



Factura: 001-002-000050667



20191701009P03500

PROTOCOLIZACIÓN 20191701009P03500

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 25 DE OCTUBRE DEL 2019, (10:41)

OTORGA: NOTARÍA NOVENA DEL CANTON QUITO

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 15

CUANTÍA: INDETERMINADA



A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
ZORRILLA JIMENEZ ADELVIS COROMOTO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1757153968

OBSERVACIONES:

NOTARÍA ALICIA YOLANDA ALABUELA TOAPANTA  
NOTARÍA NOVENA DEL CANTÓN QUITO

*Dr. Patricio Egas Muñoz*  
 ABOGADO



SEÑOR NOTARIO

En el libro de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una sentencia debidamente ejecutoriada, dictada por la Dra. Grimanesa Marisol Erazo Navarrete, Juez de la Unidad Judicial Civil con Sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, en el Juicio de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, dictada a favor de la señora Nancy América Padilla Padilla.

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

Firmo con mi Abogado defensor.

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

*Nancy Padilla*

*[Signature]*

294 -  
doscientos noventa  
y cuatro 294

Juicio No. 17230-2016-06877

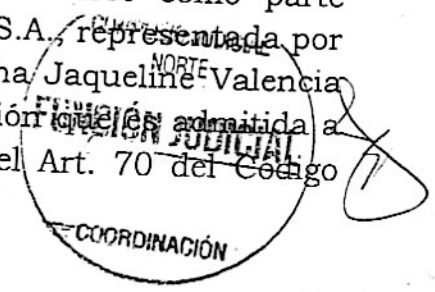
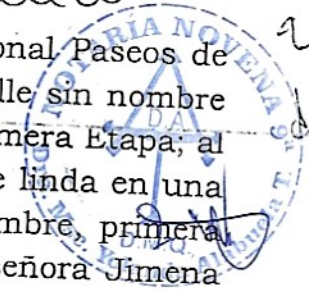
**UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA DE PICHINCHA.** Quito, jueves 11 de julio del 2019, las 12h13. **VISTOS:** En lo principal, a fs. 35 y 36 comparece la señora NANCY AMÉRICA PADILLA PADILLA, quien luego de consignar sus generales de ley manifiesta: "(...) Cuarto: Fundamentos de Hecho. Antecedentes - a). Es el caso señor Juez que la Asociación Solidaria y Acción A.S.A. en el año 1.997 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 Eje vial Carapungo. Se planificó y se construyeron incipientemente 172 unidades de viviendas tipo de una sola planta y de interés social, que tenía apenas 42 m2. para cuyo efecto quienes habíamos sido adjudicados los lotes de éste programa habitacional tuvimos que suscribir, en mi caso el 28 de julio de 1.998 con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda un Contrato de Mutuo Quirografario para la construcción de la vivienda tipo en el lote que se me adjudicó A.S.A en esa fecha, para cuyo efecto no sólo que firmé el contrato antes enunciado, sino que además firme letras de cambio en garantía del préstamo concedido para la construcción de mi casa, préstamo que fue cancelado en su totalidad \$ 11 074.043 sucres hace más de 16 años; b) Mediante escritura pública de Promesa de Compra Venta suscrita el 12 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 057 en donde ya habíamos construido nuestra casa signada con el número 057 con el préstamo quirografario antes referido; c) Desde que fui asignada y adjudicada el lote de terreno 057 en el año 1.998 que apenas tenía 42 metros cuadrados de construcción, hoy a la presente fecha tengo construido 209.47m2 de construcción, he cambiado pisos, he venido realizando mejoras, es decir que he ampliado la vivienda inicial, sin que jamás persona alguna y peor aún la Asociación Solidaria y Acción A.S.A. me haya impedido, todo esto lo hemos realizado de manera tranquila, pacífica y sin interrupción de nadie y con ánimo de señora y dueña; inclusive señor Juez, a mi costo instale el medidor 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 1997 a la presente fecha han transcurrido más de DIECIOCHO AÑOS que me encuentro personalmente en posesión tranquila e ininterrumpidamente, con el ánimo de señora y dueña de la casa y terreno signado con el número 057 ubicada en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, primera etapa de la parroquia de Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, este mi inmueble se encuentra demarcado por los siguientes linderos específicos: Por el Norte, linda en 15,09 metros con la

