

Rafael Steve Calero-Alarc; Nathali Jaqueline Carvajal-Cáceres; Darwin Gabriel Cedeño-Guanga  
Juan Alberto Rojas-Cárdenas

[DOI 10.35381/cm.v8i4.973](https://doi.org/10.35381/cm.v8i4.973)

## **La usurpación como delito de acción privada de un bien inmueble**

### **Encroachment as a private action crime of a real estate property**

Rafael Steve Calero-Alarc  
[dp.rafaelsca27@uniandes.edu.ec](mailto:dp.rafaelsca27@uniandes.edu.ec)  
Universidad Regional Autónoma de los Andes, Puyo, Pastaza  
Ecuador  
<https://orcid.org/0000-0003-3572-3180>

Nathali Jaqueline Carvajal-Cáceres  
[nathalycc72@uniandes.edu.ec](mailto:nathalycc72@uniandes.edu.ec)  
Universidad Regional Autónoma de los Andes, Puyo, Pastaza  
Ecuador  
<https://orcid.org/0000-0003-1666-9190>

Darwin Gabriel Cedeño-Guanga  
[dp.darwingcg01@uniandes.edu.ec](mailto:dp.darwingcg01@uniandes.edu.ec)  
Universidad Regional Autónoma de los Andes, Puyo, Pastaza  
Ecuador  
<https://orcid.org/0000-0002-8773-241X>

Juan Alberto Rojas-Cárdenas  
[up.juanrojas@uniandes.edu.ec](mailto:up.juanrojas@uniandes.edu.ec)  
Universidad Regional Autónoma de los Andes, Puyo, Pastaza  
Ecuador  
<https://orcid.org/0000-0001-9026-4402>

Recibido: 01 de mayo 2022  
Revisado: 25 de junio 2022  
Aprobado: 01 de agosto 2022  
Publicado: 15 de agosto 2022

Rafael Steve Calero-Alarc; Nathali Jaqueline Carvajal-Cáceres; Darwin Gabriel Cedeño-Guanga  
Juan Alberto Rojas-Cárdenas

## **RESUMEN**

El objetivo general de la presente investigación fue analizar la usurpación como delito de acción privada de un bien inmueble. El planteamiento realizado por los investigadores para el desarrollo de la metodología, fue a partir del paradigma positivista desde el enfoque cuantitativo, mediante la indagación, recolección y análisis crítico documental y referencial bibliográfico, basándose en la exploración metódica, rigurosa y profunda de diversas fuentes documentales conformadas por artículos, textos, tesis, normas y leyes entre otros, describiendo los hallazgos encontrados. En la investigación, se empleó como técnica la revisión documental. Se concluye que, según legislación ecuatoriana con la comparación de legislaciones Latinoamérica tomadas encuentra como es Colombia, Perú y Argentina se concluye que dichas legislaciones son más duras al momento de impartir una resolución por cometer el delito de usurpación, en la norma legislativa ecuatoriana se encuentra que el delito de usurpación es castigado con una pena máxima de 2 años.

**Descriptores:** Inmueble; derechos civiles; legislación. (Tesauro UNESCO).

## **ABSTRACT**

The general objective of this research was to analyze usurpation as a crime of private action of a real estate property. The approach taken by the researchers for the development of the methodology was based on the positivist paradigm from the quantitative approach, through the inquiry, collection and critical analysis of documents and bibliographic references, based on the methodical, rigorous and deep exploration of various documentary sources consisting of articles, texts, theses, rules and laws, among others, describing the findings. In the research, documentary review was used as a technique. It is concluded that, according to Ecuadorian legislation with the comparison of Latin American legislations such as Colombia, Peru and Argentina, it is concluded that such legislations are harsher at the time of imparting a resolution for committing the crime of usurpation, in the Ecuadorian legislation it is found that the crime of usurpation is punished with a maximum penalty of 2 years.

