

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- Mediante sentencia de 22 de diciembre de 2014, la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio No. 2012-01058, se declaró que los señores Luis Reinaldo, María Magdalena, María Gabriela, Héctor Daniel y María Rosario Tipantiza Espinoza, en calidad de herederos de la señora María Inés Espinoza Simbaña adquirieron mediante prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el predio No. 5100144, clave catastral No. 20437-03-005, ubicado en la parroquia de Pifo; sentencia que obra a fojas 3,4 y 5 del expediente.

1.2.- En sesión ordinaria realizada el 06 febrero de 2017, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la referida sentencia, para pronunciarse sobre la factibilidad de subdivisión del predio en mención.

2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante memorando No. 1031-DGT-GU-2016 de 26 de mayo de 2016, a fojas 39 del expediente, el Arq. Bolívar Arévalo, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Tumbaco, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...) Del informe pericial y de la sentencia adjuntos se desprende, que el área que se subdivide es de 4.818,40 m² por lo que conforme la zonificación del lote, la resolución propuesta cumple con los parámetros de habilitación vigentes respecto al lote mínimo. Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Gestión Urbana, indica que el plano adjunto de Prescripción Adquisitiva de Dominio, cumple con los parámetros de habilitación vigentes, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) No. 554490 de fecha 2015-10-20, para el predio No. 5100144. (...)"

3. INFORME LEGAL.-

3.1 Mediante Informe Legal No. 002-DAJ-AMZT-2017, a fojas 69-71 del expediente, el Dr. Xavier Bermeo T., Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Tumbaco, emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

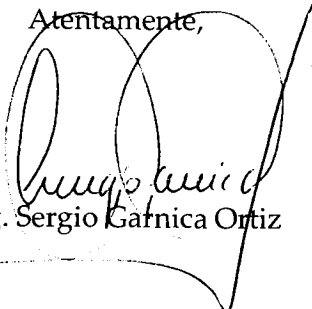
"(...) conforme al pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana mediante el Oficio (Referencia Expediente No. 2503-2016) de 30 de noviembre de 2016 en el cual manifiesta: "En razón de lo expuesto, ratificamos el criterio legal emitido mediante informe No. 3013-14 de 03 de marzo de 2015, con las excepciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, inciso segundo del artículo 424", se establece que debe obligatoriamente entregar una contribución por área verde. Por lo expuesto, es criterio de esta Dirección Jurídica que el trámite sea remitido a Concejo Metropolitano para que se continúe con lo establecido en el Art. 473 del COOTAD, es decir el informe respectivo emitido por el Concejo [Sic] (...)."

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

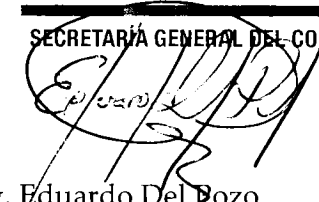
La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 06 febrero de 2017, acogiendo los informes técnicos y legales, con fundamento en los artículos 57 literal x), 326, 424, 472, 473 y 537 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, numeral 4 del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante Ordenanza No. 432, sancionada el 23 de septiembre de 2013, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la subdivisión del predio No. 5100144, clave catastral No. 20437-03-005, ubicado en la parroquia de Pifo, tomando en consideración que existe sentencia por parte de autoridad competente, en la cual se declara que los señores Luis Reinaldo, María Magdalena, María Gabriela, Héctor Daniel y María Rosario Tipantiza Espinoza, en calidad de herederos de la señora María Inés Espinoza Simbaña adquirieren mediante prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio una parte del predio en mención, debiendo observar aquella subdivisión el ordenamiento jurídico metropolitano, en particular la entrega de áreas verdes según lo ordena el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización y la accesibilidad al predio en mención.

Sin perjuicio de lo anterior, la Administración Zonal Tumbaco deberá continuar con el trámite administrativo de compensación por área verde del mismo, de conformidad a la normativa nacional y local.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,

Abg. Sergio Garnica Ortiz


Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano


Abg. Eduardo Del Pozo
Concejal Metropolitano


Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Secretaría General del Concejo			
Elaborado por:	Abg. Yessenia Venegas	Asesora Legal de la Secretaría	Fecha: 09-02-2017
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión	
Revisado por:	Abg. Jaime Morán Paredes	Prosecretario del Concejo	

(2016-059667)



UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA. Quito, lunes 22 de diciembre del 2014.

