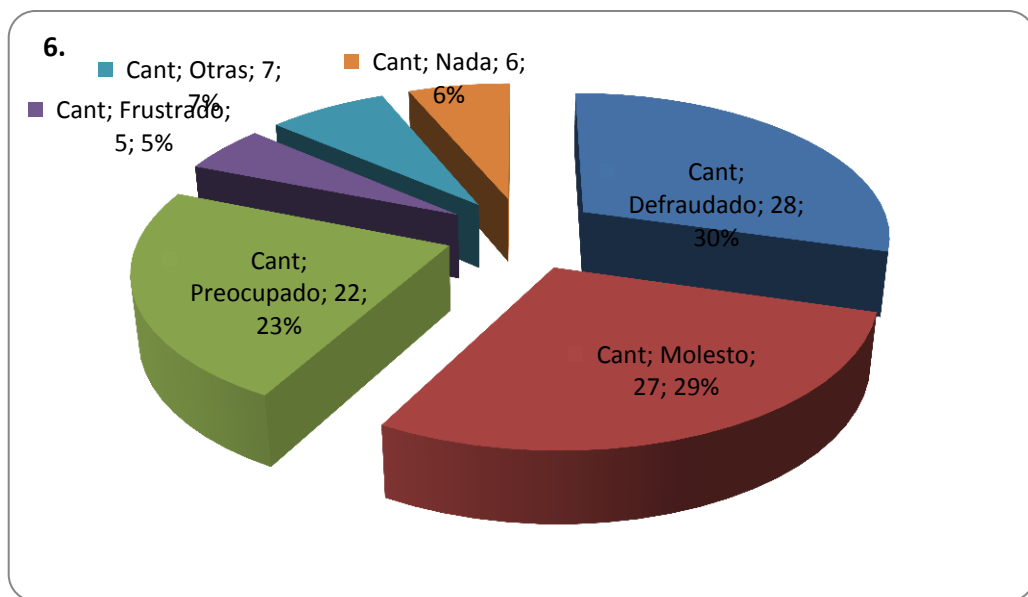
**Pregunta 6.** ¿Cómo se siente al no haber podido resolver su problema?

Tabla 9. Estado anímico frente al problema

ÍTEM	Cantidad	%
Defraudado	28	29
Molesto	27	28
Preocupado	22	23
Frustrado	5	5
Otras	7	7
Nada	6	6
<b>Total</b>	<b>95</b>	<b>100</b>

Elaborado por: El Autor

Gráfico 6. Estado anímico frente al problema



Elaborado por: El Autor

**Interpretación.** Al no cumplirse el proceso los habitantes se sienten el 29% defraudados, el 28% molestos y el 23% preocupados,

**Análisis.** Los resultados demuestran que se debe insistir en desarrollar un proceso de mediación y arbitraje para evitar el malestar que actualmente se ha generado.

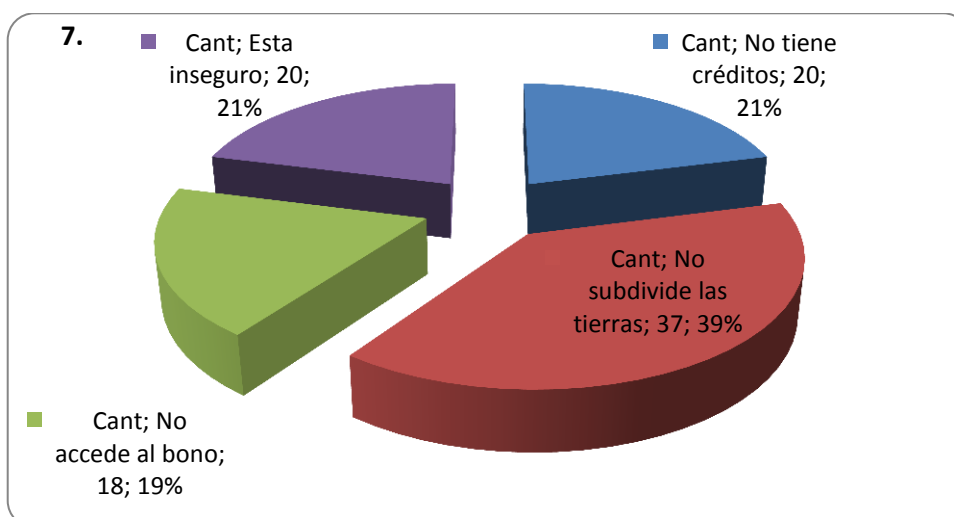
**Pregunta 7.** ¿En qué ha afectado el no haber legalizado sus tierras?

Tabla 10. Problemas No legalización de la tierra

ÍTEM	Cantidad	%
No tiene créditos	20	21
No subdivide las tierras	37	39
No accede al bono	18	19
Esta inseguro	20	21
<b>Total</b>	<b>95</b>	<b>100</b>

Elaborado por: El Autor

Gráfico 7. Problemas No legalización de la tierra



Elaborado por: El Autor

**Interpretación.-** El no poder legalizar las tierras ha afectado a la mayoría de los habitantes en un 39% a no poder subdividir sus tierras, el 21% no puede acceder a créditos, el 21% se siente inseguro por su propiedad y el 19% no pueden acceder al bono de la vivienda,

**Análisis.** Los resultados demuestran que la no legalización de la tierra está generando un sinnúmero de problemas que hay que contrarrestarlos.

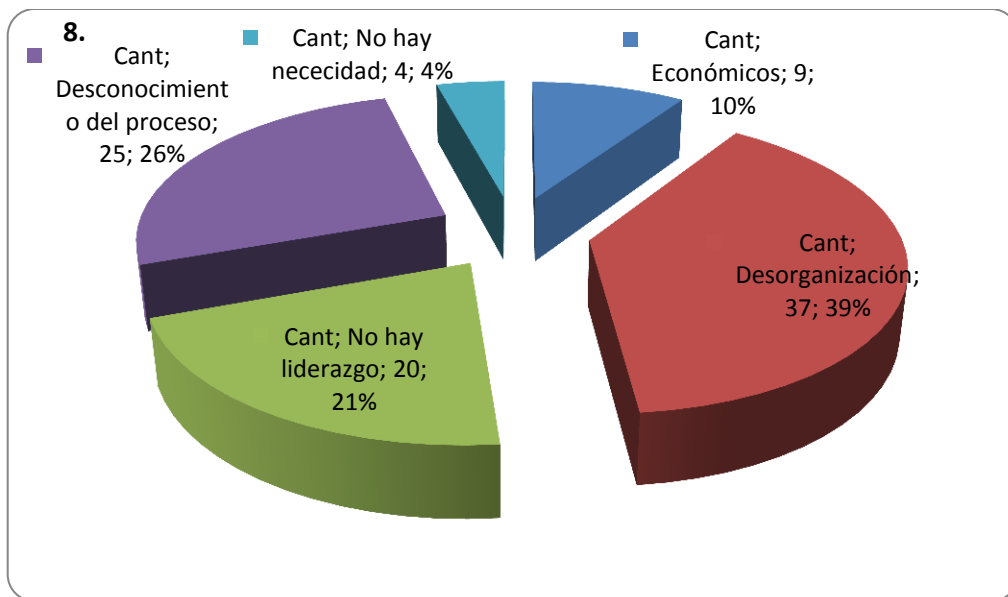
**Pregunta 8.** ¿Cuáles son los factores por los que no ha legalizado?

