



Factura: 001-002-000048959



20191701009P02868



PROTOCOLIZACIÓN 20191701009P02868

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 23 DE AGOSTO DEL 2019, (11:24)

OTORGA: NOTARÍA NOVENA DEL CANTON QUITO

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 12

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
CARVAJAL NELI ARGENTINA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0400501706

OBSERVACIONES:

*[Handwritten scribble]*

*[Handwritten signature]*

NOTARIA ALICIA YOLANDA ALABUELA TOAPANTA  
NOTARÍA NOVENA DEL CANTÓN QUITO

*[Handwritten mark]*

SEÑOR NOTARIO

En el libro de escrituras públicas a su cargo, sírvase protocolizar la sentencia civil de adjudicación, la misma que se aceptó la demanda de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio propuesta por los señores RIGOBERTO SÁNCHEZ VACA de cédula de ciudadanía Nro. 100071426-9, y NELLY ARGENTINA CARVAJAL, de cédula de ciudadanía Nro. 040050170-6, a quienes se le adjudica y declara a su favor la casa 103, ubicada en el denominado Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, etapa II, sentencia que se encuentra ejecutoriada y que fue dictada a favor por la Unidad Judicial Civil con Sede en la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito Provincia de Pichincha.

Usted señor Notario, se dignará agregar las demás cláusulas de estilo necesarias para la validez y eficacia de esta clase de documentos públicos.

  
**Dr. Patricio Egas M.**  
**Matricula 17-2000-28**  
**Foro de Abogados**







REPÚBLICA DEL ECUADOR

III  
COGEP

**UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO  
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE  
PICHINCHA**

**CAUSA No: 17230-2016-06680**

**Materia:** CIVIL NO\_COGEP

**Tipo proceso:** ORDINARIO

**Acción/Delito:** PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

**ACTOR:**

CARVAJAL NELI ARGENTINA, SANCHEZ VACA RIGOBERTO,

**Casillero No:** 5586,

LUIS MIGUEL EGAS FUERTES, LUIS MIGUEL EGAS FUERTES

**DEMANDADO:**

ALCALDE DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, ASOCIACION SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A., REPRESENTADA POR SU PRESIDENTE EL SEÑOR ANOIL ARNOLD., ASOCIACION SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A.MARTHA JAQUELINE

**Casillero No:** 2605, 1200, 4571,

JUAN CARLOS ACOSTA GUAÑA, JUAN CARLOS ACOSTA GUAÑA, MARCOS EDISON

**JUEZ:** SALAZAR VASCO GUSTAVO JAVIER

**Iniciado:** 11/04/2016

**SECRETARIO:** GABRIELA ALEJANDRA HIDALGO GARCES

**Sentenciado:**

**Apelado:**



*[Firma manuscrita]*

Juicio No. 17230-2016-06680

**UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA DE PICHINCHA.** Quito, martes 16 de julio del 2019, las 16h04. **VISTOS:** - Rigoberto Sánchez

Vaca y Neli Argentina Carvajal, casados, comparecen con la siguiente demanda: a) Es el caso señor juez que la Asociación Solidaridad y Acción A.S.A. en el año 1997 proyectó la lotización con viviendas denominada: "Conjunto Habitacional Paseos de Calderón", misma que se encuentra ubicada en la parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, calle Carapungo.- Se planificó y se construyeron incipientemente 172 unidades de vivienda tipo de una sola planta y de interés social, en dos etapas que tenían apenas unos 40m<sup>2</sup>, para cuyo efecto quienes habíamos sido adjudicados los lotes de este programa habitacional suscribimos el 27 de julio de 1988, con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda un contrato de mutuo quirografario para la construcción de la vivienda tipo en el lote que se nos adjudicó, para cuyo efecto no solo que se firmó el contrato antes enunciado, sino que además firmamos letras de cambio en garantía del préstamo concedido para la construcción de la casa, préstamo que fue cancelado por nosotros en su totalidad.- b) Mediante escritura pública de promesa de compraventa suscrita el 25 de julio del año 1999, suscrita ante el señor Notario Vigésimo Primero del cantón Quito, Dr. Marco Vela Velasco, la Asociación Solidaria y Acción A.S.A. prometió darme en venta y perpetua enajenación el lote de terreno 103 en donde ya habíamos construido nuestra casa signada con el número 103; c) Desde que fuimos asignados y adjudicados el lote de terreno 103 en el año 1998 que apenas tenía 40 metros cuadrados de construcción, hoy a la presente fecha tengo construido 161,28 m<sup>2</sup> de construcción, he cambiado pisos, he venido realizando mejoras, es decir he ampliado la vivienda inicial, sin que jamás persona alguna y peor aún la Asociación Solidaria y Acción A.S.A. me hayan impedido, todo esto lo hemos realizado de manera tranquila, pacífica y sin interrupción de nadie y con ánimo de señores y dueños, inclusive señor juez, a nuestro costo instalamos el medido de luz, servicios de agua potable y línea telefónica; d) El pago de los servicios de Agua Potable, instalación de red de luz y el adoquinado hemos financiado cada uno de los moradores; es decir señor juez que desde 1998 hasta la presente fecha han transcurrido más de 18 años que me encuentro personalmente en posesión tranquila e ininterrumpidamente, con el ánimo de señores y dueños del inmueble signado con el número 103 ubicada en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón de la parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, este nuestro inmueble se encuentra demarcado por los siguientes linderos específicos: Por el Norte, linda en una parte con 3,05 metros con pasaje C, y en otra en 3,33 metros con el mismo pasaje C de retorno del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón; Sur, linda en 6,04 metros con la calle número 2 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón; al Este, linda en 17,34 metros con la casa número 104; y al Oeste, linda en 18,58 metros con la casa 102.- El área de terreno que tiene este nuestro inmueble es de 111,39m<sup>2</sup>.- e) La Asociación Solidaria y Acción A.S.A. con el objeto de salvaguardar sus intereses en el año 2015 alcanzó del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el fraccionamiento de toda su propiedad en tres lotes, el lote Uno le corresponde al Plan de Vivienda Uno signado con el número predial 1296658 que abarca a las casas de la 1 a la 82; el Lote dos le corresponde al Plan Dos, que le asignó el número predial 1296691 y abarca las casas de la 83 a la 172, y el tercer lote ha sido transferido en el año 2015 a NOVOHABIT.- Fundamentos de Derecho.- Sustento esta mi demanda conforme así lo disponen los Arts. 2392, 2398, 2400, 2410, 732, 2407 del Código Civil Ecuatoriano y el Art. 395 del Código de Procedimiento Civil.- Con los antecedentes expuestos que constituyen el fundamento de esta demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, al amparo de los preceptos legales consignados y en concordancia a lo dispuesto en el Art. 395 del Código de Procedimiento Civil, en calidad de poseionarios con el ánimo de señores y dueños de la casa 103 del