las 16h22. VISTOS: En lo principal, comparece al Órgano Jurisdiccional la señora **MARÍA INÉS ESPINOZA SIMBAÑA** quien luego de consignar sus generales de ley, manifiesta que, **José Estanislao Caiza Menzona** fue adjudicatario del IERAC de una parte de la hacienda "Sigsipamba" de la jurisdicción de Pifo, cantón Quito, provincia de Pichincha, resolución de 4 de junio de 1965, inscrita en el Registro de la Propiedad con el No. 917 el 27 de septiembre de 1965; quien después de un año de tal adjudicación consintió que el accionante ocupara una parte de dicho predio, es decir la superficie de 4.726,56m², lote de terreno linderado así: NORTE, con propiedad de María Nicolasa Tandayano en 89,70m; SUR, con propiedad de Rudecindo Tipantiza en 75,50m; ESTE, con una quebrada sin nombre en 75m; OESTE, con calle pública en 58,70m. Afirma que sobre el lote antes señalado se encuentra en posesión desde el 30 de septiembre de 1986 con ánimo de señora y dueña, pues en esta área la compareciente y sus hijos han construido casas de habitación; adicionalmente cultivan hortalizas y mieses de ciclo corto; que la posesión ha sido tranquila, pacífica, regular, continuada, pública y de buena fe. Fundamenta su pretensión en los Arts. 59 del Código de Procedimiento Civil, 715, 2398, 2410 y 2411 del Código Civil y más disposiciones pertinentes. Con los antecedentes expuestos demanda a **José Caiza Menzona** y por él a sus presuntos y desconocidos herederos a fin de que en sentencia se resuelva que ha operado en su beneficio la prescripción extraordinaria de dominio y por tanto ha adquirido la propiedad del bien antes singularizado; debiendo ordenarse además una vez ejecutoriada la sentencia se protocolice en una de las notarias del cantón Quito y se inscriba en el Registro de la Propiedad de dicho cantón. Establecen el trámite a seguirse, la cuantía, el lugar donde serán citados los demandados; solicita contar con los personeros del Municipio de Quito así como la inscripción de la demanda en el Registro de la Propiedad; ofreciendo imprimir su huella digital ante el funcionario respectivo, por no saber firmar.- Una vez impresa la huella digital de la accionante ante secretario de esta judicatura y rendido el juramento exigido en el Art. 82 del Código Procesal Civil, se califica la demanda mediante auto de 1 de octubre de 2012, misma que se la inscribe en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, conforme se desprende de la razón de inscripción constante a fs. 14.- Los demandados son citados mediante tres publicaciones del diario El Telégrafo de los días 29 de noviembre, 30 de noviembre y 3 de diciembre de 2012, quienes no comparecen al proceso.- De la misma manera se citó al Alcalde y Procurador Sindico del Distrito Metropolitano de Quito (fs. 27 y 28) quienes comparecen a través del señor Subprocurador Metropolitano Marco Ulloa Parra, mediante escrito a fs. 29, quien manifiesta que mediante oficio No. 5439 de 11 de junio de 2013 la Dirección Metropolitana de Catastro emite informe en el que señala que revisado el archivo magnético ha determinado que el nombre del actor y del demandado no consta registrado en el catastro ningún bien inmueble en la parroquia de Pifo; que al ser un bien que no tiene un señor o amo conocido se denomina monstrenco; que el Art. 419 del COOTAD establece son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos denominados como monstrencos que se encuentren dentro de su suscripción territorial, por lo que mientras el actor no compruebe conforme a derecho que el inmueble es de propiedad del demandado se entenderá como bien monstrenco y por ende de propiedad del Distrito Metropolitano de Quito; sostiene además que por mantener interés se oponen a las pretensiones de la parte actora por lo que opone las siguientes excepciones: 1) Falta de derecho de la actora para proponer la acción; 2) Illegitimidad de personería conforme el Art. 346 numeral 3 del Código Procesal Civil; 3) Falta de legítimo contradictor, ya que la



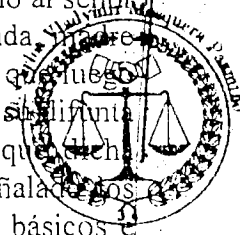
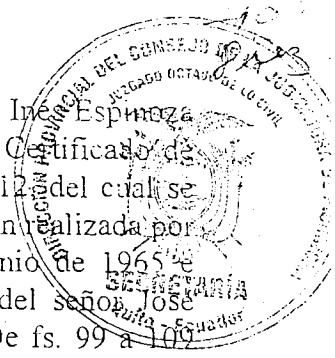
NUEVE
J.M.P.