Tabla 11. Factores para la NO Legalización de la tierra

ÍTEM	Cantidad	%
Económicos	9	9
Desorganización	37	39
No hay liderazgo	20	21
Desconocimiento del proceso	25	26
No hay necesidad	4	4
<b>Total</b>	<b>95</b>	<b>100</b>

Elaborado por: El Autor

Gráfico 8. Factores para la NO Legalización de la tierra



Elaborado por: El Autor

**Interpretación.** Los factores por lo que no han legalizado sus tierras la mayoría de los habitantes es por desorganización del grupo en un 39%, falta de liderazgo 21%, el desconocimiento del proceso en un 26%,

**Análisis.** Los resultados demuestran que es necesario informar a la población del proceso, brindar facilidades de trámites y evitar la burocracia.

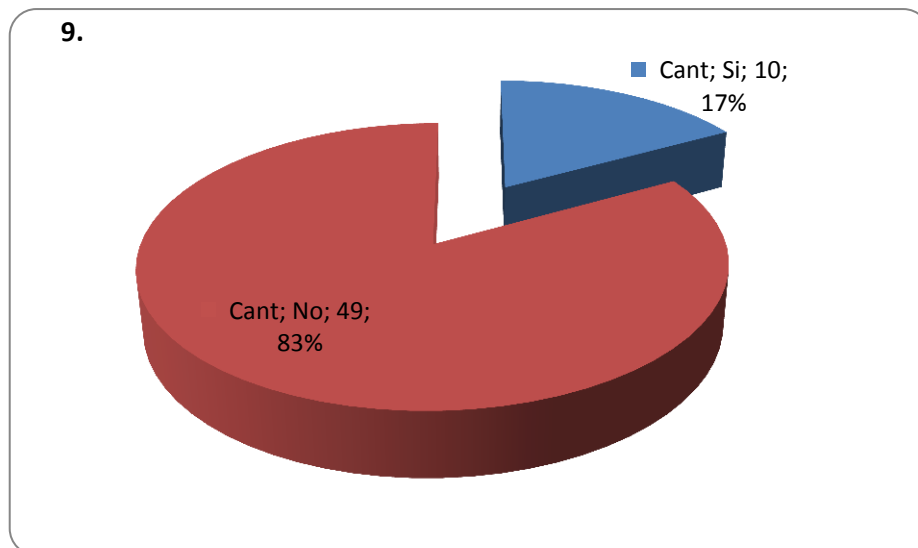
**Pregunta 9.** ¿Han cumplido con todos lo establecido por el Municipio?

Tabla 12. Cumplimiento Ordenanzas Municipales

ÍTEM	Cantidad	%
Si	10	17
No	49	83
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>100</b>

Elaborado por: El Autor

Gráfico 9. Cumplimiento Ordenanzas Municipales



Elaborado por: El Autor

**Interpretación.** El 83% de los habitantes no han cumplido con lo establecido por el Municipio, y el 17% si ha cumplido

**Análisis.** Los resultados reflejan que los únicos que han cumplido son las 10 personas que tienen legalizadas sus tierras y que manifiestan no haber tenido dificultades.

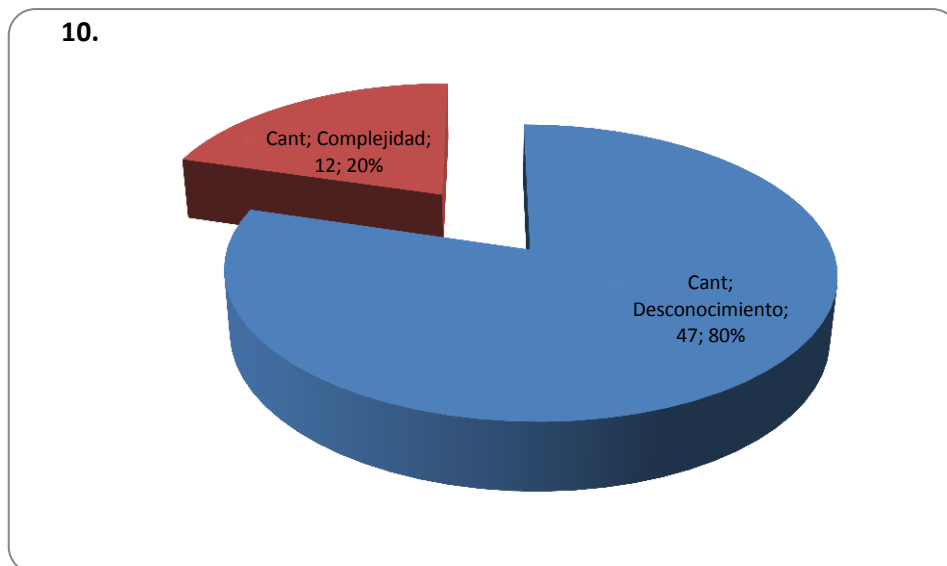
**Pregunta 10.** ¿Cuáles han sido las dificultades en cuanto al cumplimiento de la normatividad que se le ha presentado?

Tabla 13. Dificultades cumplimiento normativa municipal

ÍTEM	Cantidad	%
Desconocimiento	47	80
Complejidad	12	20
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>100</b>

Elaborado por: El Autor

Gráfico 10. . Dificultades cumplimiento normativa municipal



Elaborado por: El Autor

**Interpretación.** El 80% de los habitantes manifiesta que la dificultad mayor que han presentado es el desconocimiento del proceso y el 20% manifiestan que existe complejidad,

**Análisis.** Los resultados reflejan la necesidad de generar un proceso de mediación en el cual uno de los factores importantes que debe existir es la información.