*[Handwritten signature]*

Programa Habitacional Paseos de Calderón, Plan Dos, demando como efectivamente así lo hacemos a la ASOCIACION SOLIDARIA Y ACCION A.S.A., representada por su Presidente señor Anoil Arnold, en su calidad de Presidente y a la señora Ing. Martha Jaqueline Valencia Venegas, como Gerente y Directora Ejecutiva de la Asociación Solidaria y Acción A.S.A. la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del bien inmueble antes referido, a fin de que la sentencia dictada a mi favor constituya el justo título del inmueble que me encuentro en posesión por más de 18 años.- A fojas 60 a 62 los actores reforman la demanda, redactando los mismos fundamentos de hecho, pero haciéndolo en plural.- Encontrándose la causa para resolver, se considera:- **PRIMERO.**- El suscrito juez es competente para resolver esta causa de acuerdo a lo establecido en el numeral 2 del Art. 240 del Código Orgánico de la Función Judicial, que establece que son atribuciones y deberes de los jueces civiles conocer y resolver en primera instancia, todos los asuntos de materia patrimonial y mercantil establecidos en las leyes, salvo los que corresponda conocer privativamente a otros jueces.- **SEGUNDO.**- No se evidencia omisión de solemnidad sustancial o violación de trámite que puedan afectar la decisión de la causa, por lo que se declara la validez procesal.- **TERCERO.**- Aceptada a trámite ordinario la demanda en providencia de fs. 44, se ha dispuesto citar a los demandados.- A fs. 63 se califica la reforma a la demanda y se dispone citar a los demandados.- A fojas 93 consta el Certificado de Citación a ASOCIACION SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A. representada por su Presidente Anoil Arnold.- A fojas 98 consta el Certificado de Citación a la misma Asociación a través de MARTHA JAQUELINE VALENCIA VENEGAS.- A fojas 103 y 108 Certificados de Citación al Procurador Síndico y al Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.- A fojas 127 consta el Certificado de Citación al Procurador General del Estado.- A fojas 118 comparecen los demandados Alois Arnold y Martha Jackeline Valencia Vanegas, en sus calidades de Presidente y Directora Ejecutiva de la Asociación Solidaridad y Acción A.S.A., a través de sus procuradores judiciales, contestando la demanda, manifestando en lo principal: El 25 de julio del año 1999, la Asociación Solidaridad y Acción A.S.A., celebró con los señores RIGOBERTO SANCHEZ VACA y NELI ARGENTINA CARVAJAL una promesa de compraventa del lote de terreno y casa número 103 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón Etapa Uno, ante el Notario Marco Vela Vasco, Notario Vigésimo Primero del cantón Quito, documento público que en su cláusula Séptima dice: "DECLARACION EXPRESA: Los comparecientes aceptan y declaran expresamente que la intervención de los promitentes puedan hacer sobre las casas constituye un acto de mera tenencia y no confiere posesión, ni otorga derechos de ninguna clase sobre el bien inmueble materia del presente contrato"; por lo tanto para que exista el lote y casa 103, en forma individual, primero debía aprobarse por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la declaratoria de propiedad horizontal en donde cada unidad de lote de terreno o vivienda sea individualizado, lo que hasta la presente fecha no ha sucedido.- 2.- Señor juez, el lote de terreno de propiedad de la ASOCIACION SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A. de 11 hectáreas, constituye un cuerpo cierto que no ha sido dividido en lotes, pues no ha sido aprobado su catastro individual por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, al haberse negado el pedido de que el bien sea declarado en propiedad horizontal.- De lo expuesto, se establece que existe un bien inmueble de 11 hectáreas, del cual se realizaron promesas de compraventa de derechos y acciones, sin que exista posibilidad jurídica de individualización o catastro individual por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.- Por lo antes expuesto, es que se firmó la cláusula séptima en la promesa de compraventa, que dice: "DECLARACION EXPRESA: Los comparecientes aceptan y declaran expresamente que la intervención que los promitentes compradores puedan hacer sobre las casas constituye un acto de mera tenencia y no confiere posesión, ni otorga derechos de ninguna clase sobre el inmueble materia del presente contrato"; porque no se podía entregar la posesión sobre derechos y acciones.- Si