demanda está planteada por suposiciones de que el demandado sea el propietario del inmueble; 4) Improcedencia de la acción propuesta; 5) Imprescriptibilidad del inmueble en la parte que sea de propiedad municipal de conformidad con los Arts. 415 y 419 del COOTAD; 6) No se allana a cualquier causa de nulidad; 7) En caso de que el actor no llegue a demostrar que el predio es de propiedad del demandado, éste por disposición legal será de propiedad del Municipio de Quito, por lo que solicita que en sentencia se disponga a la actora la restitución de dicho bien al Municipio; 8) Negativa pura y simple de los fundamentos de hecho y de derecho de la demanda.- Fs. 63 comparecen los señores Luis Reinando, María Magdalena, María Graciela, Héctor Daniel y María Rosario Tipantiza Espinoza en calidad de herederos de la actora MARÍA INÉS ESPINOZA SIMBAÑA, conforme copia certificada de acta de posesión efectiva debidamente inscrita adjunta (fs. 46-62); nombran como procuradora común a su hermana María Rosario Tipantiza Espinoza y solicitan que los herederos presuntos y desconocidos de su madre sean citados por la prensa; cumplido el juramento exigido por el Art. 82 del Código Adjetivo Civil se los cita mediante una publicación realizada en el diario La Hora el día 8 de enero de 2014 (fs. 73).- La Junta de Conciliación se llevó a cabo el 27 de febrero de 2014 con la comparecencia de la procuradora común de la parte actora y la Dra. Viviana Tapia ofreciendo poder o ratificación por parte del Subprocurador Metropolitano de Quito; quienes se ratifican en los fundamentos de la acción y excepciones planteadas.- Por existir hechos que debían ser justificados se abre la causa a prueba por el término legal.- Concluida que ha sido la tramitación de la causa y siendo el estado el de resolver, para hacerlo, se considera: PRIMERO: La suscrita jueza es competente para resolver esta causa de acuerdo a lo establecido en el Art. 240 del Código Orgánico de la Función Judicial.- SEGUNDO: El proceso es válido pues no se advierte omisión de solemnidad sustancial alguna que influya o pudiere influir en la decisión o que provoque indefensión; se ha dado fiel y estricto cumplimiento a lo dispuesto en los Arts. 75 y 76 de la Constitución de la República, así como se han observado las solemnidades sustanciales comunes a todos los juicios e instancias determinadas en el artículo 346 de la Codificación del Código de Procedimiento Civil, sin que se aprecie violación del trámite correspondiente a la naturaleza del asunto o al de la causa que se está juzgando conforme el artículo 1014 ibídem.- TERCERO: Por la forma como se trabó la litis, por mandato del Art. 114 del Código de Procedimiento Civil, cada parte está obligada a probar los hechos que alega, excepto los que se presumen legalmente.- CUARTO: Dentro del sistema legal vigente, la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio opera aún contra título inscrito cuando concurren los elementos consignados en el Art. 2410 del Código Civil; esto es: que el reclamante no tenga justo título del inmueble, manteniendo únicamente la posesión material, tranquila e ininterrumpida y con el ánimo de señor y dueño durante el lapso de quince años, lo que trae consigo la extinción del dominio del anterior poseedor; posesión ésta claramente definida por el Art. 715 Ibídem, que requiere de dos requisitos: el Corpus, de índole material; y, el Animus de índole intencional.- QUINTO: Si con la demanda se pretende la prescripción extraordinaria de un inmueble, la parte actora está en la obligación de probar procesalmente todo aquello que forma parte del presupuesto fáctico para la aplicación de las normas jurídicas citadas, mismos que son: 1.- Que el inmueble que se pretende adquirir por prescripción extraordinaria, está en el comercio humano; 2.- Que el accionante haya estado en posesión más de 15 años sin violencia, clandestinidad y sin interrupción; 3.- Que el titular o titulares del dominio del bien inmueble, cuya adquisición se pretende, es el justo demandado o demandados; es decir el legítimo contradictor pasivo. Veamos si ha cumplido o no estos presupuestos requeridos.- SEXTO: Conforme lo dispuesto en el Art. 115 del Código Adjetivo Civil es necesario apreciar la prueba en conjunto y conforme las reglas de la sana crítica; en este sentido, la parte actora presenta a su favor: 1) Reproduce todo cuanto de autos le fuere

fav
Sin
Bús
des
el l
ins
Est
obr
Me
sur
cal
de
oto
el
oct
Esp
coi
de
-coi
11
Ya
Gu
ma
Jo:
de
tor
ma
po
pro
im
fa
su
se
sin
-ja
de
di
de
ca
no
ár
C:
ár
lo
re
ul
de
er
se
pi
ui

-8-
OCHO
GWR.