**Descriptors:** Real estate; civil rights; legislation. (UNESCO Thesaurus).

Rafael Steve Calero-Alarc; Nathali Jaqueline Carvajal-Cáceres; Darwin Gabriel Cedeño-Guanga  
Juan Alberto Rojas-Cárdenas

## **INTRODUCCIÓN**

Desde tiempos remotos se castigaban como delito determinadas conductas usurpatorias de la sociedad, pues siendo de común la desaprobación por parte de la sociedad este tipo de conductas. Al referirse usurpación como delito se da cuando no existe el consentimiento de la persona, y la que quiere obtener el bien actúa de forma violenta para adueñarse o incluso intimidada para lograr ocupar el bien, en este caso nos referimos al bien inmueble, que vendría a ser todo bien que se encuentre ligado al suelo y que resulta difícil trasladarlo de un lugar a otro.

Este bien inmueble tiene su clasificación en tres formas la primera: bien inmueble por naturaleza, todos los bienes fijados a la tierra (agua, plantas, suelo, subsuelo, terreno, parcela, etc); bien inmueble por su incorporación, que son todas las construcciones adheridas al suelo ( caminos, casas, edificios, etc) y bienes inmueble por su destino todos los elementos que constituyen parte del bien inmueble, aquellos destinados al uso, cultivo del bien inmueble ( losa de un pavimento, maquinarias agrícolas, herramientas de minería, etc).

El delito usurpación de acción privada requiere la participación de la víctima, que es la interesada de la sanción, para poder ejercer se hace mediante querella, ya que es un requisito formal para este tipo de acción. Entonces si se realiza un delito de usurpación de acción privada de un inmueble ilegalmente, donde una persona usurpa la propiedad de otra con violencia o intimidación donde la víctima no ha dado consentimiento, está podrá en una declaración de voluntad de forma escrita donde manifieste los hechos poner en conocimiento al Juez, quien será la persona encargada de decidir si la querella se admite o niega. Para Salazar Velasco. (2010), significa:

El Delito de Usurpación, que se encuentra estipulado en el Código Penal de nuestra legislación vigente, considera al mismo, aquel que por violencia, engaño o abuso de confianza o también que con destrucción o alteración despojar a otro de la posesión o tenencia de un bien inmueble. (p.6)

Rafael Steve Calero-Alarc; Nathali Jaqueline Carvajal-Cáceres; Darwin Gabriel Cedeño-Guanga  
Juan Alberto Rojas-Cárdenas

La acción penal es una herramienta primordial en derecho, ya que sin esa acción no se puede iniciar un proceso judicial. Para un proceso judicial se necesita de un querellante que viene a ser la persona que presenta la querella y contra quien se le presenta corresponde al nombre de querellado, este proceso se realiza ante una autoridad que sería el Juez, encargado de resolver el conflicto, buscando justicia y aplicando la ley para el caso concreto. Los delitos contra la propiedad forman parte de los más estudiados y, por ende, mejor conocidos de la parte especial. (Guzmán Dalbora, 2015 p.390).

El sujeto activo del delito deberá actuar movido por el propósito de apropiarse y desposeer al legítimo propietario o titular del bien inmueble o derecho real de los mismos, y asimismo de obtener un beneficio económico o utilidad de su acción (usurpación). Este propósito es lo que distingue el delito de usurpación de otros delitos estructuralmente parecidos, como las coacciones, el allanamiento de morada o los daños (Gámez, 2017).

Por lo tanto, Arenas Nero. (2021), indica lo siguiente:

La finalidad del Derecho Penal es la protección de bienes jurídicos que sean necesarios para garantizar el desarrollo de los individuos en sociedad. Uno de estos bienes esenciales es el patrimonio económico, ya que las personas no podrían realizarse plenamente, en una sociedad liberal y democrática, sin disponer de estos recursos materiales. (p.33)

De acuerdo, a los argumentos planteados se presenta como objetivo general de la presente investigación analizar la usurpación como delito de acción privada de un bien inmueble.