UNIDAD JUDICIAL  
NORTE  
COORDINACIÓN

documentos 295 - 244

y cinco

casa 56 de la señora Martha Coyago del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, Plan Uno; Sureste, linda en 5,62 metros con la calle sin nombre del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, plan uno o primera Etapa; al Suroeste, linda en 13.48 metros linda con la casa 58; al Este linda en una parte en 5.90 metros y en otra en 2.72 m con calle sin nombre, primera etapa; y, al Oeste, linda en 1,79 metros con la casa de la señora Jimena Madera. El área de terreno que tiene este nuestro inmueble es de 115.64 m2. 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 numero predial 1296658 que abarca a las casas del 1 al 82; el Lote dos le corresponde al Plan Dos que se le asignó el numero predial 1296691 abarca a las casas desde la 83 a la 172. y el tercer Lote se le ha transferido a NOVOHABIT. Cuarto: 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. Quinta: Petición.- Con los antecedentes expuestos que constituyen el fundamento de esta mi demanda de PRESCRIPCION 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 poseisionarlos con el ánimo de señora y dueña de la casa y lote de terreno 057 del Programa Habitacional Paseos de Calderón, Plan Uno demando como efectivamente así lo hago a la ASOCIACION SOLIDARIA Y ACCION A.S.A., representada por su Presidente el 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. (...)" Solicita se cuente con el Alcalde y Procurador del Distrito Metropolitano de Quito; señala la cuantía, el tramite a darse y el lugar donde se deberá citar a los demandados.- Aceptada la demanda a trámite ordinario mediante auto de folios 40, se dispone su inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, disposición que es cumplida conforme la razón de inscripción de fs. 50; así como la citación a los demandados y Municipio de Quito.- De otro lado, a fs. 52 y 53 la accionante REFORMA la demanda, en lo principal en cuanto a los nombres del Presidente de la demandada; en tal sentido, establece como parte accionada a la ASOCIACION SOLIDARIA Y ACCION A.S.A., representada por su Presidente señor Alois Arnold, y a la señora Martha Jaqueline Valencia Venegas como su Gerente y Directora Ejecutiva. Petición admitida a trámite a folios 55, al amparo de lo establecido en el Art. 70 del Código



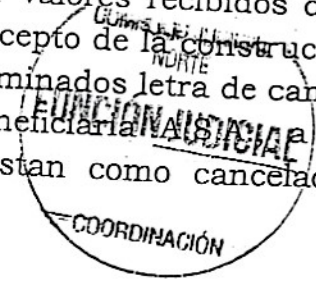
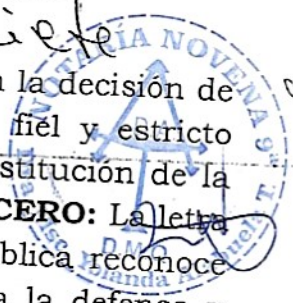
296 -  
los cuarenta noventa y seis  
295