62; 2) El certificado de gravámenes conferido por el Registrador de la Propiedad de Quito, de fojas 1 a 2; 3) comprobante de ingreso emitidos por A.S.A. de 23 de mayo de 2012, por el valor de USD 98,96 que por concepto de Obras en el Distrito Metropolitano de Quito casa 103; 4) comprobantes de ingresos de 4 de julio 2012 y septiembre 2013 emitido por A.S.A. por gastos de legalización de la casa 103; 5) Ocho comprobantes de ingreso emitidos por A.S.A. por cobro de impuestos prediales pagados por Nelly Carvajal, por la casa 103, de diferentes meses y años desde el año 2009 hasta el año 2016.- 6) Tres recibos emitidos por Rosa Venegas que hacen relación al pago de impuestos prediales 2007 y 2008.- 7) Factura de energía eléctrica de la Empresa Eléctrica Quito, de 24 de noviembre de 2014, a nombre de Nelli Argentina Carvajal, por suministro de la casa 103, sector cuatro esquinas, Vía a Llano Chico.- 8) Estado de cuenta de febrero a marzo 2016 pagado a la Empresa Eléctrica Quito S.A. por consumo de la energía eléctrica de la casa 103 del Conjunto Paseos de Calderón.- 9) Dos hojas de reformas emitidas por Ing. Rodolfo López, constructor que presentó ofertas para las acometidas externa de líneas telefónicas para el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón; 10) Dos recibos por los valores de \$1.045 y \$1.370 para la construcción del proyecto telefónico Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, emitidos a nombre de la actora; 11) Oficio de 4 de julio de 2003, que hace relación a la contestación de instalar 50 pares para el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, factura de 25 de noviembre del 2003 para instalación y conexión de 50 pares. 12) Oficio suscrito por Ing. Jaqueline Valencia que les reconoce como propietario de las casas del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón.- 13) Factura 000297 de ANDINATEL, a nombre de la actora por la instalación de línea telefónica; 14) Tres comprobantes de depósitos por los valores de \$50 cada uno, a nombre del ex Presidente del Conjunto Habitacional Carlos Iván Canga, para aduquinado, 15) Seis recibos que hacen relación al pago de mensualidades al Comité Pro Mejoras del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón del año 2004; 16) Seis recibos de pago de mensualidades al referido Conjunto.- 17) Comprobante de pago y solicitud de crédito al Banco Ecuatoriano de la Vivienda, para la construcción de la casa en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, así como contrato quirografario en el que constan como garantes Nelly Argentina Carvajal, Rigoberto Sánchez Vaca y como garante solidario el representante A.S.A.- 18) Certificado del IESS, quien certifica que el crédito otorgado para la construcción de la Vivienda en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, por \$12'000.000,00 de sucres con el comprobante 160497 el 12 de mayo del 2003.- Ha solicitado prueba testimonial; ha solicitado confesión judicial a los demandados; ha solicitado inspección judicial al inmueble objeto del proceso; ha solicitado oficio al MIDUVI a fin de que remita copias certificadas de la Declaratoria de Interés Social al proyecto habitacional Paseos de Calderón; ha solicitado oficio al Administrador Zonal de Calderón del Distrito Metropolitano de Quito a fin de que informe: 1.- Si existe petición de la Asociación Solidaridad y Acción para declarar en propiedad horizontal al conjunto Paseos de Calderón, programa I y II; 2) Si existió negativa para declarar en propiedad horizontal al referido programa; 3) Si se impuso sanción o multa a la ASA por lotizar sin existir autorización municipal, como dispone el Art. 477 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 4) Si existió acto administrativo de la Administración Municipal Zonal, impidiendo o prohibiendo construcciones de las casas de Paseos de Calderón, Programa I y II; y, 5) Si existe acuerdo o delegación por parte del Municipio de Quito para que ASA recaude valores por concepto de impuestos prediales por las casas construidas en el Programa Habitacional Paseos de Calderón.- Ha solicitado oficio a la Administración Zonal La Delicia del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que remita el Acta de Audiencia de Juzgamiento del 9 de noviembre del 2006, emitido por el señor Comisario Metropolitano Dr. Patricio Baéz Castro; que se tenga como prueba de su parte la escritura de promesa de compraventa de 15 de julio de 1999, ente ASA como promitentes vendedores y los actores; que se requiera mediante