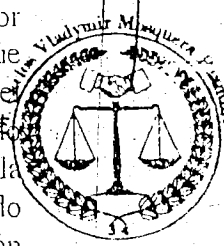
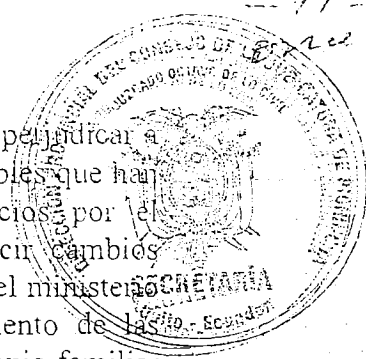
favorable en especial la posesión efectiva de los bienes de la señora María Inés Espinoza Simbaña a favor de sus hijos comparecientes a este proceso (fs. 46-62); Certificado de Búsqueda conferido por el Registro de la Propiedad el 30 de julio de 2012 del cual se desprende que en el tomo 96, foja 202 se encuentra inscrita una adjudicación realizada por el IERAC a favor del señor José Caiza Mensona, celebrada el 4 de junio de 1965 de inscripción el 27 de septiembre del mismo año; inscripción de defunción del señor José Estanislao Caiza Mensona acaecida el 24 de mayo de 1998 (fs. 3).- 2) De fs. 99 a 109 obra pago de impuesto predial, certificación 2014 a nombre del contribuyente Caiza Mensona-José, por el predio rústico con clave catastral No. 2043603003; contrato de suministro de energía eléctrica, celebrado el 26 de julio de 2006 en donde consta en calidad de consumidora la señora María G. Tipantiza Espinoza; solicitud para conexión de agua potable realizada por Graciela Tipantiza el 13 de noviembre de 2005; certificado otorgado por el Jefe de Agencia Tumbaco de la Empresa Eléctrica Quito que sostiene que el suministro a nombre de María Rosario Tipantiza Espinoza fue instalado el 12 de octubre del año 2000; facturas de consumo de energía eléctrica a nombre de María Inés Espinoza Simbaña, María G. Tipantiza Espinoza, María Rosario Tipantiza Espinoza correspondientes a diferentes meses de los años 2013 y 2014; y, comprobante de ingreso de la Junta Administrativa de Agua Potable "Sigsipamba-Coniburo-La Moya" por consumo a nombre de María Graciela Tipantiza cancelado en marzo de 2014.- 3) De fs. 113 a 116 constan declaraciones testimoniales de los señores Rosa Etelbina Caiza Yanacallo, María Agustina Manopanta Quipo, Nelson Aquiles Canencia y José Oswaldo Guambi Monta, todos residentes en la parroquia de Pifo, quienes de forma concordante manifiestan que conocieron tanto a la señora María Inés Espinoza Simbaña como al señor José Estanislao Caiza Mensona; que la señora María Espinoza antes mencionada, antes de los ahora actores le pagó el precio al señor José Caiza por el lote de terreno que luego tomó posesión; que desde hace más de veinte años hasta la fecha los actores y su familia madre han estado en posesión del inmueble materia de la presente causa; que dicha posesión ha sido pacífica, tranquila e ininterrumpida; que en el inmueble señalado los preguntantes han construido sus viviendas y son quienes pagan los servicios básicos e impuestos.- Por su parte el Municipio de Quito a) Reproduce todo cuanto de autos le fuere favorable; b) Agrega además copia certificada del oficio No. 5439 de 11 de junio de 2013 suscrito por el Jefe del Programa Servicios de Catastro, mediante el cual informa que no se ha encontrado registros a nombre del actor ni del demandado en la parroquia de Pifo, sin embargo manifiesta que una vez que la Dirección de Catastros ubique el inmueble en la inspección judicial emitirá el informe aclaratorio pertinente; mismo que obra a fs. 146 de autos, el cual sostiene que se designó al Ing. Edgar Sntaxi para que concurra a la diligencia de inspección judicial realizada dentro de la presente causa en la que ha determinado que la demanda se refiere a dos predios que se encuentran registrados en el catastro municipal de la siguiente manera: el primer inmueble se encuentra registrado a nombre de Caiza Caiza Carmen con clave catastral 20437-03-0003 y predio 5330060, área 2.681,50 m2, mientras el segundo se encuentra registrado a nombre de Tipantiza Casahualpo Rudecindo con clave catastral No. 20437-03-0004 y predio 5030585, con un área de 12.074,40m2.- c) Obra a fs. 120 y 121 la inspección judicial solicitada tanto por los accionantes como por el Municipio de Quito, dentro de la cual esta judicatura ha realizado las siguientes observaciones, que el predio materia de la diligencia se encuentra ubicado en barrio Sigsipamba, sector Santa Rosa, parroquia Pifo, cantón Quito, provincia de Pichincha, que se trata de un terreno de aproximadamente 4000m2 en el que se encuentran construidas tres casas, la primera compuesta de dos plantas habitada en su segundo piso por la señora Rosario Tipantiza y su familia; la segunda casa consta de una planta con terraza, habitada por Graciela Tipantiza y su familia; la tercera casa también de una planta con terraza, contando todas las construcciones señaladas con todos los



servicios básicos, adicionalmente se encuentra dividido en otros sublotos, en el primero existe una vivienda en construcción ocupada por Magdalena Tipantiza y su familia; el lote dos se encuentra ocupado por Héctor Tipantiza y su familia donde solo existen sembríos de maíz; aclarándose que además de las construcciones mencionadas existen sembríos de maíz y árboles de tomate.- d) De fs. 137 a 144 reposa el informe pericial elaborado por el Ing. Clemente Chamorro del cual se desprende que el inmueble se encuentra ubicado en lo que fue la Hacienda de Sigsipamba, parroquia Pito, cantón Quito; terreno de 4.818,40 m², el cual forma parte de uno de mayor extensión, en donde moran los herederos Tipantiza Espinosa, actores de la presente causa; mismo que está subdividido en cinco lotes de terreno, ocupados por cada uno de los cinco accionantes; evidenciándose que en cuatro de los sublotos existen construcciones en diferentes estados; una de ellas, la de dos plantas tiene una edad aproximada de más de quince años, establece además los linderos de dicho inmueble, así: NORTE, con María Nicolasa en una extensión de 87,90 metros; SUR, con Rudesindo Tipantiza en una extensión de 70,60 metros; ORIENTE, con quebradilla sin nombre en una extensión de 63,01 metros; y, OCCIDENTE, con calle pública en una extensión de 58,60 metros.- Consta a fs. 170 y 171 certificado del inmueble materia de la litis, de fecha 20 de noviembre de 2014 conferido por el Registro de la Propiedad del DM de Quito, en el cual consta como propietario el señor José Caiza Mensona, existiendo inscrita una posesión efectiva la cual no se detalla por no haber sido solicitada; evidenciándose además que está prohibido de enajenar por constituir Patrimonio Familiar.- SÉPTIMO: De la prueba aportada se concluye que los titulares del dominio del inmueble cuya prescripción se persigue efectivamente son los herederos del señor José Caiza Mensona, conforme se desprende de los certificado del Registro de la Propiedad y de la Inscripción de defunción que obran de autos (fs. 1, 170-171 y 3 respectivamente); y que los actores, inicialmente a través de su madre (Art. 732 Código Civil) han venido poseyendo el bien raíz como señores y dueños por más de quince años según lo exigido por los Art. 2410 y 2411 del código Civil, conforme se desprende de las declaraciones testimoniales (113 a 116), de la prueba documental aportada por la parte actora (fs. 99-109), de la inspección judicial e informe pericial (fs. 120-121 y 137-144).- Si bien, conforme se desprende del certificado del Registro de la Propiedad a fs. 170 y 171, el predio materia de la causa se encuentra constituido en Patrimonio Familiar, la jurisprudencia ecuatoriana concuerda en sostener que dicha figura de carácter social no puede ser una limitación indefinida para la dinámica de adquisición de bienes, más aun considerando que su finalidad es proteger a la familia, por lo que si ha perdido tal objetivo como en el caso sub judice, en el que el inmueble ha estado fuera de la posesión de los beneficiarios por más de quince años, no tendría sentido mantener tal limitación del dominio como un obstáculo para que opere la prescripción adquisitiva de dominio; tanto más cuando ha sido constituido como consecuencia de la entonces vigente ley de Reforma Agraria y Colonización y no por voluntad del instituyente.- En este sentido, la ex Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado al manifestar: "Por otra parte, la Sala comparte el criterio de que no se puede sostener que un inmueble sobre el cual recae patrimonio familiar no sea susceptible de adquirirse por prescripción extraordinaria. Al respecto, la Primera Sala de lo Civil y Mercantil tiene el siguiente pronunciamiento: "El patrimonio familiar tiene una indudable función social, que por lo mismo, es un concepto dinámico: si un bien está sometido a este régimen no cumple con la función para la cual se constituyó el patrimonio familiar, ¿cabe mantenerlo e impedir que preste utilidad?. ¿Hasta qué punto puede considerarse ventajoso para el tráfico jurídico el inmovilizar un inmueble de esta manera?. Sin duda alguna como observara la Primera Sala de lo Civil y Mercantil en sentencia 193 del 17 de mayo del 2001, publicada en el Registro Oficial 363 de 6 de julio del mismo año- que en los últimos años se ha sometido a crítica la institución porque se ha observado su utilización