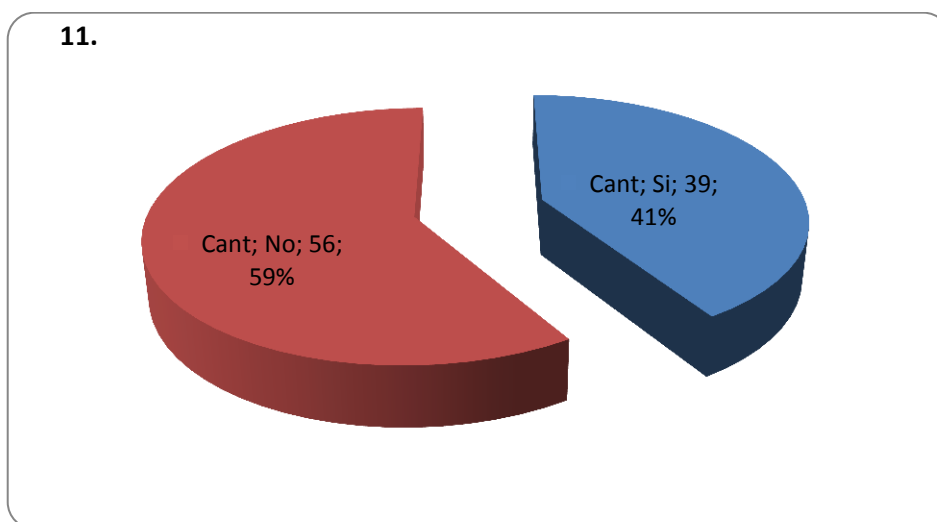
**Pregunta 11.** ¿Conoce cuáles son los requisitos que exige el Municipio para la legalización de tenencia de la tierra?

Tabla 14. Conocimiento de Requisitos municipales para legalización de tenencia de la tierra

ÍTEM	Cantidad	%
Si	39	41
No	56	59
<b>Total</b>	95	100

Elaborado por: El Autor

Gráfico 11. Conocimiento de Requisitos municipales para legalización de tenencia de la tierra



Elaborado por: El Autor

**Interpretación.** El 59% de los habitantes no conoce los requisitos que exige el Municipio.

**Análisis.** Estos resultados se contrarrestan con la pregunta 9 en donde se pregunta si se han cumplido con lo establecido y si los habitantes no conocen, es difícil que los cumplan.

## 4.2. VALIDACIÓN DE LA HIPÓTESIS

**H:** *La mediación incide en la legalización de la tierra, en el Sector de Lligñay, de la Parroquia Ulba, del Cantón Baños de Agua Santa.*

Las preguntas utilizadas para el análisis de la Validación de Hipótesis son la 2 y 3 de la encuesta, para esto se utilizó la prueba de validación de hipótesis del CHI CUADRADO

Primero se determinó la matriz de frecuencias observada (O)

PROBLEMA / LEGALIZACIÓN	SI	NO	TOTAL
SI	83,0	1,0	84
NO	7,0	4,0	11
TOTAL	90	5	95

Luego calculamos la matriz de frecuencia esperada (E)

PROBLEMA / LEGALIZACIÓN	SI	NO	TOTAL
SI	79,6	4,4	84
NO	10,4	0,6	11
TOTAL	90	5	95

Aplicamos la fórmula de Chi Cuadrado:

$$\chi^2 = \sum \frac{(O - E)^2}{E}$$

De ahí que establecemos el cálculo pertinente:

O	E	(O-E)	(O-E) <sup>2</sup>	(O-E) <sup>2</sup> /E
83,0	79,6	3,4	11,7	0,15
7,0	10,4	-3,4	11,7	1,12
1,0	4,4	-3,4	11,7	2,65
4,0	0,6	3,4	11,7	20,22
<b>CHI CUADRADO CALCULADO</b>				<b>24,13</b>



Determinamos Grados de Libertad que es igual al (número de filas - 1) multiplicado por el (número de columnas -1)

$$GL = 1$$

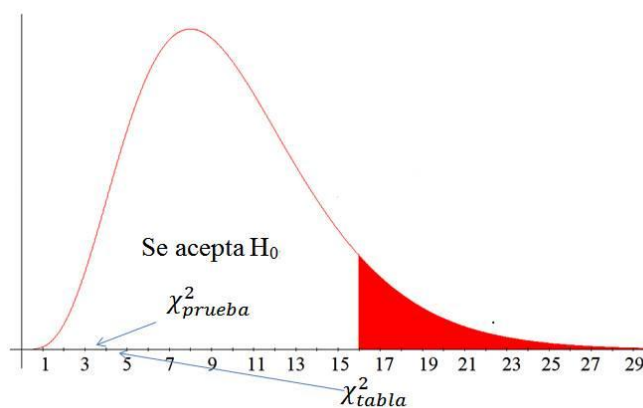
Buscamos el valor de Chi Crítico en la Tabla de Chi Cuadrado:

DISTRIBUCION DE  $\chi^2$

Grados de libertad	Probabilidad										
	0,95	0,90	0,80	0,70	0,50	0,30	0,20	0,10	0,05	0,01	0,001
1	0,004	0,02	0,06	0,15	0,46	1,07	1,64	2,71	3,84	6,64	10,83
2	0,10	0,21	0,45	0,71	1,39	2,41	3,22	4,60	5,99	9,21	13,82
3	0,35	0,58	1,01	1,42	2,37	3,66	4,64	6,25	7,82	11,34	16,27
4	0,71	1,06	1,65	2,20	3,36	4,88	5,99	7,78	9,49	13,28	18,47
5	1,14	1,61	2,34	3,00	4,35	6,06	7,29	9,24	11,07	15,09	20,52
6	1,63	2,20	3,07	3,83	5,35	7,23	8,56	10,64	12,59	16,81	22,46
7	2,17	2,83	3,82	4,67	6,35	8,38	9,80	12,02	14,07	18,48	24,32
8	2,73	3,49	4,59	5,53	7,34	9,52	11,03	13,36	15,51	20,09	26,12
9	3,32	4,17	5,38	6,39	8,34	10,66	12,24	14,68	16,92	21,67	27,88
10	3,94	4,86	6,18	7,27	9,34	11,78	13,44	15,99	18,31	23,21	29,59
	No significativo								Significativo		

De donde se determina que el Chi Cuadrado Crítico para un nivel de significancia de 0,05, es decir, 95% de confianza, de donde es igual a **3,84**

