

INFORME LEGAL DJ-AZLD-169-2021

**PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO A FAVOR
DE MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO QUITO**

PREDIO No. 5300084

Documento No. GADDMQ-IMP-2021-01101-M

Fecha: 08 de diciembre de 2021

Mediante sentencia emitida el 2 de junio de 2017, por la Dra. Lliana Patricia Cabrera Solórzano en calidad de Jueza de la Unidad Judicial Civil de Pichincha con Sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio No. 17230-2015-11836 “(...) *se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, respecto de una parcela de terreno ubicado en el sector denominado Tulipe, situado en la parroquia Gualea del cantón Quito, provincia de Pichincha, con una cabida aproximada de ochocientos metros cuadrados (800m²) de acuerdo con el plano aparejado a la demanda, y cuyos linderos son los siguientes: NORTE: Propiedad del Sr. Euclides Miño; SUR: Propiedad del Sr. Raúl Serrano, ESTE: Río Tulipe; OESTE: terrenos del Sr. Euclides Miño. Esta 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. Ejecutoriada la presente, protocolícese en una de las notarías de este Cantón, a fin de que le sirva como título de propiedad, Con el objeto de dar cumplimiento a las normas sobre fraccionamiento urbano consignadas en artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de ser necesario, la parte actora deberá gestionar la autorización municipal de fraccionamiento antes de inscribir la sentencia en el Registro correspondiente, hecho procédase a la inscripción, acorde a lo dispuesto en el Art. 2413 del Código Civil vigente, así como también se dispone cancelar la inscripción de esta demanda, para lo cual se notificar al señor Registrador de la Propiedad de este Cantón, autorización otorgada a los abogados patrocinadores de la parte actora y hágase saber a la Dra., Elizabeth Lugo que ha sido sustituida en la defensa. En cuando al escrito de fojas 45, no se considera, por cuanto la parte actora en escrito que se incorpora, menciona que por error ha sido presentado en este juicio (...)*”

El beneficiario, con fecha 25 de febrero de 2021, según documento GADDMQ-IMP-0303-O, solicita a esta Administración Zonal la Delicia, el catastro del inmueble en referencia.

CRITERIO TÉCNICO

Mediante memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2021-0352-M de 09 de julio de 2021, suscrito por el Ing. Adrián Patricio Aguas Camacho, Director de Gestión del Territorio, adjunta el Informe Técnico No. 038-UZGT-2021, mismo que señala lo siguiente: “(...) De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 800,00 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 No. 740415, las zonificaciones asignadas al área de prescripción son: A7(A50002-1), Lote mínimo: 50000m², Frente mínimo: 125 m, Uso de Suelo: (RN/PS) Recursos Naturales/Producción Sostenible, Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural; y A31 (PQ), Lote mínimo 0 m², Frente mínimo: 0 m, Uso de Suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural, Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural, en el predio N° 5300084.

*No obstante se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia emitida por la Corte Superior de Justicia de Quito, el 02 de junio del año 2017, cambie las condiciones del predio N° 5300084 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.*

Del Informe de Catastro, con Memorando N° GADDMQ-AZLD-DGT-UC-2021-0117-M del 23 de Junio del 2021, se determina que el valor por m² es de USD 0,36, el 15% del área útil (800,00 m²) adquirida mediante sentencia corresponde a 120,00 m².

*En base a estos antecedentes, el valor monetario según el avalúo catastral actualizado, por la contribución del 15 % del área útil adquirida mediante sentencia corresponde a **USD 43,20.**”*

PRONUNCIAMIENTO DE PROCURADURÍA METROPOLITANA

Con fecha 31 de octubre de 2011, el Dr. Edgar Ulloa Balladares, Subprocurador Metropolitano en 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 Vinueza Subprocurador Metropolitano, hace referencia a la consulta planteada al expediente con GDOC No. 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.- 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.”*

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...”

En consideración a lo señalado, 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.

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

Artículo 2162 numeral 5.- 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 2169 literal b).- 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 2171 numeral 4.- 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, en el presente caso de conformidad con el informe técnico No. **038-UZGT-2021** la contribución del 15% del área útil adquirida mediante sentencia corresponde a **USD 43,20**; 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 2171 de la Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene al Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,

Ab. Santiago Rodríguez

DIRECTOR JURÍDICO

Acción	Siglas responsables	Siglas unidades	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	L. Coello	DJ	2021-12-08	
Aprobado por:	S. Rodríguez	DJ	2021-12-08	