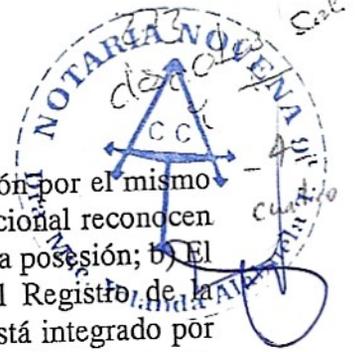
oficio a A.S.A. a fin de que remita la Declaratoria de Interés Social al Proyecto Habitacional Paseos de Calderón, emitido por el MIDUVI y el Municipio de Quito, del 11 de mayo de 1998.- Ha solicitado se reproduzca dos recibos emitidos por la funcionaria de ASA, Rosa Venegas que por adoquinado del Conjunto ha pagado, así como por mantenimiento de la casa 103 del Conjunto Habitacional Paseos Calderón.- b) La parte demandada no ha solicitado la práctica de diligencias probatorias dentro del respectivo término.- c) El Municipio de Quito, por su parte, ha solicitado que se tenga como prueba de su parte todo cuanto de autos le fuere favorable; ha impugnado y solicitado desechar la prueba que presenten los contendientes en cuanto a los intereses de la municipalidad o no cumplan lo que dispone el Código Orgánico de Administración Territorial, Autonomía y Descentralización y demás norma del Distrito Metropolitano de Quito; ha solicitado tomar en cuenta el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización, el oficio DMC-CE-5299, de 31 de mayo del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Castastro, que el inmueble no es municipal pero forma parte de otro de mayor extensión, que se produciría un fraccionamiento de hecho, que debe cumplir el procedimiento y requisitos establecidos en la Ordenanza No. 156 y reforma en Ordenanza 433, Ordenanza 172 y sus reformas en Ordenanzas 432 y 160, debiendo dejar el porcentaje de terreno que corresponde como área verde.- De autos constan, además de los documentos indicados por la parte demandada, antes detallados, los siguientes: A fojas 1 a 2 el Certificado de Gravámenes del Registrador de la Propiedad, que certifica sobre los lotes de terreno Uno y Dos, producto del fraccionamiento del lote situado en la parroquia Calderón de este cantón, de propiedad de la Asociación Solidaridad y Acción A.S.A., adquirido en mayor extensión.- En el referido certificado se indica que no se encuentra embargado ni prohibido de enajenar.- De fojas 3 a 26 copia notariada de la escritura pública de compraventa otorgada por Fundación Brethren y Unida a favor de la Asociación Solidaridad y Acción ASA, por la cual ha vendido el inmueble ahí indicado, ubicado en la parroquia Calderón del cantón Quito, de una superficie aproximada de 10 hectáreas diez áreas.- De fs. 27 a 31 copia certificada de la escritura pública de promesa de compraventa celebrada el 25 de julio de 1999, ante el Notario Vigésimo Primero de Quito, por la cual la ASOCIACION SOLIDARIDAD Y ACCION ASA ha prometido en venta a favor de Nelly Argentina Carvajal y Rigoberto Sánchez Vaca, el lote de terreno signado con el número 103 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón Uno, dentro de los linderos ahí indicados.- A fojas 252 consta el Acta de la Inspección Judicial al inmueble objeto del proceso, en la que, en lo principal, constan como observaciones de la judicatura: *"Nos constituimos en el predio objeto de la Litis, se trata de una construcción de dos plantas, de color rosado, ubicado en la calle segunda y pasaje C, tiene dos entradas por las calles mencionadas, tiene un patio en la parte anterior, y un garaje en la parte posterior, en la primera planta existe dos dormitorios, sala, cocina, comedor y un baño, en la segunda planta tiene tres dormitorios, sala, cocina, comedor y un baño, Existe una terraza, una bodega y una piedra de lavar en la tercera planta, el piso es de cerámica. Tienen los servicios de agua, luz y teléfono. La señorita perito deberá determinar los linderos, superficie y tiempo de construcción de la vivienda, así como lo solicitado por la parte actora."*- De fojas 256 a 265 consta el informe pericial presentado por la perito acreditada Sandra Pachacama Barros, que en lo principal indica la ubicación del inmueble, sus linderos singulares, características de la vivienda y como conclusiones indica en lo principal que se determinó que la construcción de la planta baja de la vivienda se realizó hace aproximadamente 18 años, de acuerdo a los documentos que le facilitaron y analizando el tipo de materiales con los cuales se encuentra realizada, la primera planta es un aumento de los planos originales que fue realizada aproximadamente en el año 2003; que el área total del terreno es de 112,75m<sup>2</sup>.- DECLARACIONES TESTIMONIALES: A fojas 203, 205-207, constan las declaraciones testimoniales de Vilma Yolanda Villarreal Zambrano, Elsa Fabiola



Cruz Martínez y Esperanza Georgina Alvarez, quienes respondiendo al interrogatorio de fs.195 vuelta a 196 declaran en lo principal: Conocer a los actores hace 18,12 y 10 años, respectivamente; conocer la casa 103 del Conjunto Paseos de Calderón; que no han impedido a los actores la ampliación y remodelación de la referida casa, que libremente han construido sin impedimento de nadie; que el hijo de los actores ocupa el primer piso y la segunda planta los actores; que conoce a la actora como adjudicataria y propietaria de la casa objeto del proceso, unos 18 años, la primera de las prenombradas testigos; y 12 años, la segunda de ellas.- Que todos los vecinos le conocen a la actora como propietaria de la referida casa objeto del proceso.- CONFESION JUDICIAL.- A fojas 229 consta el Acta de la Confesión Judicial rendida por la demandada Martha Jacqueline Valencia Venegas, quien contestando el pliego de preguntas de fs. 226, declara en lo principal: que la razón por la que la Asociación Solidaridad y Acción ASA cobra el valor de los impuestos prediales es porque las casas fueron entregadas a cada uno de los beneficiarios en el año 99 y de común acuerdo se quedó en que cancelarían el impuesto predial por el uso de tener su casa, que también consta en la promesa de compraventa que se suscribió en el mismo año, cancelan en el valor proporcional al número total de beneficiarios y desde el año 2012 son calculados en proporción al tamaño de la casa, según los datos que tenían de la propiedad horizontal que no fue inscrita.- Que la razón por la que no alcanzó la declaratoria de propiedad horizontal del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, fue porque el Municipio al momento de realizar la inspección física no le cuadró lo que estaba en planos versus las construcciones físicas, existiendo aumentos en las construcciones, lo cual no se logró la inscripción de la propiedad horizontal en los catastros, y las modificatorias que el Municipio solicitó realizar ya no fue posible ingresar al Municipio.- A fojas 233 consta el acta de la Confesión Judicial rendida por el demandado Arnold Alois, quien contestando el pliego de preguntas de fs. 232 declara en lo principal: que la razón por la que la Oficina de Regula Tu Barrio del Municipio de Quito, le negó el trámite para legalizar el asentamiento del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón fue que esta entidad indica que no cumplimos con los requisitos para regular tu barrio, por el tamaño de los lotes, entre otras.- Que la razón por la que no alcanzó la declaratoria de propiedad horizontal del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, fue porque varios promitentes compradores de las casas aumentaron sus construcciones durante el proceso del trámite de propiedad horizontal, con lo cual, la inspección de catastro Municipal, negó el informe favorable.- QUINTO:- La Corte Constitucional en Resolución No. 3, publicada en el Suplemento del Registro Oficial 712, de 15 de marzo del 2016, analiza: El artículo 82 de la Constitución de la República, establece: *"El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes"(...)* 1.- *De esta forma, el derecho constitucional a la seguridad jurídica garantiza la previsibilidad del derecho, en tanto permite que las personas conozcan cual será la normativa que se aplicará a un determinado caso concreto. (...)*- El Art. 2392 del Código Civil establece que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.- establece que el dominio de las cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse: 1. Cabe la prescripción extraordinaria contra título inscrito; 2. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno; basta la posesión material en los términos del Art. 715; 3. Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio; 4. Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias: 1. Que quien se pretende dueño no pueda probar que en los últimos quince años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por quien alega la prescripción; y, 2. Que quien alega la