La regla dice que: “Si el Chi Cuadrado Calculado es **mayor** que el Chi Cuadrado Crítico existe relación significativa entre las variables y la hipótesis se valida”, por lo que en este caso se tiene que se cumple la regla, por lo tanto: **Se determina que la mediación incide en la legalización de la tierra.**



## **CAPITULO V**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **5.1. CONCLUSIONES**

- El problema de la tenencia de la tierra en el sector Lligñay de la parroquia Ulba del cantón Baños, tiene posiciones encontradas entre los posesionarios y los propietarios de la tenencia de la tierra ya que únicamente han acudido a la Justicia ordinaria para resolver sus conflictos, lo cual ha significado trámites engorrosos y sin resultados efectivos
- La totalidad de los encuestados no confía en el sistema de mediación ya que desconocen el sustento legal y procedimiento del mismo, generando desconfianza en las personas del sector.
- Siguiendo una metodología técnicamente apropiada para las condiciones del sector, sin dejar de reconocer las limitaciones que ésta tiene, es posible llegar al 100% de la legalización de la tierra siempre y cuando el proceso este correctamente fundamentado y sociabilizado entre los habitantes del sector.
- El sector Lligñay de la parroquia Ulba del cantón Baños de Agua Santa es una muestra real de la diversidad cultural y biológica de nuestro país, diversidad que no siempre reconocida y aprovechada constructivamente. La diversidad cultural, no solo se expresa en una diferencia de costumbres y lenguas, de tiempos y normas de comportamiento, sino y sobre todo, en las realidades sociales concretas, realidades que contraponen intereses, y que luego del cuestionamiento y el enfrentamiento, viene la transacción, es decir la posibilidad cierta que el Estado y su institucionalidad incorpore las voces de los distintos sectores y actores.

## **5.2. RECOMENDACIONES**

- Tomar a la comunidad Lligñay de la parroquia Ulba del cantón Baños de Agua Santa, como un prototipo de aplicación de la mediación para determinar su efecto en la solución de los problemas de tenencia de la tierra del sector.
- Sociabilizar la propuesta de este trabajo de investigación como una metodología válida en los procesos de mediación de la tierra, dándole un marco metodológico y legal que la vuelva una herramienta válida para todos los actores de los conflictos de tenencia de la tierra.
- Si bien una regularización masiva de la tenencia puede motivar inversiones y mejoras productivas en tierras no legalizadas y/o bajo conflicto, su impacto sería mejor aprovechado y distribuido si ésta fuera acompañada con esfuerzos orientados a mejorar el acceso de la población pobre a tierras de calidad. Estas acciones deberían ser complementadas con asistencia técnica, probablemente con el apoyo de organizaciones especializadas de la sociedad civil.

## **CAPITULO VI**

### **PROPUESTA**

#### **6.1. DATOS INFORMATIVOS**

##### **6.1.1. Título**

Guía Básica de mediación de conflictos territoriales en Ecuador

##### **6.1.2. Institución Ejecutora**

Universidad Técnica de Ambato

Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales

##### **6.1.3. Beneficiarios**

- Los habitantes de la comunidad Lligñay, Parroquia Ulba, Cantón Baños de Agua Santa
- Los mediadores de conflictos de la tierra.
- GAD Municipales

##### **6.1.4. Ubicación**

- Provincia: Tungurahua
- Cantón: Baños de Agua Santa
- Parroquia: Ulba
- Comunidad: Lligñay

### **6.1.5. Tiempo estimado para la Implementación**

Periodo de Enero a Julio del 2013

### **6.1.6. Equipo Técnico**

- La Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales
- Responsable de la Propuesta y Tutor

### **6.1.7. Costo**

Los costos de la implementación serán asumidos por la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales a través del eje de vinculación con la comunidad.

## **6.2. ANTECEDENTES.**

La Parroquia Ulba del Cantón Baños de Agua Santa está conformada por caseríos y comunas dentro de estas comunidades se encuentra la comunidad de Lligñay.

La comunidad lleva este problema de legalización aproximadamente por 14 años. Esta comunidad se inició con 22 personas a través de una escritura de compra – venta; La falta de información, el desconocimiento y la desorganización de la comunidad han sido factores determinantes para que la legalización de la tierra no pueda realizarse de manera adecuada debido a que profesionales inescrupulosos se aprovechan de la confianza e ingenuidad de la comunidad; la inadecuada aplicación de las ordenanzas y la demora de los trámites produce que los habitantes se conformen con la posesión de sus tierras; la excesiva demanda de viviendas y la falta de fuentes de trabajo conlleva a que se realicen asentamientos informales; la desorganización y la falta de mediación tanto interna entre la población de la comunidad y externa entre la comunidad, Ministerio y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal –GAD-, produce disputa entre cada uno de los actores y por ende demora en el trámite; la falta de liderazgo y que no exista un cuerpo legal definido estructurado produce pequeños fraccionamientos en los habitantes de la comunidad.

Actualmente ha crecido la población aproximadamente existen 400 familias que se encuentran en posesión de este bien por lo que dificultad la organización y la toma de decisiones para la legalización de estos predios.

Se han realizado varios intentos para la legalización de las tierras sin llegar al éxito esperado esto se debe también a que no se cumple con la documentación necesaria para el trámite en el GAD Municipal Baños de Agua Santa.

### **6.3. JUSTIFICACIÓN**

La mediación comunitaria se constituye en un verdadero medio alternativo para solucionar conflictos, pues ayuda a mejorar el acceso al manejo de problemas de una forma justa y acelerada con la participación activa de los diferentes actores civiles garantizando una convivencia más pacífica en las diversas comunidades en las que se aplica (indígenas, barriales y gremiales), ya que busca el acuerdo entre las partes, gracias a la intervención de un tercero cercano y confiable.

Por otro lado, las comunidades se han beneficiado con una mayor cohesión, menor índice de violencia, apertura emocional y confianza, ahorro de recursos humanos, económicos, rapidez y satisfacción en la solución de disputas, el surgimiento de líderes, el fortalecimiento de la autoestima individual y comunitaria, a más de fomentar la identidad y la seguridad frente a los organismos de poder y demás actores sociales.

Por lo anteriormente expuesto, se puede percibir que en el problema de legalización de tenencia de la tierra de Lligñay Parroquia Ulba Cantón Baños de Agua Santa es importante que exista un mecanismo de mediación tanto interno en el sentido de organizar a la comunidad y externos en cuanto al trato y a la negociación que debe existir entre la comunidad y el GAD municipal como entidad ejecutora del proceso de legalización de la tierra.