Procesal Civil; disponiéndose la citación con la reforma de la demanda a los accionados; así como su inscripción en el Registro de la Propiedad, disposición cumplida conforme consta en la razón de folios 93.- De otro lado los demandados señores Alois Arnold; y, Martha Jaqueline Valencia Venegas en calidad de Presidente y Gerente/Directora Ejecutiva de la ASOCIACIÓN SOLIDARIA Y ACCIÓN A.S.A, son citados con la demanda y su posterior reforma mediante tres boletas los días 13, 14, 18 de octubre de 2016, 09, 10, 11, 15, 16 y 17 de mayo de 2017, conforme obra a folios 72-80 y 108-116. Quienes comparecen a fs. 127 y 128 a través de sus Procuradores Judiciales Drs. Reinaldo Zambrano Velasco y Marianela Velasco Dávila, conforme acreditan con instrumento adjunto; quienes planean las siguientes excepciones: "1.- Negativa pura y simple de los fundamentos de hecho y de derecho de la acción propuesta. 2.- Falta de Derecho de los Actores para proponer este juicio. 4.- Obscuridad del libelo de la demanda, al carecer de fundamentos de hecho y de derecho, así como de pretensión solicitada. 5.- Ilegitimidad de personería activa. 6.- Ilegitimidad de personería pasiva. 7.- Contradicción de acciones. 8.- Ilegitimidad Ad causam activa y pasiva. 9.- Ilegitimatio Ad procesum activa."- Por su parte, el ALCALDE y PROCURADOR SÍNDICO DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO son citados mediante tres boletas los días 02, 03 y 04 de mayo de 2017, conforme consta de las actas de citación de fs. 98-101 de los autos; quienes comparecen a 139, a través del Subprocurador Metropolitano de Patrocinio quien ejerce la representación legal y judicial del Municipio de Quito, conforme acredita con documentos certificados adjuntos; quien se limita a señalar que el inmueble se encuentra registrado en el catastro a nombre de la demandada; y, que por tratarse de un predio que forma parte de uno de mayor extensión se debe considerar lo dispuesto en le Art. 473 del COOTAD.- De otro lado, la Junta de Conciliación prevista en el Art. 400 del Código Adjetivo Civil se llevó a cabo el 10 de julio de 2016 (fs. 143), con la comparecencia únicamente de la accionante acompañada de su defensor técnico, quien se ratifica en los fundamentos de su demanda y posterior reforma.- En tal virtud, continuando con la sustanciación de la causa, por existir hechos que debían ser justificados se la recibe a prueba por el término legal correspondiente, dentro del cual se han practicado las pruebas debida y legalmente solicitadas; siendo el estado procesal el de dictar sentencia.- Por sorteo ha correspondido el conocimiento de la causa a este órgano jurisdiccional, admitiéndose a trámite ordinario y una vez que ha fenecido su sustanciación, para resolver se considera: **PRIMERO:** La suscrita jueza es competente para resolver esta causa de acuerdo a lo establecido en los Arts. 167, 172 de la Constitución de la República del Ecuador y Art. 240 del Código Orgánico de la Función Judicial.- **SEGUNDO:** De la revisión de los recaudos procesales se evidencia que, no se ha omitido requisito ni solemnidad sustancial alguna, o se ha violado el trámite