pres  
esp:  
la p  
tier  
Pro  
los  
fac  
seg  
el  
tít  
fir  
Pr  
pu  
el  
cc  
cc  
ir  
h:  
rr  
ii  
p  
C  
F  
e  
s  
e  
c  
:

prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.- Nuestro Código Civil, la doctrina y la Jurisprudencia nacional reconocen la prescripción adquisitiva de dominio, a base de tres elementos, a saber: a) La posesión; b) El tiempo; y c) Que la acción este dirigida en contra de quien conste en el Registro de la Propiedad como titular del dominio (G.J. Serie XVI, N° 15). Es decir que está integrado por los elementos descritos en los Art. 715 y 969 del Código Civil, que son los siguientes factores: el material o corpus y el intencional o ánimos contenidos en el Art 715 Ibídem; que según Savigny es más importante; en cuanto al segundo, se debe especificar si se ha probado el primer presupuesto de la regla del Art. 2410 Ibídem esto es que cabe la prescripción contra título inscrito, y si ha transcurrido el tiempo de quince años del Art. 2411 Ibídem; y finalmente dirigir la acción contra el titular de la propiedad que conste en el Registro de la Propiedad, requisito sine qua non, conforme a los fallos de la Corte Suprema de Justicia, publicados en la Gaceta Judicial Serie XVI N° 15.- **SEXTO:** 1) Con respecto al primer elemento, esto es la posesión, el Art. 715 del Código Civil establece que es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. Al respecto el Art. 715 inciso primero del Código Civil establece dos requisitos indispensables para que pueda hablarse jurídicamente de posesión: 1.- La tenencia material de una cosa (elemento objetivo, material detentación de la cosa: corpus) y 2.- El ánimo de señor y dueño (elemento subjetivo, intencional, psicológico, de creerse dueño sin reconocer dominio ajeno: animus). De éstos, el primero es el elemento que según el Dr. Eduardo Carrión en su obra "Curso de Derecho Civil" pone a la persona en contacto con la cosa, permitiéndole aprovecharla y ejerce ella un poder de hecho; mientras que en el segundo elemento, esto es, el ánimo de señor y dueño, es el elemento formal y da sentido jurídico a la tenencia y lo convierte en posesión. De allí que se sostiene: "posesión es la tenencia con ayuda del cuerpo y del entendimiento".- En la especie, este requisito se encuentra demostrado con la inspección judicial al inmueble objeto del proceso, en la que se constatan las construcciones realizadas en el mismo, así como con el informe pericial presentado por la perito acreditada Sandra Pachacama Barros, que describe las construcciones realizada, así como la construcción de la planta baja de la vivienda se realizó hace aproximadamente 18 años.- Esto se corrobora con las declaraciones testimoniales rendidas en este proceso, que en definitiva dan cuenta de la posesión de los actores del inmueble objeto del proceso.- 2) Con respecto al segundo elemento, esto es el tiempo de la posesión por más de 15 años, se ha justificado con el informe pericial practicado al inmueble objeto del proceso, que indica que la construcción de la planta baja de la vivienda se realizó hace aproximadamente 18 años; así también con la escritura de promesa de compraventa otorgada el 25 de julio de 1999, ante el Notario Vigésimo Primero de Quito, por la cual la Asociación ahora demandada, ha prometido en venta el inmueble objeto del proceso a favor de los ahora actores, autorizándoles a intervenir en el lote de terreno y casa objeto de ese contrato.- En cuanto a lo pactado en la cláusula Séptima de la referida escritura, esto es que los comparecientes declaran *"que la intervención que los promitentes compradores puedan hacer sobre las casas constituye un acto de mera tolerancia y no confiere posesión ni otorga derechos de ninguna clase sobre el inmueble objeto del contrato"*, es necesario precisar que la posesión es de acuerdo al Art. 715 del Código Civil, la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.- Es decir la posesión es un hecho, no una convención, por tanto, el hecho de la posesión no puede ser desconocido en un contrato, menos aún en una promesa de compraventa del mismo inmueble, al contrario, dicha promesa demuestra que la posesión de los actores, promitentes compradores, es regular y de buena fe, conforme el Art. 717 del Código Civil, que dispone que se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe.- Por otra parte, el promitente



Handwritten signature or mark at the bottom of the page.