## **6.4. OBJETIVO**

### **6.4.1. Objetivo General**

Proveer a los mediadores en Ecuador con un procedimiento práctico para mediar conflictos territoriales en las comunidades. Los conflictos territoriales en Ecuador toman muchas formas, incluyendo disputas de derechos, límites territoriales, regularización y ocupaciones. Sin embargo, los enfoques claves y las estrategias principales para resolver cualquier conflicto son iguales.

### **6.4.2. Objetivo Específicos**

- Describir el proceso de la mediación, es decir, los pasos claves que deben tomarse en cuenta para la culminación con éxito este proceso
- Proveer de algunas herramientas y directrices útiles para que puedan tener éxito los procesos de mediación.
- Lograr la legalización de las tierras mediante la consecución del título de propiedad de los terrenos en disputas bajo un acuerdo que satisfaga a todas las partes.

## **6.5. ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD**

### **6.5.1. Política**

Es factible la realización del proyecto, por cuanto la legalización de la tierra servirá para terminar con los conflictos existentes por lo que se encuentra alineado con la los planes gubernamentales en el marco de los Derechos de las comunidades, pueblos y nacionalidades enmarcados en la constitución.

### **6.5.2. Socio - Cultural**

Al no existir pronunciamiento alguno por parte de la Subsecretaria de la tierra, en lo que concierne a una metodología de los proceso de mediación, se contribuirá a incrementar los parámetros técnicos con que cuenta el mismo, con un sustento metodológico. Adicionalmente se fortalecerá técnicamente a la Subsecretaria de la tierra al definir parámetros técnicos de procesos de mediación.

### **6.5.3. Organizacional**

La propuesta se realizó en base a la recopilación de información y datos reales que convertirá en beneficiarios a todos los entes que proveyeron de los mismos para el proyecto.

### **6.5.4. Política Ambiental**

Al no requerirse ningún estudio ambiental para la implementación del proyecto este no tienen ningún impacto en su proceso. Sin embargo se solicitará la correspondiente categorización ambiental.

### **6.5.5. Ámbito Económico – Financiero**

El proyecto cuenta con el apoyo y el aval de la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad Técnica de Ambato, con recursos para su implementación definitiva.

### **6.5.6. Legal**

Al no existir ningún marco de procedimiento, no existe ningún impedimento legal para la realización de la propuesta.

## **6.6. FUNDAMENTACIÓN**

### **6.6.1. Definición de Mediación.**

La mediación es un proceso en lo cual un tercero imparcial (que no está a favor de cualquier parte) les ayuda a dos (o más) partes en disputa lograr un acuerdo voluntario de sus diferencias. El mediador facilita el proceso para ayudar a las partes, pero no tiene ningún poder de tomar una decisión. El objetivo de la mediación es resolver el conflicto y satisfacer las necesidades de las partes.



### 6.6.2. El proceso que utilizamos para mediar conflictos territoriales

Esta metodología está basada en las mejores prácticas utilizadas a nivel mundial y las herramientas y procedimientos basados en los fundamentos de la Gestión de Conflictos de Mercy Corps<sup>1</sup>.

<b>Fase I: Aprender sobre el conflicto territorial y empezar a atenderlo</b>	
<b>Actividad</b>	<b>Objetivos</b>
Recibir la solicitud de intervención	<ul style="list-style-type: none"><li>• Conseguir y entender los datos del caso</li></ul>
Ir al campo para realizar un diagnóstico preliminar y entrevistar con las partes y otros actores importantes	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verificar la información recibida</li><li>• Empezar a entender los antecedentes del conflicto</li></ul>
Determinar la tipología y sub-tipología del conflicto	<ul style="list-style-type: none"><li>• Empezar a pensar en las actividades que van a ser necesarias para resolver la disputa</li></ul>
Analizar la competencia para atender al caso.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Determinar (por parte del Director del Centro de Mediación) si el equipo de mediación va a abordar el conflicto</li></ul>
Realizar estudios socioculturales, técnicos y/o legales	<ul style="list-style-type: none"><li>• Obtener más elementos de soporte en el proceso de mediación, conocer más detalles sobre los antecedentes y determinar la aceptación de la contraparte.</li></ul>

---

<sup>1</sup> Mercy Corps es una organización mundial de ayuda agencia dedicada a las situaciones de transición que han experimentado algún tipo de choque: los desastres naturales, el colapso económico, o conflicto.

<b>Fase II: Iniciar el proceso de mediación</b>	
<b>Actividad</b>	<b>Objetivos</b>
Realizar preparación inicial	<ul style="list-style-type: none"> <li>Empezar a preparar sistemáticamente y desarrollar una estrategia basado en las actividades ya realizadas</li> </ul>
Introducir el proceso con ambas partes y comprometerse para iniciar el proceso de mediación	<ul style="list-style-type: none"> <li>Iniciar el proceso de sensibilización, explicar el proceso y el papel del mediador y establecer las normas básicas</li> </ul>
Realizar la primera reunión <b>conjunta</b> de la mediación	<ul style="list-style-type: none"> <li>Solicitar las perspectivas de las partes con respecto a los antecedentes y sus objetivos</li> </ul>

<b>Fase III: Abordar la sustancia del conflicto</b>	
<b>Actividad</b>	<b>Objetivos</b>
Realizar la primera reunión <b>particular</b> del proceso de mediación	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identificar los intereses de cada parte</li> </ul>
Realizar la segunda reunión <b>particular</b> del proceso de mediación	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identificar los intereses, incluyendo la prioridad de ellos, áreas de acuerdo, áreas de desacuerdo y cosas de importancia a solo una parte</li> </ul>
Realizar las siguientes reuniones <b>particulares</b> para explorar opciones	<ul style="list-style-type: none"> <li>Generar opciones que satisfacen los intereses de ambas partes</li> <li>Ponerse de acuerdo con los estándares relevantes que las partes utilizarán para evaluar las opciones</li> </ul>
Realizar las siguientes reuniones <b>conjuntas</b> para explorar opciones	<ul style="list-style-type: none"> <li>Facilitar una lluvia de ideas para generar más opciones posibles para resolver el conflicto</li> </ul>
Realizar estudios técnicos, jurídicos y legales y recompilar otros datos objetivos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recompilar los datos relevantes por una análisis registral, catastral, GPS, etc.</li> <li>Evaluar las opciones basado en los estándares de legitimidad</li> </ul>
Alcanzar a un acuerdo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quedar con un compromiso realista, suficiente y operacional</li> <li>Desarrollar un plan para el seguimiento</li> <li>Suscripción del Acta de Acuerdos</li> </ul>
Realizar proceso de escrituración	<ul style="list-style-type: none"> <li>Legalizar el acuerdo entre las partes y conseguir la certeza jurídica</li> </ul>