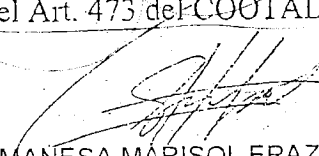
abusiva como mecanismo para evadir el cumplimiento de las obligaciones y perjudicar a terceros, y que se han sustraído del comercio un número apreciable de inmuebles que han quedado amortizados, lo cual ha incidido en la elevación de los precios por el desequilibrio entre la oferta y la demanda, lo que ha llevado a introducir cambios legislativos muy importantes, como la supresión del patrimonio familiar por el ministerio de la ley en el caso de locales adquiridos o construidos con financiamiento de las asociaciones mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda...". El patrimonio familiar es una institución de derecho social, cuya finalidad primordial es lograr que la familia disponga siempre de un bien que sirva para sostener el hogar ayudar al progreso de la familia; esa fue sin duda alguna la motivación del Legislador para introducir la figura en el ordenamiento jurídico ecuatoriano, pero tampoco puede ser considerado como un "ente inmutable y rígido", tal como observa Rivas Cadena (op. cit., p. 369), un obstáculo que inmovilice la dinamia que debería caracterizar el tráfico jurídico de los bienes inmuebles. En este sentido, el fallo citado continúa: "el patrimonio familiar es una institución ...que se ha incorporado en la estructura secular del derecho civil, a la cual no se le puede dar el trato rígido que se da a instituciones tradicionales del derecho sucesorio o contractual sino el flexible que demanda toda institución nueva en el ámbito social, porque de lo contrario, en lugar de garantía de cónyuges y descendientes, se torna en un lastre pesadísimo que inmoviliza la dinamia y el desenvolvimiento económico de la familia, núcleo al que se pretende proteger y no fastidiar...". Interpretar el artículo 839 del Código Civil a raja tabla conduciría en la especie a un camino sin salida, en el que primaría la injusticia; la Sala considera necesario flexibilizar este concepto y ajustarlo a una interpretación progresista del derecho, partiendo desde el punto de vista de que la sustracción del comercio de los bienes que se sujetan a esta limitación no lo hacen de manera permanente, sino por cumplir con una finalidad social, y en cuanto esta desaparece, no tiene ningún sentido que el bien permanezca amortizado, porque a todas luces en la especie, la constitución de patrimonio familiar -que no fue voluntaria- impediría que la actora, quien ha permanecido como señora y dueña en el inmueble, habiendo inclusive construido sobre el terreno la casa de habitación en la que mora con su familia, no puede llegar a ser dueña, habiendo sin embargo pagado todo el precio del inmueble". (RO 532, 19-feb-2009), reflexión similar realiza en el fallo publicado en el Registro Oficial No. 373 de 3 de julio de 2008.