comprador de un inmueble, que ha entrado en posesión del mismo, tiene indudablemente el ánimo de señor y dueño del mismo, por tanto se trata de un posesionario de buena fe y con tal ánimo.- Estos elementos llevan a la convicción de que la parte actora se encuentra en posesión del inmueble objeto del proceso por más de 15 años.- 3) Con respecto al tercer elemento antes indicado, se ha justificado con el Certificado del Registro de la Propiedad que obra a fs. 1 a 2, que certifica que el inmueble, de mayor extensión, consta a nombre de la Asociación Solidaridad y Acción A.S.A, ahora demandada; así como con lo manifestado por el Municipio de Quito a fs. 143, esto es que el inmueble, de mayor extensión, se encuentra castrado a nombre de la referida Asociación.- 4) En cuanto a los linderos, medidas y superficie del inmueble debe considerarse que solamente a través del informe pericial, elaborado por un profesional experto en la materia, se pueden establecer tales datos de manera precisa y actualizada.- De esto se evidencia que la parte actora ha justificado los fundamentos de su demanda.- **SEPTIMO:**- En cuanto a las excepciones propuestas por la parte demandada: 1.- Negativa pura y simple de los fundamentos de hecho y de derecho de la acción propuesta.- La parte demandada ha justificado los fundamentos de su demanda conforme fue analizado en el considerando anterior.- 2.- Incompatibilidad de acciones.- De autos no se ha justificado esta excepción.- 3.- Falta de derecho de los actores para proponer este juicio.- Los actores son los poseesionarios del inmueble objeto del proceso, de lo que se evidencia que tienen derecho para proponer este juicio.- La parte demandada no ha practicado prueba alguna tendiente a justificar esta excepción.- 4.- Obscuridad del libelo de la demanda, al carecer de fundamentos de hecho y de derecho, así como de pretensión solicitada.- La demanda es clara y contiene los fundamentos de hecho y de derecho, por lo que ha sido calificada y admitida a trámite ordinario.- 5.- Ilegitimidad de personería activa.- La parte actora ha comparecido por sus propios derechos y no en representación de otra persona, por lo que no existe ilegitimidad de personería activa.- 6.- Ilegitimidad de personería pasiva.- La parte demandada ha comparecido por sus propios derechos y no en representación de otra persona, por lo que no existe ilegitimidad de personería pasiva.- 7.- Contradicción de acciones.- La parte actora no ha demandado varias acciones, sino únicamente la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, por lo que no procede la excepción.- 8.- Ilegitimatio ad causam activa y pasiva.- La parte actora, como poseionaria del inmueble objeto del proceso ha presentado esta demanda en contra de la parte demandada como titular del dominio del inmueble, lo que se ha justificado de autos, de lo que se evidencia que las partes procesales son las llamadas a contradecir sus pretensiones mutuamente, por lo que no existe la alegada falta de legitimación en causa activa y pasiva.- 9.- Ilegitimatio ad procesum activa.- Se analizó antes que la parte actora ha comparecido por sus propios derechos y no en representación de otra persona, por lo que no existe la alegada ilegitimidad de personería activa o ilegitimatio ad procesum activa.- Por lo expuesto se desechan las excepciones planteadas.- **OCTAVO:**- En cuanto a lo alegado por el Municipio, que se tome en cuenta el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que establece que 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 el informe favorable del respectivo consejo.- Si de hecho se realiza la partición, será nula; que de ser el caso, previo a dictar sentencia dispondrá que el o los interesados demuestren procesalmente que se ha cumplido con dicha disposición; se considera: El referido artículo 473 del COOTAD, se refiere al caso de partición judicial (entre copropietarios), no al caso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que es un modo originario de adquirir dominio, totalmente distinto a la institución jurídica de la partición judicial.- Al respecto el Dr. Juan Larrea Holguín, en su obra Derecho Civil del Ecuador Volumen VII, El dominio y modos de adquirir, de la Corporación de Estudios y Publicaciones analiza: "Los autores convienen en definir los modos de adquirir el dominio como aquellos hechos o actos jurídicos a los que la

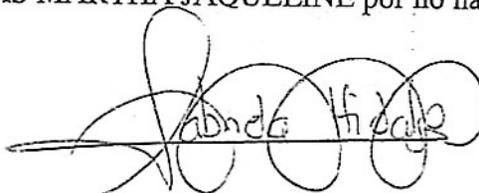
ley reconoce la virtud de originar el derecho en una persona. (...) Refiriéndose al estado actual del derecho, Alessandri y Somarriba proponen varias clasificaciones, atendiendo a diversos criterios.- Los modos de adquirir serían: - Originarios o derivativos (...) Tenemos un modo originario de adquisición cuando el derecho surge en favor de una persona determinada sin que medie la transmisión de un sujeto a otro, como explica Valencia Zea, con especial aplicación a la propiedad.- En el caso de la propiedad, quien la adquiere no funda su derecho en el de un anterior titular, lo cual ocurre principalmente en estos casos: a) cuando sobre la cosa no existía propiedad alguna, (...) b) cuando la que existía se extingue sin que medie transmisión voluntaria del primitivo dueño, y además la adquisición es nueva en el sentido de que no se fundamenta ni deriva de la extinguida, como en el caso de la accesión y la prescripción adquisitiva o usucapión."- De acuerdo a lo expuesto, la prescripción adquisitiva de dominio es un modo originario de adquirir dominio y no es de ninguna manera una partición judicial (entre copropietarios) a la que se refiere el artículo 473 del COOTAD, por lo que no procede lo alegado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.- En cuanto a lo alegado de que se tome en cuenta lo dispuesto en las Ordenanzas Metropolitanas 0160, 0172 y 0432 en lo referente a áreas verdes, comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público, en subdivisiones; en el caso de partición judicial de inmuebles en la contribución de áreas verdes públicas para subdivisiones, **que de ser ese el caso**, previo a dictar sentencia se disponga que los interesados demuestren que se ha cumplido dicha disposición; es necesario precisar que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es un modo de adquirir el dominio originario, como fue antes analizado; y no es una subdivisión, ni una partición judicial; por otra parte, de autos no consta que el inmueble objeto del proceso se encuentre afectando áreas verdes, comunitarias o vías, por lo que no procede lo alegado por el Municipio.- Lo indicado es sin perjuicio de los aspectos catastrales o tributarios que corresponden determinar al Municipio de Quito.- Por las consideraciones y normas expuestas, de acuerdo a lo establecido en los Arts. 2398, 2410, 2411, 2413 del Código Civil y Arts. 82 y 169 de la Constitución de la República, **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 y en consecuencia se declara que los actores RIGOBERTO SÁNCHEZ VACA y NELI ARGENTINA CARVAJAL, casados, han adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el lote de terreno y casa signados con el No. 103, ubicado en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, de la parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, dentro de los siguientes linderos específicos: Por el Norte: En 6,76m con Pasaje C.- Por El Sur: En 5.99m con Calle 2.- Este: En 17,28m. con colindante Casa 104.- Oeste En 18,92m. con colindante Casa 102.- Área Total del Lote: 112,75m2.- Ejecutoriada esta sentencia, protocolícese en una de las Notarías Públicas del cantón Quito e inscribábase en el Registro de la Propiedad de éste mismo Cantón, a fin de que sirva a la parte actora de justo título, de conformidad con los artículos 705 y 2413 del Código Civil.- Se dispone la cancelación de la inscripción de la demanda en el Registro de la Propiedad de este cantón, ordenada en este proceso.- Para el efecto ofíciase al Registrador de la Propiedad de Quito.-**NOTIFÍQUESE.-**