<b>Fase IV: Repasar el proceso de mediación y monitorear el acuerdo</b>	
<b>Actividad</b>	<b>Objetivos</b>
Evaluar el acuerdo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Determinar la eficacia del proceso utilizado por el equipo de mediación</li> <li>• Determinar que hizo bien y que pudo haber hecho mejor</li> <li>• Capturar lecciones aprendidas</li> </ul>
Monitorear la implementación del acuerdo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abordar cuellos de botella</li> </ul>

### 6.6.3. El Círculo de Valor: Nuestra herramienta crítica para resolver conflictos

El Círculo de Valor representa nuestra manera de resolver conflictos de una manera pacífica. Como mediadores, nos enfocamos en identificar las controversias de las partes en disputa, generar opciones para satisfacerlos, y utilizar criterios objetivos de legitimidad para llegar a un acuerdo justo.



#### a. Los Elementos más importantes del Círculo de Valor

- **Relación:** La manera en que las partes trabajan juntas y confían una con la otra
- **Comunicación:** El proceso del cual las partes hablan de sus intereses, opciones, alternativas, etc.

#### **6.6.4. Algunas responsabilidades y características importantes del mediador**

Aunque no tiene ningún poder de tomar una decisión, el mediador está encargado del proceso y tiene muchas responsabilidades importantes, con el objetivo general de lograr un acuerdo. Algunas de sus responsabilidades son las siguientes:

- Crear un ambiente neutral y adecuado que les permita a las partes mejorar su relación y trabajar juntos para resolver el problema
- Manejar el diálogo y facilitar buena comunicación entre las partes por establecer objetivos y procesos claros para cada reunión. Utiliza buena comunicación para mantener el respeto y el orden durante las reuniones.
- Identificar y enfocarse en los intereses de las partes (por ejemplo, el deseo de cultivar y vender maíz o la preocupación sobre la conflictividad entre los vecinos) debajo de las posiciones (las demandas que hacen como, "Quiero esta parcela de tierra") de las partes
- Ayudar a las partes generar varias opciones (posibles soluciones) para resolver el conflicto
- Ayudar a las partes escoger entre las opciones por usar criterios o estándares de legitimidad
- Ayudar a las partes tomar una buena decisión entre hacer un compromiso o ir hacia sus alternativas

Para realizar estas responsabilidades eficazmente, el mediador debería poseer las siguientes características: tolerancia para ambigüedad, experiencia en resolver conflictos, imparcialidad, sinceridad, y empatía. El mediador debería tener las habilidades de abordar problemas complejos y mantener la confidencialidad de las partes.

#### **6.6.5. Estrategia clave para el mediador: reubicar**

Hemos enfatizado la importancia de enfocarse en los intereses de las partes, pero generalmente la gente en un conflicto se enfoca más en sus posiciones por hacer demandas y decir lo que quiere sin expresar las razones que quiere esas cosas. Las posiciones de las partes frecuentemente son incompatibles (y por eso no se ha

resuelto el conflicto); por otro lado, hay muchas maneras de satisfacer intereses compartidos o sencillamente diferentes.

Facilitar una transición de una conversación basada en posiciones a una basada en intereses requiere la habilidad de reubicar posiciones a intereses. Cuando una expone una posición, debería hacer una pregunta sobre (o comprobar su entendimiento de) lo que realmente quiere. Por ejemplo, si una parte dice, "Quiero este predio porque me pertenece," una manera de reubicar sería preguntarle, "¿Me podría contar cómo usaría la tierra en disputa si la tuviera?" o "¿Para qué sería importante posesionar esta tierra?"

## **6.7. MODELO OPERATIVO**

### **6.7.1. Estrategia clave para el mediador: facilitar una lluvia de ideas con ambas partes**

- a. Explicar que van a generar posibles opciones para intentar resolver el conflicto y ubique la conversación como un desafío de resolución conjunta que requiere los esfuerzos de ambas partes. Por ejemplo:
  - "Basado en los intereses de ambas partes que hemos identificado y compartido, ¿cuáles son algunas opciones posibles que podrían satisfacerlos?"
  - "¿Que ideas tienen, que lograrían...?"
  
- b. Explicar las normas básicas de una lluvias de ideas:
  - No se puede criticar
  - No se puede evaluar
  - No se puede tomar decisiones ni hacer compromisos

Para enfatizar estas reglas, podría empezar el proceso con una idea diferente para demostrar que todas las opciones son aceptadas y que va a anotar todas las ideas en la pizarra o la ficha. Explíqueles cuando van a reunirse otra vez (más tarde u otro día) para analizar y evaluar las opciones generadas en esta reunión.

- c. Pídale a las partes que generen opciones (las más posibles) que satisfagan los intereses de ambas partes. Es útil para el mediador plantear posibles opciones antes de iniciar la reunión.
- d. Cuando las partes se quedan atascados, enfóquese Ud. en los intereses para ver cuales intereses no se están satisfechos por las opciones desarrolladas. Puede sugerir una idea para establecer momento.

### **6.7.2. Posibles opciones de tierra que podrían satisfacer los intereses de las partes**

- a. Dividir la tierra (por establecer nuevos límites)
- b. Comprometerse no participar en actos de violencia
- c. Una parte recibe tierra en otra ubicación del valor similar o recibe dinero para el valor de la tierra.

Cuando hay muchas partes involucradas en el conflicto y es necesario ponerse de acuerdo con un texto que describa los compromisos de ellas, es útil usar El Procedimiento del Texto Único, el cual le puede ayudar llegar a un consenso

### **6.7.3. Estrategia clave para llegar a un consenso entre varias partes: El Procedimiento del Texto Único**

- a. Diseñe las reglas de base y explique el siguiente proceso.
- b. Atienda a las opiniones de las partes, incluyendo sus intereses y preocupaciones.
- c. Prepare un texto de borrador de un posible acuerdo.
- d. Pida a cada parte que señale cuáles son los intereses que no se reflejan en el borrador y de qué manera se deben reflejar.
- e. Vuelva a escribir un borrador del texto que intenta satisfacer los intereses expresados por las partes.
- f. Vuelva a preguntar a cada parte cuáles son los intereses que no se reflejan en el borrador, y de qué manera se deben reflejar.
- g. Siga escribiendo nuevas versiones del borrador y expóngalas a las partes hasta que considere que no se puede mejorar más.