OCTAVO: Las excepciones planteadas por el Municipio del DM de Quito no son consideradas por cuanto el inmueble materia de la presente cusa no constituye bien monstrengo, conforme se desprende de los certificados emitidos por el Registro de la Propiedad, constantes a fs. 1 y 170-171 de autos.- Por las consideraciones anotadas y la normativa precitada, ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, se acepta la demanda, declarando prescritos y extinguidos todos y cualesquiera de los derechos de dominio de los presuntos y desconocidos herederos de José Caiza Menzón; sobre el lote de terreno que fuera parte de la hacienda "Sigsipamba", parroquia de Pifo, cantón Quito, provincia de Pichincha, circunscrito dentro de los siguientes linderos: NORTE, con María Nicolasa Tandayano en una extensión de 87,90 metros; SUR, con Rudesindo Tipantiza en una extensión de 70.60 metros; ORIENTE, con quebradilla sin nombre en una extensión de 63,01 metros; y, OCCIDENTE, con calle pública en una extensión de 58,60 metros; con una extensión de 4.818,40 metros cuadrados, según datos recogidos del informe pericial constante a fs.137-144 de autos.- En tal virtud, y por efecto de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio declarada, los señores Luis Reinando, María Magdalena, María Graciela, Héctor Daniel y María Rosario Tipantiza Espinoza en calidad de herederos de la actora María Inés Espinoza Simbaña, adquieren el dominio del inmueble antes descrito, incluyendo las construcciones y servidumbres establecidas; no obstante haberse



-5-
CINCO
E. R.

determinado cabida y linderos, la prescripción adquisitiva se la hace como cuerpo cierto.- La parte actora deberá asumir las responsabilidades civiles y penales, respecto de la prueba en caso de que ésta resultare falsa o fraudulenta.- La resolución tiene el carácter de declarativo, estando sujeta su ejecución al cumplimiento de las exigencias legales de los organismos encargados del manejo de tierras y dejando a salvo el derecho de terceros, en relación con cualquier gravamen de que pueda resultar afectado el inmueble referido.- Ejecutoriada que fuera esta sentencia, confiáranse copias certificadas para que la parte actora la protocolice en una de las Notarías del cantón Quito, se proceda a la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad de este Cantón y le sirva de título de propiedad.- Cancelese la inscripción de la demanda ordenada mediante auto de 1 de octubre de 2012 y anotada en el Registro de Demandas del Registro de la Propiedad de Quito el 25 de enero de 2011, bajo el Tomo 143, repertorio 72128; para tal efecto notifíquese al Registrador de la Propiedad del DM de Quito, mediante oficio.- Déjense a salvo los derechos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en cuanto a sus competencias en caso de partición judicial, debiendo anotarse que la presente sentencia declarativa concede por prescripción extraordinaria adquisitiva el dominio del inmueble descrito a favor de la parte actora, sin que esto implique partición judicial alguna, por lo que no es aplicable al caso el Art. 473 del COOTAD.- NOTIFIQUESE.-


GRIMANESA MARISOL ERAZO NAVARRETE
JUEZ

En Quito, lunes veinte y dos de diciembre del dos mil catorce, a partir de las dieciseis horas y cuarenta y un minutos, mediante boletas judiciales notifiqué la SENTENCIA que antecede a: TIPANTIZA ESPINOZA HECTOR DANIEL, TIPANTIZA ESPINOZA LUIS REINALDO, TIPANTIZA ESPINOZA MARIA GRACIELA, TIPANTIZA ESPINOZA MARIA ROSARIO (PROCURADORA COMUN), TIPANTIZA ESPINOZA MARIA MAGDALENA en la casilla No. 181 y correo electrónico carlosreyes_mat181@hotmail.es del Dr./Ab. CARLOS VICENTE REYES REYES. I. MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO en la casilla No. 4835 y correo electrónico l_elizabeth102003@yahoo.es del Dr./Ab. COELLO FERNANDEZ LAURA ELIZABETH . No se notifica a CAIZA MENSONA JOSE ESTANISLAO por no haber señalado casilla. Certifico:


DR. FRANCISCO JUSTICIA
SECRETARIO

GRIMANESA ERAZO

V.A.
Trámite p. 24/5/16



MEMORANDO No.1031 - DGT - GU - 2016

PARA: DR. XAVIER BERMEO / DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA
ASUNTO: TRÁMITE 2016-059667
FECHA: 26 DE MAYO 2016

En referencia al Trámite ingresado en esta Administración con Ticket 2016-059667, mediante el cual se solicita el ingreso al catastro de una Sentencia de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio del Predio N° 5100144.

Conforme al expediente N° 2950-2010 del 31 de octubre del 2011 emitido por la procuraduría Metropolitana la presente Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio se encuentra dentro del Escenario B.2.- *"En el contexto antes establecido, si la demanda de prescripción adquisitiva de dominio es solo respecto de una parte de un inmueble, lo cual generará una subdivisión, pero que no afecta las condiciones generales de los inmuebles de la zona, entonces se le deberá requerir al interesado (actor) el inicio del proceso administrativo para lograr en primer término el fraccionamiento o subdivisión del inmueble (ante una de las Administraciones Zonales), con la presentación de todos los documentos que sean necesarios para la concreción de dicho trámite".*

Al respecto informo que:

- Que en la resolución emitida por la Dra. Grimanesa Marisol Erazo Navarrete, Juez del Juzgado Octavo de lo Civil de Pichincha, en su parte pertinente determina: *"...se acepta la demanda, declarando prescritos y extinguidos todos y cualesquiera de los derechos de dominio de los presuntos y desconocidos herederos de José Caiza Mendoza; sobre el lote de terreno que fuera parte de la hacienda "Sigsipamba", parroquia de Pifo, cantón Quito, provincia de Pichincha, circunscrito dentro de los siguientes linderos: NORTE, con María Nicolasa Tandayano en una extensión de 87.90 metros; SUR, con Rudesindo Tipantiza en una extensión de 70.60 metros; ORIENTE, con quebradilla sin nombre en una extensión de 63.01 metros; y, OCCIDENTE, con calle pública en una extensión de 58.60 metros; con una extensión de 4.818,40 metros cuadrados, según datos recogidos del informe pericial constante a fs. 137-144 de autos.- En tal virtud, y por efecto de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio declarada, los señores Luis Reinando, María Magdalena, María Graciela, Hector Daniel y María Rosario Tipantiza Espinoza en calidad de herederos de la actora María Inés Espinoza Simbaña, adquieren el dominio del inmueble antes descrito, incluyendo las construcciones y servidumbres establecidas..."*
- Revisado el Sistema de Informes de Regulación Metropolitana (IRM), se determinó que el predio se encuentra catastrado con los siguientes datos:

1.- INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD *		2.- UBICACIÓN DEL LOTE *
PROPIETARIO	1702701044	
C.C./R.U.C.	DÍAZ QUIPO ANTONIO	
Nombre del propietario		
DATOS TÉCNICOS DEL LOTE		
Número de predio	5100144	
Clave catastral anterior	20437 03 005 000 000 000	
En derechos y acciones	SI	
Área del lote (escritura)	8000.00 m2	
Área del lote (levantamiento)	0.00 m2	
Área según Ord. #289	1.06 % (-89.42 m2)	
Área bruta de construcción total	0.00 m2	
Fronte del lote	100.00 m	
Administración zonal	AEROPUERTO	
Parroquia	PIFO	
Barrio, Sector	SIGSIPAMBA	

FECHA 30-05-16
RECIBO POR...
REGISTRO NRO. 335

*Estos datos son de responsabilidad de la unidad de Catastro y no certifican áreas ni linderos.



La Ordenanza de Zonificación 0037, publicada el 22 de mayo del 2009 Registro Oficial 596, que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto (PPZA), en su parte pertinente determina: "Art. 5.- Instrumentos de aplicación.- Constituyen instrumentos principales de aplicación del Plan Parcial, la presente Ordenanza, la Memoria Técnica y los planos A1-Ae de la clasificación general del suelo, A2-Ae de las Etapas de Incorporación, A4-Ae del Sistema Vial, B1-Ae del Uso del Suelo, B2-Ae de la forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo, B3-Ae de la Categorización y Dimensionamiento Vial.

Conforme a los planos A1-Ae, A2- Ae A4- Ae B1- Ae y B2- Ae, al predio 5100144, clave catastral 20437 03 005, catastrado a nombre de DIAZ QUIPO ANTONIO, le corresponden los siguientes datos de zonificación:

4.- REGULACIONES		
ZONA Zonificación: A2 (A1002-35) Lote mínimo: 1000 m ² Frente mínimo: 20 m COS total: 70 % COS en planta baja: 35 % Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada Uso principal: (AR) Agrícola residencia	PISOS Altura: 8 m Número de pisos: 2 Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano Servicios básicos: SI	RETIROS Frontal: 5 m Lateral: 3 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m

Del informe pericial y la sentencia adjuntos se desprende que el área que se subdivide es de 4.818,40 m² por lo que conforme la zonificación del lote, la resolución propuesta cumple con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo.

Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Gestión Urbana indica que el plano adjunto de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, cumple con los parámetros de habilitación vigentes, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) N° 554490 de fecha 2015-10-20, para el predio N° 5100144.

Por lo que se remite el trámite 2016-059667, para que se continúe con el proceso respectivo.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines oportunos.

Atentamente,

Arq. Bolívar Arévalo G.
DIRECTOR DE GESTION DEL TERRITORIO

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Erika Villavicencio	26-05-2016	
Revisado por:	Arq. Luis Andrade	26-05-2016	

Adj: Trámite 2016-059667 en 52 fojas útiles, 3 Planos y 1 CD

INFORME LEGAL N° 002-DAJ-AMZT-2017

PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO A FAVOR DE LA SEÑORA MARÍA MAGDALENA TIPANTIZA ESPINOZA Y OTROS.

ANTECEDENTE:

Mediante sentencia emitida el 22 de diciembre de 2014 por la Dra. Grimanesa Marisol Erazo Navarrete, dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio No. 2013-1058 dispone: *"... se acepta la demanda, declarando prescritos y extinguidos todos y cualesquiera de los derechos de dominio de los presuntos y desconocidos herederos de José Caiza Mendoza; sobre el lote de terreno que fuera parte de la hacienda "Sigsipamba", parroquia de Pifo, cantón Quito, provincia de Pichincha, circunscrito dentro de los siguientes linderos: NORTE, con María Nicolasa Tandayano en una extensión de 87,90 metros; SUR, con Rudesindo Tipantiza en una extensión de 70.60 metros; ORIENTE, con quebradilla sin nombre en una extensión de 63,01 metros; y, OCCIDENTE, con calle pública en una extensión de 58.60 metros; con una extensión de 4.818,40 metros cuadrados, según datos recogidos del informe pericial constante a fs. 137-144 de autos.- En tal virtud, y por efecto de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio declarada los señores: Luis Reinaldo, María Magdalena, María Graciela, Héctor Daniel y María Rosario Tipantiza Espinoza en calidad de herederos de la actora María Inés Espinoza Simbaña, adquieren el dominio del inmueble antes descrito incluyendo las construcciones y servidumbres establecidas; no obstante haberse determinado cabida, linderos la prescripción adquisitiva se la hace como cuerpo cierto. Déjense a salvo los derechos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en cuanto a sus competencias en caso de partición Judicial debiendo anotarse que la presente sentencia declarativa concede por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del inmueble descrito a favor de la parte actora, sin que esto implique partición judicial alguna, por lo que no es aplicable al caso Art. 473 del COOTAD."*

La mencionada sentencia se encuentra ejecutoriada por el Ministerio de la Ley, según razón 03 de febrero de 2015 por el Dr. Francisco Justicia Salgado Secretario Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito.