**SALAZAR VASCO GUSTAVO JAVIER**  
**JUEZ**



En Quito, martes dieciseis de julio del dos mil diecinueve, a partir de las dieciseis horas y cinco minutos, mediante boletas judiciales notifiqué la SENTENCIA que antecede a: CARVAJAL NELI ARGENTINA, SANCHEZ VACA RIGOBERTO en la casilla No. 5586 y correo electrónico luismiegas@hotmail.com, en el casillero electrónico No. 1713588166 del Dr./Ab. LUIS MIGUEL EGAS FUERTES. ASOCIACION SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A., REPRESENTADA POR SU PRESIDENTE EL SEÑOR ANOIL ARNOLD. en la casilla No. 2605 y correo electrónico juanquitadoc@hotmail.com, en el casillero electrónico No. 1711058147 del Dr./Ab. JUAN CARLOS ACOSTA GUAÑA; ASOCIACION SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A. MARTHA JAQUELINE VALENCIA VENEGAS en la casilla No. 2605 y correo electrónico juanquitadoc@hotmail.com, en el casillero electrónico No. 1711058147 del Dr./Ab. JUAN CARLOS ACOSTA GUAÑA; PROCURADOR GENERAL DEL ESTADO en la casilla No. 1200, en el casillero electrónico No. 0901499905 del Dr./Ab. MARCOS EDISON ARTEAGA VALENZUELA; PROCURADOR SINDICO DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO en la casilla No. 4571, en el casillero electrónico No. 1706674973 del Dr./Ab. PROAÑO DURÁN MARCO ANTONIO. PERITO en el correo electrónico robertobedon20@hotmail.com. No se notifica a ALCALDE DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, VALENCIA VENEGAS MARTHA JAQUELINE por no haber señalado casilla. Certifico:



GABRIELA ALEJANDRA HIDALGO GARCÉS

**SECRETARIO**

GUSTAVO.SALAZAR

JUICIO Nro. 17230-2016-06680

UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO DEL  
DISTRITO METROPLITANO DE QUITO PROVINCIA DE PICHINCHA



Sánchez Vaca Rigoberto y Carvajal Neli Argentina, en referencia al Juicio de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que seguimos en contra de la Asociación Solidaridad y Acción A.S.A., a usted muy comedidamente decimos y solicitamos:

Se digne disponer al señor Secretario, sienta la razón de encontrarse ejecutoriada la Sentencia dictada a nuestro favor, y nos confiera a nuestro costo copias certificadas de la misma.

Debidamente autorizado y como su defensor.

Dr. Patricio Egas M.  
Matricula 17-2000-28  
Foro de Abogados



# FUNCIÓN JUDICIAL

CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA  
SORTEOS UNIDAD JUDICIAL CIVIL IÑAQUITO DMQ



10662

UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA

Juez(a): SALAZAR VASCO GUSTAVO JAVIER

No. Proceso: 17230-2016-06680

Recibido el día de hoy, viernes diecinueve de julio del dos mil diecinueve, a las trece horas y cincuenta minutos, presentado por SANCHEZ VACA RIGOBERTO, quien presenta:

PROVEER ESCRITO,

En cero(0) fojas y se adjunta los siguientes documentos:

1) Escrito (ORIGINAL )

FABIOLA ELIZABETH VILLAVICENCIO ZAMBRANO  
RESPONSABLE DE SORTEOS

Juicio No. 17230-2016-06680

UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA DE PICHINCHA. Quito, martes 6 de agosto del 2019, las 09h07. Agréguese al proceso el escrito que antecede.- 1) En atención a lo solicitado por la parte actora, se dispone que la Secretaría de esta Unidad Judicial Civil, sienta la razón correspondiente en la que se indique si la sentencia dictada dentro de la presente causa se encuentra ejecutoriada.- 2) Hecho que sea confiérase las copias respectivas a costa del peticionario, y a través de la Coordinación de esta Unidad, de conformidad con el Art. 118 del COGEP.- Notifíquese



