

INFORME LEGAL No. 045-2020-DJ
23-04-2020

ANTECEDENTES:

Con Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-0310-E, de 05 de marzo del 2020, suscrito por el señor Julio César Bosmediano Serrano, conjuntamente con sus abogados patrocinadores, mediante el cual al encontrarse realizando los trámites correspondientes para presentar un Juicio de Partición de la Sociedad Conyugal, y al ser un requisito fundamental lo determinado en el Art. 473 del COOTAD solicita de manera comedida se le otorgue informe favorable o no en el que se indique si el bien objeto de la demanda es susceptible de fraccionamiento o no, bien inmueble que corresponde al solicitante y sociedad conyugal, al respecto manifiesto lo siguiente:

En todo proceso judicial de partición de bienes inmuebles, el Juez que sigue la causa de conformidad a lo estipulado en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, tiene por mandato legal previo a emitir la sentencia que corresponda y ordenar su inscripción, el cumplimiento de esta disposición legal en concordancia con el Art. 424 de la misma norma; y requisitos y procedimientos establecidos en la Ordenanza Municipal 001 en vigencia, sometiendo el bien inmueble objeto de la demanda a una intervención para subdividir en virtud de los derechos que le corresponden a cada uno de los comparecientes, en base a la zonificación del sector, e incluso dejando un porcentaje del área útil en calidad de área verde comunal, a favor de la municipalidad.

En Informe Técnico Memorando GADDMQ-AZCA-DGT-2020-0261-M, de 23 de marzo del 2020, emitido por el Ing. Roberto Xavier Cabrera Minga, Jefe de Gestión Urbana Administración Zonal Calderón, en las conclusiones señala que: "En base al informe de Regulación Metropolitana 3.a (IRM) de consulta del 2020-03-23 que se adjunta, el predio consta catastrado a nombre de la señora Daniela Silvana Benavides Espín con cédula de identidad N.º 1714150594 el mismo que se encuentra declarado bajo el régimen de Propiedad Horizontal, por lo que no es factible la partición del inmueble.

Además, el predio referido constituye alícuota de una propiedad horizontal, la misma que no puede ser objeto de subdivisión, por tanto, en razón de lo expuesto se emite Análisis Técnico NO FAVORABLE a la factibilidad de partición del predio N.º 779051, clave catastral N.º 13212 03 005".

NORMATIVA APLICABLE:

El Art. III.6.95, y siguientes, hasta el Art. III.6.109, de la Ordenanza Metropolitana 001, sancionada el 29 de marzo del 2019, del Libro Tercero del Código Municipal, De la autorización de Subdivisiones, señala el procedimiento y requisitos para aprobación de subdivisiones.

El Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En 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 metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición”

El Art. 424 *Ibídem*, en cuanto a la entrega de áreas verdes dispone: “*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*”.

ANÁLISIS LEGAL:

Tratándose de un bien inmueble sometido aun Juicio de Partición, tal como argumenta la Municipalidad en defensa de sus intereses, al señalar que: al dar paso a las pretensiones del actor, obligatoriamente se produce un fraccionamiento de hecho, para lo cual previo a que el Juez dicte sentencia, se solicita por medio de la autoridad competente, se llame a las partes a regularizar la subdivisión o declarar la propiedad horizontal, dependiendo de la zonificación del sector, cumpliendo con los requisitos y procedimientos constantes en la Ordenanza Municipal 001, debiendo incluso los interesados dejar un lote como áreas verde comunal.

Mediante Oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre del 2011, la Procuraduría Metropolitana ya se pronunció respecto al marco legal y operativo para los casos de sentencias de prescripción extraordinaria adquisitiva de Dominio, como también de Partición, en varios escenarios en los que las superficies demandadas cumplen con los requerimientos técnicos para fraccionar y en otros en los que no cumplen estos requerimientos.

En cumplimiento al procedimiento antes referido, una vez que el área técnica ha determinado en su informe que nos es factible de fraccionar el lote objeto del litigio, por encontrarse declarado en propiedad horizontal, queda a decisión del Concejo Metropolitano emitir la resolución que corresponda previo a que se inicie el juicio correspondiente y posterior inscripción de la sentencia en el Registro de la Propiedad.

CRITERIO:

Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica en atención a su requerimiento, acogiendo el informe técnico del Jefe de Gestión Urbana Administración Zonal Calderón, en el que especifica que el área objeto de la demanda no es susceptible de subdivisión, emite Informe Legal, **NO FAVORABLE** para fraccionamiento del predio 779051.

Atentamente,



Dra. Mercedes Bravo

DIRECTORA JURÍDICA AZCA

Elaborado por:	Dr. Freddy Corral	
----------------	-------------------	--