La beneficiaria, con fecha 02 de agosto de 2016, según ticket N° 2016-059667, ingresa la documentación solicitada por el departamento Técnico de esta Administración Municipal con la finalidad de continuar con el trámite pertinente.

PRONUNCIAMIENTO PROCURADURIA METROPOLITANA

Conforme pronunciamiento emitido por Procuraduría Metropolitana según oficio expediente N° 2950-2010 del 31 de octubre del 2011 respecto de los casos Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio la presente Prescripción se enmarca dentro del escenario B.2, que señala:

"En el contexto antes establecido, si la demanda de prescripción adquisitiva de dominio es solo respecto de una parte de un inmueble, lo cual generará una subdivisión, pero que no afecta las condiciones generales de los inmuebles de la zona, entonces se le deberá requerir al interesado (actor) el inicio del proceso administrativo para lograr en primer término el fraccionamiento o subdivisión del inmueble (ante una de las Administraciones Zonales) con la presentación de todos los documentos que sean necesarios para la concreción de dicho trámite".

Mediante Oficio (Expediente de Procuraduría No. 03013-2014) de 03 de marzo de 2016, suscrito por el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E) respecto del catastro de una

prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, en relación a la contribución de áreas verdes señala : "... en estos casos se deberá establecer el porcentaje correspondiente a contribución de áreas verdes, tomando en cuenta solamente la superficie adquirida mediante disposición judicial, conforme lo dispone el inciso final del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172." (Subrayado por su importancia).

Mediante Oficio (Referencia Expediente No. 2503-2016) de 30 de noviembre de 2016 en el cual manifiesta: "De los informes y normativa legal citada, se establece que la ejecución de una sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, respecto de una parte de la totalidad de un inmueble, genera fraccionamiento o partición de ese inmueble.

Para canalizar el cumplimiento de este tipo de sentencias se emitió el informe legal No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011 por parte de Procuraduría Metropolitana, en relación a las condiciones de zonificación.

Complementariamente, a través de acto normativo del Concejo Metropolitano (Ordenanza Metropolitana No. 172, artículo 77 No. 4) se estableció que la contribución del área verde y de equipamiento comunal en las particiones judiciales, se calculará tomando en cuenta solamente la superficie adquirida mediante disposición judicial y de conformidad con la normativa metropolitana vigente. En razón de lo expuesto, ratificamos el criterio legal emitido mediante informe No. 3013-14 de 03 de marzo de 2015, con las excepciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, inciso segundo del artículo 424."

CRITERIO TÉCNICO:

Mediante Memorando N° 4031-DGT-GU-2016 el Arq. Bolívar Arévalo, Director de Gestión del Territorio, emite criterio técnico e informa que: "el plano adjunto de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, cumple con los parámetros de habilitación vigentes, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) N° 554490 de fecha 2015-10-20, para el predio N° 5100144. Por lo que se remite el trámite 2016-059667, para que se continúe con el proceso respectivo."

NORMATIVA LEGAL APLICABLE:

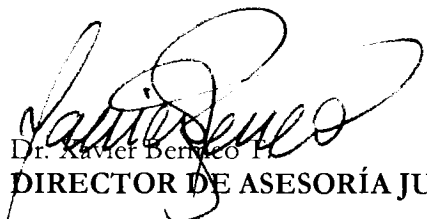
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización Art. 473 contempla: "Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda, a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición. (Lo subrayado me pertenece).

ANÁLISIS Y CRITERIO JURÍDICO:

De la documentación Adjunta se desprende que la Dra. Grimanesa Marisol Erazo Navarrete Jueza De La Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia De Pichincha, emitió una sentencia de Prescripción extraordinaria Adquisitiva de Dominio, a favor de la señora María Tipantiza Espinozay otros, generando a través de esta sentencia una partición del inmueble y conforme al pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana mediante el Oficio (Referencia Expediente No. 2503-2016) de 30 de noviembre de 2016 en el cual manifiesta: *"En razón de lo expuesto, ratificamos el criterio legal emitido mediante informe No. 3013-14 de 03 de marzo de 2015, con las excepciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, inciso segundo del artículo 424."*, se establece que debe obligatoriamente entregar una contribución por área verde.

Por lo expuesto, es criterio de esta Dirección Jurídica que el trámite se ha remitido al Consejo Metropolitano para que se continúe con lo establecido en el Art. 473 del COOTAD, es decir el informe respectivo emitido por el Consejo.

Cabe indicar que los peticionarios están obligados a entregar la contribución por áreas verdes establecidas en el criterio emitido por la Procuraduría Metropolitana


Dr. Xavier Bernice
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA

Elaborado por:	VChávez	DAJ	2017-01-10	
----------------	---------	-----	------------	--