## **METODOLOGÍA**

El planteamiento realizado por los investigadores para el desarrollo de la metodología, es a partir del paradigma positivista desde el enfoque cuantitativo, mediante la indagación, recolección y análisis crítico documental y referencial bibliográfico, basándose en la exploración metódica, rigurosa y profunda de diversas fuentes

Rafael Steve Calero-Alarc; Nathali Jaqueline Carvajal-Cáceres; Darwin Gabriel Cedeño-Guanga  
 Juan Alberto Rojas-Cárdenas

documentales conformadas por artículos, tesis, normas y leyes entre otros, describiendo los hallazgos encontrados. En la investigación, se ha empleado como técnica la revisión documental.

## RESULTADOS

Una de las principales preocupaciones de quienes viven en una casa, departamento o establecimiento comercial es qué podría pasar si alguien entrara y se apoderara violentamente de la propiedad. Esta misma preocupación la comparten los propietarios de terrenos que no están debidamente cercados o ubicados en zonas remotas que no frecuentan, el delito de usurpación será reprimido con prisión de seis meses a dos años y el que cometiere alguno de los siguientes hechos: Apoderarse de todo o parte de los bienes, apropiarse de la propiedad de otros, utilizando la intimidación, el engaño, la deshonestidad o la violencia contra una persona o cosa. En el siguiente cuadro se realiza una comparación de normas legales de varios países relacionados al tema.

**Cuadro 1.**  
Comparación legal.

Norma	Contenido
Código Integral Penal Ecuador. (2014)	<p>Artículo 200.- Usurpación. – La persona que despoje ilegítimamente a otra de la posesión, tenencia o dominio de un bien inmueble o de un derecho real de uso, usufructo, habitación, servidumbre o anticresis, constituido sobre un inmueble, será sancionada con pena privativa de libertad de seis meses a dos años. Si el despojo ilegítimo se produce con intimidación o violencia, será sancionada con pena privativa de libertad de uno a tres años.</p> <p>Artículo 417.- Prescripción del ejercicio de la acción. - La prescripción podrá declararse por la o el juzgador, de oficio</p>

Rafael Steve Calero-Alarc; Nathali Jaqueline Carvajal-Cáceres; Darwin Gabriel Cedeño-Guanga  
Juan Alberto Rojas-Cárdenas

	o a petición de parte, de acuerdo con las siguientes reglas: 1. Por el transcurso del tiempo y en las condiciones que se establecen en este Código. 2. Tanto en los delitos de ejercicio público o privado de la acción se distingue si, cometido el delito, se ha iniciado o no el proceso. 3. Respecto de los delitos en los que no se ha iniciado el proceso penal: b) El ejercicio privado de la acción, prescribirá en el plazo de seis meses, contados desde que el delito es cometido. 5. En el ejercicio privado de la acción la prescripción se producirá transcurridos dos años a partir de la fecha de la citación de la querella.
Constitución de la República del Ecuador. (2008)	Artículo.66.- Se reconoce y garantizará a las personas: 26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.
Código Penal Peruano. (1991)	Artículo 202. Usurpación “Será reprimido con pena privativa de libertad no menor de dos ni mayor de cinco años:1. El que, para apropiarse de todo o en parte de un inmueble, destruye o altera los linderos del mismo. 2. El que, con violencia, amenaza, engaño o abuso de confianza, despoja a otro, total o parcialmente, de la posesión o tenencia de un inmueble o del ejercicio de un derecho real.3. El que, con violencia o amenaza, turba la posesión de un inmueble.4. El que, ilegítimamente, ingresa a un inmueble, mediante actos ocultos, en ausencia del poseedor o con precauciones para asegurarse el desconocimiento de quienes tengan derecho a oponerse.
Código Penal Colombiano. (LEY 599 DE 2000)	Artículo 261. Usurpación de inmuebles. “El que para apropiarse en todo o en parte de bien inmueble, o para derivar