SALAZAR VASCO GUSTAVO JAVIER  
JUEZ

En Quito, martes seis de agosto del dos mil diecinueve, a partir de las nueve horas y siete minutos, mediante boletas judiciales notifiqué el DECRETO que antecede a: CARVAJAL NELI ARGENTINA, SANCHEZ VACA RIGOBERTO en la casilla No. 5586 y correo electrónico luismiegas@hotmail.com, en el casillero electrónico No. 1713588166 del Dr./Ab. LUIS MIGUEL EGAS FUERTES. ASOCIACION SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A., REPRESENTADA POR SU PRESIDENTE EL SEÑOR ANOIL ARNOLD. en la casilla No. 2605 y correo electrónico juanquitadoc@hotmail.com, en el casillero electrónico No. 1711058147 del Dr./Ab. JUAN CARLOS ACOSTA GUAÑA; ASOCIACION SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A. MARTHA JAQUELINE VALENCIA VENEGAS en la casilla No. 2605 y correo electrónico juanquitadoc@hotmail.com, en el casillero electrónico No. 1711058147 del Dr./Ab. JUAN CARLOS ACOSTA GUAÑA; PROCURADOR GENERAL DEL ESTADO en la casilla No. 1200, en el casillero electrónico No. 0901499905 del Dr./Ab. MARCOS EDISON ARTEAGA VALENZUELA; PROCURADOR SINDICO DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO en la casilla No. 4571, en el casillero electrónico No. 1706674973 del Dr./Ab. PROAÑO DURÁN MARCO ANTONIO. PERITO en el correo electrónico robertobedon20@hotmail.com. No se notifica a ALCALDE DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, VALENCIA VENEGAS MARTHA JAQUELINE por no haber señalado casilla. Certifico:

GABRIELA ALEJANDRA HIDALGO GARCES  
SECRETARIO

MARIA.GONZALEZ



Juicio No. 17230-2016-06680

Razón: En cumplimiento a lo dispuesto en providencia de fecha 6 de agosto del 2019, las 09h07, sienta como tal que la sentencia que antecede de 16 de julio del 2019, las 16h04, se encuentra ejecutoriado por el Ministerio de la Ley. Quito, 15 de agosto del 2019.- Certifico.

Ab. Gabriela Hidalgo

SECRETARIA UNIDAD JUDICIAL CIVIL  
SEDE EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO





Juicio No. 17230-2016-06680.

RAZON: De conformidad al ART. 118, inciso tercero del COGEP, certifico que las once (8) fojas son útiles de las cuales comparadas con sus originales que anteceden son **fiel copia de sus originales, compulsas y simples**, tomadas de las piezas procesales de la causa No. **17230-2016-06680**, mismos que reposan en el archivo del **Complejo Judicial Norte**, con sede en el Cantón Quito, parroquia Iñaquito - LO CERTIFICO.- Quito, 22 de Agosto del 2019.



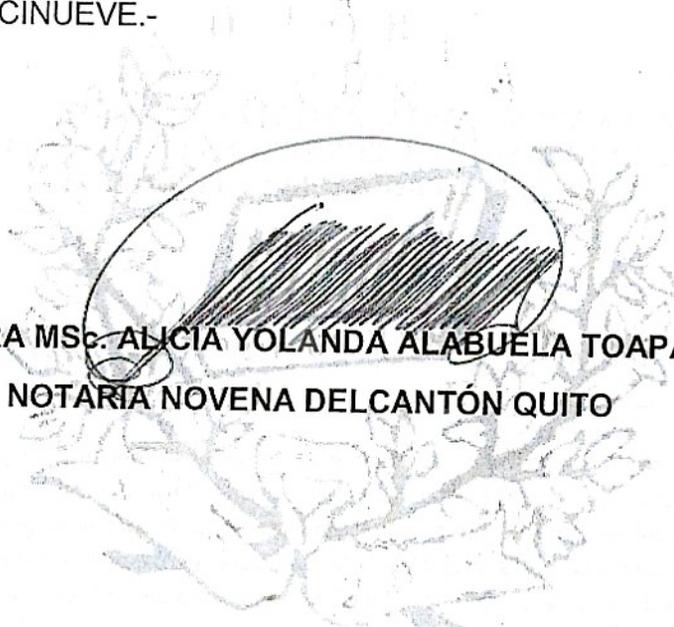
**ABG. ALEX MIGUEL MONCAYO YEROVI**  
**COORDINADOR DE LA UNIDAD CIVIL CON SEDE EN EL DISTRITO**  
**METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA**

Elaborado por: Vladimir Vicencio	FIRMA: 
----------------------------------	--

**Observaciones:** Esta judicatura no se responsabiliza por la veracidad y estado de los documentos presentados para la certificación por parte de las unidades que lo custodian y que pueden inducir al error o equivocación, así como tampoco su difusión, uso doloso o fraudulento que se pueda hacer de los documentos certificados. En esta certificación, las fojas que contienen sellos originales de la Judicatura son copia de sus originales y/o compulsas de las piezas procesales de la causa, así como también las fojas que no tienen los sellos son copias simples.



...ZON DE PROTOCOLIZACION.- a petición del Doctor Patricio Egas M. con matricula profesional 17-2000-28 de Foro de Abogados.- Protocolizo en el Registro de Escrituras Públicas de la Notaria Novena actualmente a mi cargo en doce fojas útiles incluyendo la que contiene esta razón.- sentencia civil de adjudicación la misma que se aceptó la demanda de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio propuesta por los señores RIGOBERTO SÁNCHEZ VACA y NELLY ARGENTINA CARVAJAL.- Quito-a VEINTE Y TRES DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECINUEVE.-

  
**DOCTORA MSc. ALICIA YOLANDA ALABUELA TOAPANTA**  
**NOTARIA NOVENA DELCANTÓN QUITO**





**Notaria Novena del Distrito Metropolitano de Quito**

**Dra. Yolanda Alabuella T.**

**NOTARIA**

Se PROTOCOLIZO ante mí, y en fe de ello confiero la **PRIMERA COPIA CERTIFICADA**, sellada y firmada en Quito, a **VEINTE Y TRES DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECINUEVE.-**



**DOCTORA MSc. ALICIA YOLANDA ALABUELA TOAPANTA**

**NOTARIA NOVENA DELCANTÓN QUITO**

