

INFORME LEGAL NO. 69.-DJ-AZLD-2021

**PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO A FAVOR DE SEGUNDO
FABIÁN PATRICIO PADILLA Y CLARA GEORGINA GRADOS PADILLA**

PREDIO: 229998

Documento No- GADDMQ-AZLD-DAF-SG-2021-0174-E

Fecha: 12 de abril de 2021

Mediante sentencia emitida el 7 de abril de 2014 por el Dr. Luis Eduardo Taipe Guanoluisa, Juez encargado del Juzgado Séptimo de lo Civil de Pichincha, con Sede en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia Pichincha, ejecutoriada el 25 de abril de 2014, dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio No. 17307-2010-1449. “(...) *se acepta la demanda y se declara que Fabián Patricio Padilla y Clara Georgina Grados Padilla, casados entre sí, mediante el modo de adquirir el dominio de prescripción adquisitiva extraordinaria, en su calidad de poseedores, han adquirido el lote de terreno, ubicado en el pasaje sin nombre N17-307 y calle Piedras Negras, del barrio San José de El Condado, parroquia Cotocollao, del cantón Quito, provincia de Pichincha, de una superficie de SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: POR EL NORTE, en una longitud de seis metros cincuenta y cinco centímetros, con pasaje sin nombre que sirve de entrada a los lotes veinte y cuatro, veinte y cinco y veinte y seis; POR EL SUR, en una longitud de seis metros cincuenta y cinco centímetros, antes con propiedad del señor MIGUEL TUGULINAGO hoy con propiedad de Oswaldo Pasquel; ESTE, en una longitud de once metros cuarenta y cinco centímetros, con el lote número veinte y cuatro de propiedad de MARÍA ESPINOZA; y , OESTE, en una longitud de once metros cuarenta y cinco centímetros, con propiedad de la señora BLANCA CAJAS VIUDA DE ARCOS. Ejecutoriada que sea esta sentencia, confiérase las copias certificadas correspondientes, protocolícese en una Notaria e inscribábase en el Registro de la Propiedad del cantón Quito (...)*”

Los beneficiarios, con fecha 19 de enero de 2021, según documento GADDMQ-AZLD-DAF-SG-2021-0174-E de 20 de enero de 2021, solicitan a esta Administración Zonal la Delicia, el catastro del inmueble en referencia.

CRITERIO TÉCNICO

Mediante memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2021-0086-M de 11 de marzo de 2021, suscrito por el Ing. Adrián Patricio Aguas Camacho, Director de Gestión del Territorio, recibido en esta Dirección el 12 de marzo del 2021, se remite el Informe Técnico No. 016-UZGT-2021, mismo que señala lo siguiente: “(...) *De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 75.00 m2 por lo que conforme la zonificación del lote, la resolución propuesta NO CUMPLE con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo, según Informe de regulación Metropolitana, la zonificación asignada al área de prescripción es D5 (D304-*

80), uso de Suelo: (RU2) Residencial Urbano 2, lote mínimo 300 m2, frente mínimo 10 m, en el predio N° 229998.

No obstante se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia emitida por el Juzgado Séptimo de lo civil de Pichincha el 7 de abril del año 2014, cambie las condiciones del predio N° 229998 en relación a los parámetros de habilitación del suelo; Lote Mínimo y Frente Mínimo. Adicionalmente dentro del proceso de subdivisión se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, por la contribución del 15 % del área útil adquirida mediante sentencia.”

PRONUNCIAMIENTO DE PROCURADURÍA METROPOLITANA

Con fecha 31 de octubre de 2011, el Dr. Edgar Ulloa Balladares, Subprocurador Metropolitano de esa fecha, hace referencia a la Consulta planteada por la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, sobre sentencias de prescripción adquisitiva de dominio y señala distintos escenarios aplicables entre ellos:

B. La sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio acepta la demanda y ordena de manera expresa, sólo la inscripción en el Registro de la Propiedad a favor del accionante, pero no se pronuncia respecto de la actualización catastral.

B.2.1.-En este escenario es posible también que la subdivisión que se genere como consecuencia de la sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio, afecte las condiciones generales de los inmuebles de la zona, como es el denominado “lote mínimo”. En este caso previo a proceder con el fraccionamiento y posterior catastro a nombre del actor, se debe requerir que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento a la sentencia dictada por la autoridad jurisdiccional, cambie las condiciones de este inmueble en particular, y en definitiva genere una excepción a las condiciones generales....

Con oficio Expediente Procuraduría No. 00300-2016 de fecha 08 de septiembre de 2016, el Dr. Edison Yépez Vinuesa Subprocurador Metropolitano, hace referencia a la consulta planteada al expediente con GDOCNo. .2016-014540, análogo a este caso, sobre sentencia de un predio rural, y, manifiesta; “ *la ejecución de las referidas sentencias que comportan un acto de fraccionamiento deben cumplir con la entrega de áreas establecidas en la normativa nacional y municipal citadas, conforme lo manifestado por esta Procuraduría Metropolitana”*

NORMATIVA LEGAL APLICABLE:

Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD)

Art. 473.- dispone: “*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.”*

Ordenanza Metropolitana No. 001, sancionada el 29 de marzo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

En este tipo de partición judicial de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el porcentaje de la contribución correspondiente para áreas verdes y equipamiento comunal, tomando en cuenta solamente la superficie adquirida mediante disposición judicial y de conformidad con la normativa metropolitana vigente”

Art. 424.-Área verde, comunitaria y vías.-En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

Acorde al Código Municipal, Ordenanza Metropolitana N° 001, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, derogatoria de la ordenanza N° 160, reformativa de las ordenanzas Metropolitanas N° 172 y 0432, que establecen el régimen administrativo del suelo, Artículo... (79).- Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada.- “... 4 En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte, de un lote que obliga a un fraccionamiento de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia...” “... Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m², la contribución del 15 % del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente...” Artículo IV .1.70.- Proyectos de Subdivisión “... 5.- Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano y rural. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes...”

Artículo IV.1.77.- Áreas verdes, comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.- b)
“En subdivisiones que no se deriven de una autorización administrativa de urbanización, el área verde deberá ser entregada en forma de cesión gratuita y obligatoria como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse.”

Artículo IV.1.79.- Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada, 4.- *“En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte, de un lote que obliga a un fraccionamiento, de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.*

Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m², la contribución del 15% del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente. “

CRITERIO JURÍDICO

De acuerdo a los antecedentes expuestos la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio en el presente caso se enmarca en el escenario B, y escenario B.2.1, descrito en el Pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana; bajo ese contexto al ser el fraccionamiento inferior a 3000.00 m², de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se debe considerar la compensación en valor monetario, según el avalúo catastral actualizado; y, por tratarse de una prescripción parcial que no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, el expediente debe ser remitido al Concejo Metropolitano, para que se proceda conforme lo establecido en el Artículo IV: 1.79 de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene al Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,

Dr. Byron Flores López

DIRECTOR JURÍDICO

Acción	Siglas responsables	Siglas unidades	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	S. Salgado	DJ	2021-05-13	
Aprobado por:	B. Flores	DJ	2021-05-13	