Rafael Steve Calero-Alarc; Nathali Jaqueline Carvajal-Cáceres; Darwin Gabriel Cedeño-Guanga  
Juan Alberto Rojas-Cárdenas

	<p>provecho de él destruya, altere, o suprima los mojones o señales que fijan sus linderos, o los cambie de sitio, incurrirá en prisión de cuarenta y ocho (48) a cincuenta y cuatro (54) meses y multa de trece puntos treinta y tres (13.33) a setenta y cinco (75) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Si con el mismo propósito se desarrollan acciones jurídicas induciendo a error o con la complicidad, favorecimiento o coautoría de la autoridad notarial o de registro de instrumentos públicos, la pena será de prisión entre cuatro y diez años. La pena se duplicará, si la usurpación se desarrolla mediante el uso de la violencia o valiéndose de cualquiera de las conductas establecidas en el Título XII de este libro.</p>
<p>Constitución Política de Colombia. (2015)</p>	<p>Artículo. 58. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que 29 determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía</p>

Rafael Steve Calero-Alarc; Nathali Jaqueline Carvajal-Cáceres; Darwin Gabriel Cedeño-Guanga  
Juan Alberto Rojas-Cárdenas

	administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa administrativa, incluso respecto del precio.
Código Penal de la República Argentina. (1984)	<p>Artículo 181.- Se impondrá prisión de SEIS (6) meses a CUATRO (4) años, al que: 1º) Por violencia, amenaza, engaño, abuso de confianza o clandestinidad despojare a otro, total o parcialmente, de la posesión o tenencia de un inmueble o del ejercicio de un derecho real constituido sobre él, sea que el despojo se produzca invadiendo el inmueble, manteniéndose en él o expulsando a los ocupantes. 2º) Para apoderarse de todo o parte de un inmueble, destruyere o alterare sus términos o límites. 3º) Con violencia o amenaza, turbare la posesión o tenencia de un inmueble. Si el inmueble usurpado fuere un Parque Nacional, la pena será de DOS (2) a CINCO (5) años de prisión.</p>

**Elaboración:** Los autores.

Como resultado tenemos que la legislación de nuestro país es muy pacífica en la hora de sancionar en nuestro caso la usurpación de un bien inmueble solo pide como sanción con pena privativa de libertad de seis meses a dos años, pero si se produce con intimidación o violencia, será sancionada con pena privativa de libertad de uno a tres años a diferencia de otras legislaciones como la que el Colombia sanciona con prisión de cuarenta y ocho a cincuenta y cuatro meses y multa de trece puntos treinta y tres a setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes, siendo una sanción excelente para este tipo de delitos así ellos protegen el bienestar y la seguridad de la ciudadanía de tener bienes inmuebles, Perú sanciona con pena privativa de libertad no menor de dos ni mayor de cinco años y Argentina sanciona prisión de seis meses a cuatro años. Es de esta manera que por medio de este trabajo académico se recomienda llegar a las instituciones correspondientes con este



Rafael Steve Calero-Alarc; Nathali Jaqueline Carvajal-Cáceres; Darwin Gabriel Cedeño-Guanga  
Juan Alberto Rojas-Cárdenas

resultado en particular con la finalidad que se realice un análisis y de ser el caso se pueda realizar una modificación a la legislatura vigente.

## **CONCLUSIÓN**

Según legislación ecuatoriana con la comparación de legislaciones Latinoamérica tomadas encuentra como es Colombia, Perú y Argentina se concluye que dichas legislaciones son más duras al momento de impartir una resolución por cometer el delito de usurpación, en la norma legislativa ecuatoriana se encuentra que el delito de usurpación es castigado con una pena máxima de 2 años, legislación colombiana donde estable que su pena máxima de 4 años y 6 meses, la legislación peruana con pena máxima de 5 años y la legislación argentina con una pena máxima de 4 años; considerando y analizando las penas establecidas se concluye que Ecuador es un país con la sanción mínima para este delito que es la Usurpación considerando que es un delito de acción privada. El delito de usurpación como acción privada dentro de la legislación ecuatoriana debería ser modificada con una pena mayor a la que ya se encuentra expuesta en la norma siendo un delito grave.