- h. Cuando concluya que no se puede mejorar más el borrador y que las partes están a punto de aceptarlo, ciérrelo definitivamente.
- i. Presente el texto a las partes como una opción de sí o no.
- j. A continuación, cada parte deberá tomar una decisión: llegar o no a un acuerdo sobre estos términos.

#### **6.7.4. Realizar estudios técnicos, jurídicos y legales y recompilar otros datos objetivos**

Hay dos maneras principales de evaluar las opciones generadas por las partes:

- a. Repasar los intereses de ambas partes y determinar que tan bien las opciones los satisfacen
- b. Establecer estándares de legitimidad que puede usar para determinar que opción sería la más justa. El mediador les podría decir a las partes, "Necesitamos establecer algunos criterios objetivos para decidir que opción sería la más justa. Certificados de tierra y la perspectiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados –GAD- podrían ser unos criterios útiles. ¿Hay otros criterios relevantes?" Después de ponerse de acuerdo con los criterios más relevantes, hay que recompilar la información correspondiente, la cual les permite a las partes evaluar las opciones. Por ejemplo, si un estándar identificado por las partes fue un estudio técnico y una opción no corresponde a esos resultados, hay que preguntar si ambas partes creen que la opción sería justa.

Después de escoger la opción que satisfaga muy bien los intereses, intente modificar y mejorarla. A veces se puede combinar la opción con otras opciones para crear más valor

#### **6.7.5. Directrices para realizar estudios técnicos**

Los estudios técnicos le permiten establecer los aspectos técnicos que pueden ser algunas de las causas de un conflicto de la tierra. Pueden ayudarle a aclarar los reclamos en controversia sobre los derechos de propiedad y/o posesión de la tierra. Por ejemplo, es

útil realizar un estudio técnico si no hay claridad en las medidas debido a los procedimientos topográficos usados o si hay traslape entre dos o más parcelas.

Un tipo importante de estudio técnico es un estudio registral y/o documental. El objetivo de ello es establecer datos básicos como origen o fuente de derecho, extensión original y actual, historial de la sucesión de derechos de dominio, etc.

Otro tipo importante de estudio técnico es un estudio catastral, el cual es una investigación para determinar la representación gráfica y ubicación correcta del predio. Para realizar los estudios técnicos en su mediación será necesario contar con un profesional en el área de ingeniería civil y se deberá coordinar con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal–GAD– en sus diferentes unidades, como: Registro de Propiedad, Unidad de Planificación, Unidad de Avalúos y Catastros.

#### **6.7.6. Posibles estándares de legitimidad de tierra que puede utilizar para escoger la opción más justa**

- a. Certificados de propiedad
- b. Análisis técnico jurídico
- c. Localización de los linderos a través de levantamientos topográficos debidamente geo-referenciados por medio de GPS
- d. La manera cómo la comunidad ha resuelto conflictos anteriormente
- e. Los costumbres y los principios de las comunidades indígenas
- f. Títulos de propiedad
- g. La manera cómo otras comunidades en la región han resuelto conflictos anteriormente
- h. La manera cómo estas dos partes han resuelto conflictos anteriormente
- i. Las recomendaciones de los ancianos, alcaldes o personas representativas del sector con un alto grado de credibilidad.
- j. Diagnóstico de precio de terreno alrededor de la ubicación en conflicto
- k. Verificación por parte de técnico se interesados de la ubicación de linderos
- l. Investigaciones de los archivos (escritos por el gobierno)



## **BIBLIOGRAFÍA**

CEPAL (1982), Economía Campesina y Agricultura Empresarial: Tipología de Productores del Agro Mexicano, México: Siglo Veintiuno Editores.

CEPAL (1988a), Desarrollo Agrícola y Participación Campesina, Santiago: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).

CEPAL (1988b), El Desarrollo Social en los Años Noventa: Principales Opciones, Santiago: CEPAL.

CHAYANOV, A. V. (1974), La Organización de la Unidad Económica Campesina, Buenos Aires: Ediciones Nueva Visión. Traducción de: A. V. Chayanov (1966, orig. 1925), The Theory of Peasant Economy, editado por D. Thorner et al., Homewood (IL): Richard D. Irwin.

CHONCHOL, J. (1994), Sistemas Agrarios en América Latina, Santiago: Fondo de Cultura Económica.

COCKCROFT, J. D., Frank, A.G. y Johnson, D. L. (1972), Dependence and Underdevelopment: Latin America's Political Economy, New York: Doubleday

ARCOS, Carlos, A. Vásquez y Colaboradores. Evaluación de Impacto de la Regularización Predial en Ecuador: Caso Cotopaxi, Banco Mundial – FAO – DyA Proyectos. Ecuador, 1999.

BARSKY, Díaz, Furche, Mizrahi. Políticas Agrarias, Colonización y Desarrollo Rural en Ecuador, 1982.

BANCO MUNDIAL, Ecuador Poverty Report, Volumen II, 1995.

CAMACHO, Carlos y Mónica Navas. Evaluación del Proceso de Cambio en la Tenencia y Mercado de la Tierra en la Sierra Norte y Central (1964-1991), Volumen I, IDEA Documento Técnico N°41, Ecuador 1992.

CAMACHO, Carlos y Mónica Navas. Evaluación del Proceso de Cambio en la Tenencia y Mercado de la Tierra en la Sierra Norte y Central (1964-1991), Volumen II , IDEA Documento Técnico N°41, Ecuador 1992.

CARRASCO, Hernán. Campesinos y Mercado de la tierra en la Costa Ecuatoriana, FAO, 1994.

CARTER, Michael y J.S. Chamorro. Estudio de las Dinámicas de la Economía Rural: Impacto de

PROYECTOS DE LEGALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD EN NICARAGUA, MAG – OTR – Banco Mundial –Universidad de Wisconsin, Versión Preliminar, 2000.

CHIRIBOGA, Manuel y Lourdes Rodríguez. El Sector Agropecuario Ecuatoriano: Tendencias y

DESAFÍOS, CONAM, Ecuador 1998.

FAO – COTECA. Mercado de la tierra en el Ecuador: Estudio Integrado Regiones Litoral y Sierra,

FAO, Roma 1994.

FLORES, Luis. Procesos de Regularización Predial y Costos Asociados: Diagnóstico, Programa

SECTORIAL AGROPECUARIO, BID – MAG – IICA, Versión Preliminar, Ecuador 1999.

INDA. Manual de Procedimientos de Titulación de la tierra del INDA, Ecuador 1999.

