

INFORME LEGAL DJ-AZLD-168-2021

**PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO A FAVOR
DE SEGUNDO FRANCISCO NAULA GUAMÁN Y VERÓNICA ALEXANDRA
MENA ENRÍQUEZ**

PREDIO No. 5203594

Documento No. GADDMQ-AZLD-DSC-SG-2020-1070-E

Fecha: 08 de diciembre de 2021

Mediante sentencia emitida el 30 de noviembre de 2017 por la Dra. Ambas Cuatín María de los Ángeles, Jueza de la Unidad Judicial Civil con Sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio No. 17311-2014-0389 “(...) *se acepta la demanda y en consecuencia se declara que los accionantes SEGUNDO FRANCISCO NAULA GUAMÁN y VERÓNICA ALEXANDRA MENA ENRÍQUEZ, han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el lote de terreno ubicado en el cantón Quito, parroquia de Nanegal, parroquia del mismo nombre, provincia de Pichincha, con una superficie de 865,62m² y está comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: Propiedad de la señora Blanca Morales Ayala. en 22,63m; SUR: propiedad de Pacho Naula Paltán, en 21.01m; ESTE: propiedad de Pacho Naula Paltán, en 18,15m y 22,66m, OESTE: Sendero Comunitario en 33.48m. De conformidad con el Art. 2413 del Código Civil, la sentencia judicial que declara una prescripción adquisitiva de dominio hará las veces de escritura pública para l propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros, sin la competente inscripción. Ejecutoriada esta sentencia, se conferirá copia certificada del informe pericial (fs. 180 A 184) Y del plano constante a Fs. 185 de autos. Se cancela la inscripción de la demanda ordenada mediante auto de 26 de mayo del 2014, e inscrita el 15 de julio del 2014, repertorio No. 58867 del Registro de Demandas Tomo 145, para lo cual se notificará al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. Cúmplase con los requisitos municipales propios para el traspaso de dominio, así como de ser necesario se aplicará lo estipulado en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, también como los requeridos en el Registro de la Propiedad. (...)*”

Los beneficiarios, con fecha 6 de marzo de 2020, según documento GADDMQ-AZLD-DAF-SG-2020-1070-E, solicitan a esta Administración Zonal la Delicia, el catastro del inmueble en referencia.

CRITERIO TÉCNICO

Mediante memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2021-0353-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. 037-UZGT-2021, mismo que señala lo siguiente: “(...) *De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 865,62 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. 738690, la zonificación asignada al área de prescripción es A7(A50002-1), Lote mínimo: 50000m2, Frente mínimo: 125, Uso de Suelo: (RN/PS) Recursos Naturales/Producción Sostenible, Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural, en el predio N° 5203594.*

*No obstante se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia emitida por la Corte Superior de Justicia de Quito, el 30 de noviembre del año 2017, cambie las condiciones del predio N° 5203594 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-2021-0115-M del 23 de Junio del 2021, se determina que el valor por m2 es de USD 1.20, el 15% del área útil (865.62 m2) adquirida mediante sentencia corresponde a 129.84 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 155.81.**”*

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. **037-UZGT-2021** la contribución

del 15% del área útil adquirida mediante sentencia corresponde a **USD 155.81**; 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	