## **FINANCIAMIENTO**

No monetario.

## **AGRADECIMIENTO**

A la Universidad Regional Autónoma de los Andes; por motivar el desarrollo de la investigación.

## **REFERENCIAS CONSULTADAS**

Arenas Nero, O. (2021). La usurpación de bienes inmuebles en el Derecho Penal de Panamá. [The usurpation of real estate in the Criminal Law of Panama]. *Orbis Cognita*,5(2); 33-41. Recuperado de: <https://n9.cl/68ae1>

Rafael Steve Calero-Alarc; Nathali Jaqueline Carvajal-Cáceres; Darwin Gabriel Cedeño-Guanga  
Juan Alberto Rojas-Cárdenas

Asamblea Nacional Constituyente de la República del Ecuador, (2008). Constitución de la República del Ecuador. [Constitution of the Republic of Ecuador]. Montecristi. Registro Oficial 449 de 20-oct-2008. Recuperado de <https://n9.cl/sia>

Asamblea Nacional de la República del Ecuador. (2014). Código Orgánico Integral Penal [Comprehensive Organic Criminal Code]. Recuperado de <https://n9.cl/g6sc>

Congreso de la República. (2004). LEY 906. Código de Procedimiento Penal. [LAW 906. Code of Criminal Procedure]. Recuperado de: <https://n9.cl/qv45u>

Gámez, J. M. (2017). Del delito de usurpación de cosas o derechos. [Of the crime of usurpation of things or rights]. Recuperado de: <https://n9.cl/dunxz>

Guzmán Dalbora, J. (2015). Delitos contra la propiedad. [Property crimes]. *Política criminal*, 10(19), 390-397. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-33992015000100013>

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos Presidencia de la Nación. (1984). Código Penal de la Nación Argentina. LEY 11.179 (T.O. 1984). [Penal Code of the Argentine Nation. LAW 11.179 (T.O. 1984)]. Recuperado de: <https://n9.cl/7oiwx>

Peruano, C. P. (1991). Código Penal Peruano. [Peruvian Penal Code]. Lima. Recuperado de: <https://n9.cl/i3o5f>

República de Colombia. (2000). Código Penal Colombiano. [Colombian Penal Code]. (LEY 599 DE 2000). Recuperado de: <https://n9.cl/ys4te>

República de Colombia. (2015). Constitución Política de Colombia. [Political Constitution of Colombia]. Recuperado de: <https://n9.cl/flyw>

Salazar Velasco, I. (2010). El delito de usurpación reflejado en la apropiación ilícita de bienes inmuebles ha generado atropellos y abuso de autoridad por parte de representantes de la junta del campesinado en la parroquia rural Simiatug, cantón Guaranda, provincia de Bolívar en el año 2009. [The crime of usurpation reflected in the unlawful appropriation of real estate has generated outrages and abuse of authority by representatives of the peasant board in the rural parish of Simiatug, canton Guaranda, province of Bolivar in 2009]. Tesis de Grado. Universidad Técnica de Ambato. Recuperado de: <https://n9.cl/inc7a>

**CIENCIAMATRIA**

**Revista Interdisciplinaria de Humanidades, Educación, Ciencia y Tecnología**

Año VIII. Vol. VIII. Nro. 4. Edición Especial 4. 2022

Hecho el depósito de ley: FA2021000002

ISSN-L: 2542-3029; ISSN: 2610-802X

Instituto de Investigación y Estudios Avanzados Koinonía (IIEAK). Santa Ana de Coro. Venezuela

Rafael Steve Calero-Alarc; Nathali Jaqueline Carvajal-Cáceres; Darwin Gabriel Cedeño-Guanga  
Juan Alberto Rojas-Cárdenas

©2022 por los autores. Este artículo es de acceso abierto y distribuido según los términos y condiciones de la licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0) (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>)