MARTÍNEZ, Luciano. Caracterización de la Situación de la Tenencia y Regularización de la Tierra,

PROGRAMA SECTORIAL AGROPECUARIO, BID – MAG – IICA, Versión Preliminar, Ecuador 2000.

MORALES, Manolo, Diego Andrade y Colaboradores. Regularización y Administración de la tierra: ANÁLISIS ECONÓMICO Y FINANCIERO, FAO – Banco Mundial – ECOLEX, Versión Preliminar, Ecuador 2000.

MORALES, Manolo, Situación de la Tenencia de la tierra en Patrimonio del Ministerio del Ambiente, FAO – Banco Mundial – ECOLEX, Ecuador 2000.

MORALES, Manolo, Estudio sobre Demanda, Adjudicación y Legislación de la tierra en el Ecuador,

PRODEPINE, Ecuador 1997.

#### LEGISLACIÓN CONSULTADA

- Asamblea Nacional Constituyente del Ecuador

2008 Constitución Política.

- Federación de Comunas Kichuas Unión de Nativos de la Amazonía del Ecuador (FCKUNAE)

2009 Proyecto de Ley de Comunas.

- Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca (MAGAP )

2009 Plan Tierras. Documento de presentación de la propuesta.

2009 Proyecto de Ley de Comunas.

- Organización Internacional del Trabajo (OIT)

1989 Convenio 169 «Sobre Pueblos Indígenas y Tribales».

1975 Convenio 141 «Sobre las organizaciones de trabajadores rurales y la reforma Agraria».

- República del Ecuador

1964 Registro Oficial 342 del 28 de septiembre de 1964. Decreto supremo 2172 que promulga la Ley de la tierra Baldías y Colonización.

1966 Registro Oficial 150 de 1966. Decreto supremo 1405 que promulga la Ley de Registro de la Propiedad.

1980 Registro Oficial 136 del 28 de febrero de 1980. Declaratoria de vigencia la Ley de Registro de la Propiedad.

1981 Registro Oficial 64 del 24 de agosto de 1981. Suplemento con la Ley 74 denominada Ley Forestal y de Conservación de Áreas Naturales y Vida Silvestre.

1994 Registro Oficial 461 del 14 de junio de 1994. Suplemento con la Ley de Desarrollo Agrario.

1994 Registro Oficial 504 del 15 de agosto de 1994. Suplemento con el Decreto Ley 7: Ley Reformatoria a la Ley de Desarrollo Agrario.

1997 Registro Oficial 55 del 30 de abril de 1997. Suplemento con la primera codificación de la Ley de Desarrollo Agrario.

2004 Registro Oficial 315 del 16 de abril de 2004. Suplemento con la codificación de la Ley de Organización y Régimen de Comunas.

2004 Registro Oficial 315 del 16 de abril de 2004. Suplemento con la Codificación de la Ley de la tierra Baldías y Colonización. Página 37| Serie Marcos Legales de Acceso a la Tierra. Estudio ECUADOR

2004 Registro Oficial 315 del 16 de abril de 2004. Suplemento con la nueva versión codificada de la Ley de Desarrollo Agrario.

2004 Registro Oficial 418 del 10 septiembre de 2004. Suplemento con la codificación de la Ley Forestal y de Conservación de Áreas Naturales y Vida Silvestre.

2005 Registro Oficial 46 del 24 de junio de 2005. Suplemento con la codificación del Código Civil.

2009 Registro Oficial 544 del 9 de marzo de 2009. Suplemento con el Código Orgánico de la Función Judicial.

2009 Registro Oficial 583 del 5 mayo de 2009. Ley orgánica del Régimen de Soberanía Alimentaria.

2010 Registro Oficial 206 del 28 de mayo de 2010. Suplemento con el decreto ejecutivo 373 que crea la Subsecretaría de la tierra y Reforma Agraria.

2010 Registro Oficial 303 del 19 de octubre de 2010. Suplemento con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

# ANEXOS

## ANEXO 1

### UNIVERSIDAD TÉCNICA DE AMBATO

#### MAESTRÍA EN MEDIACIÓN Y ARBITRAJE ENCUESTA DIRIGIDA A LOS HABITANTES DE LA COMUNIDAD DE LLIGÑAY

**Objetivo.-** Identificar la necesidad de establecer un instrumento de mediación para la legalización de tierras

**Instructivo.-** Marque la respuesta que usted considere correcta

1. ¿Ha legalizado sus tierras hasta la presente fecha?

SI\_\_\_\_\_

NO\_\_\_\_\_

2. ¿Considera que existe un problema para la legalización de tierras?

SI\_\_\_\_\_

NO\_\_\_\_\_

3. ¿Aceptaría participar en proceso de mediación que permita la solución del problema?

SI\_\_\_\_\_

NO\_\_\_\_\_

4. ¿La información que usted proporcione desearía que se mantenga confidencial?

SI\_\_\_\_\_

NO\_\_\_\_\_

5. ¿Estaría dispuesto acatar todo lo que la Ley de mediación dispone?

SI\_\_\_\_\_

NO\_\_\_\_\_

6. ¿Cómo se siente al no haber podido resolver su problema?

Defraudado\_\_\_\_\_

Preocupado\_\_\_\_\_

Molesto\_\_\_\_\_

Frustrado\_\_\_\_\_

Otra ¿Cuál? \_\_\_\_\_

7. ¿En qué le ha afectado el no haber legalizado sus tierras?

No puede acceder a créditos \_\_\_\_\_ No puede acceder al bono de la vivienda \_\_\_\_\_

No puede subdividir las tierras \_\_\_\_\_ Se siente inseguro por su propiedad \_\_\_\_\_

8. ¿Cuáles son los factores por los cuales no han legalizado?

Económicos \_\_\_\_\_ Desorganización del grupo \_\_\_\_\_

Falta de Liderazgo \_\_\_\_\_ Desconocimiento del proceso de legalización \_\_\_\_\_

No existe necesidad de legalizar las tierras \_\_\_\_\_

9. ¿Han cumplido con todo lo establecido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa?

SI \_\_\_\_\_

NO \_\_\_\_\_

10. ¿Cuáles han sido las dificultades en cuanto al cumplimiento de la normatividad que se le ha presentado?

Desconocimiento \_\_\_\_\_ Complejidad en el Trámite \_\_\_\_\_

11. ¿Conoce cuáles son los requisitos que exige el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa para la legalización de tierras?

SI \_\_\_\_\_

NO \_\_\_\_\_



## ANEXO 2