Función Judicial  
COORDINACIÓN

- 297 -  
deloscientos noventa y siete

correspondiente, de manera tal que influya o pueda influir en la decisión de la causa o provoque indefensión; así también se ha dado fiel y estricto cumplimiento a lo dispuesto en los Arts. 75 y 76 de la Constitución de la República; por lo que se declara válido todo lo actuado.- **TERCERO:** La letra h) del numeral 7 del Art. 76 de la Constitución de la República reconoce como una de las garantías del debido proceso, el derecho a la defensa y dentro de ella, "Presentar en forma verbal o escrita las razones o argumentos de los que se crea asistida y replicar los argumentos de las otras partes; presentar pruebas y contradecir las que se presenten en su contra".- En el caso sub judice, por la forma como se trabó la Litis, por mandato del Art. 114 del Código de Procedimiento Civil, es obligación de cada parte procesal probar los hechos que alega.- **CUARTO:** Por otra parte, acorde con el Art. 115 del Código Adjetivo Civil es obligación del juzgador expresar en la resolución la valoración de todas las pruebas producidas, por lo que se anota que, la actora NANCY AMÉRICA PADILLA PADILLA practica a su favor los siguientes medios probatorios, de conformidad con lo establecido en el Art. 116 y siguientes del Código Adjetivo Civil: **1.-** Reproduce el Certificado emitido por el Registrador de la Propiedad de este Distrito Metropolitano constante a fs. 31 y 32, del cual se desprende que el propietario del lote No. 1, producto del fraccionamiento del inmueble situado en la parroquia Calderón de este cantón, en el cual se encuentra ubicado el lote de terreno cuyo dominio se persigue mediante la presente acción, conforme lo señalado en la demanda, es la accionada ASOCIACIÓN SOLIDARIA Y ACCIÓN A.S.A.; lo que es ratificado por la copia certificada de la Escritura de Compraventa celebrada el 03 de octubre de 1997 ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Quito, constante a folios 01-24, mediante el cual la accionada compra el inmueble descrito en mayor extensión. Bien raíz sobre el cual no pesa gravamen alguno, conforme se evidencia del certificado descrito en líneas anteriores y por el Certificado de gravámenes obrante a fs. 279-285. **2.-** Así también reproduce la copia certificada de la Escritura de Promesa de Compraventa constante a fs. 25-28, celebrada el 12 de junio de 1999 ante el Notario Vigésimo Primero de este cantón; mediante la cual, la demandada ASOCIACIÓN SOLIDARIA Y ACCIÓN A.S.A. promete dar en venta y perpetua enajenación a la actora señora NANCY AMÉRICA PADILLA PADILLA, el lote de terreno y casa signado con el número 57 del conjunto Habitacional Paseos de Calderón Uno, el cual le ha correspondido por sorteo. **3.-** Reposan a fs. 152 a 160, papeletas de depósito del banco Produbanco, realizados por la actora en la cuenta de ASA en agosto de 1998 y febrero de 1999; así también recibos extendidos por la demandada, por valores recibidos de la accionante en agosto y septiembre de 1998, por concepto de la construcción de casa en Paseos de Calderón; y, documentos denominados letra de cambio por diversos valores, en donde consta como beneficiaria la actora, ser pagadas por la actora, varias de las cuales constan como canceladas,



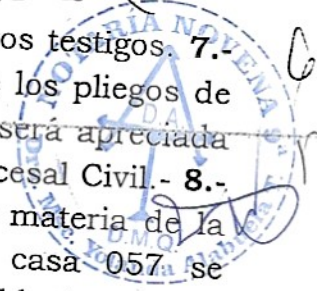
298 -  
doscientos noventa y ocho

giradas en el mes de julio de 1999. 4.- Obra a fs. 168- 171 recibos y comprobantes de ingreso emitidos por A.S.A. respecto de valores entregados por la actora, por concepto de abonos a costos de urbanización de Pascos de Calderón, emitidos entre enero a abril de 1999. Así también reposa a folios 175 a 180 recibos y comprobantes de ingreso emitidos por el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón y A.S.A., por valores entregados por la demandante por concepto de pago de impuesto prediales derivados de la casa 57, emitidos en los años 2006, 2007, 2010, 2011, 2012 y 2013. Corre a fs. 172, 205 y 173 facturas por consumo de energía eléctrica y agua potable a nombre de la actora, por servicios prestado en el sector de Paseos de Calderón C 57, emitidos en septiembre de 2005, julio de 2017 y noviembre de 2003. 5.- Agrega a fs. 183 a 191, copias certificadas de la solicitud de crédito presentada por la actora al Banco Ecuatoriano de la Vivienda el 20 de abril de 1998, mediante la cual requiere un crédito para la construcción de una casa de 40m2., en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón; y, del Contrato de Mutuo Quirografario suscrito el 28 de julio de 1998 entre el referido banco de la vivienda y la actora en calidad de deudora principal, donde comparece además la demandada A.S.A. en calidad de garante solidario; mediante la cual el BEV otorga un crédito a la actora para la construcción de vivienda nueva ubicada en P. de Calderón; en virtud de constar el Programa de Vivienda de ASA como un sistema de créditos especial, al estar destinado a sectores sociales de bajos recursos. Crédito que ha sido cancelado en su totalidad hasta enero de 2006, conforme el certificado emitido por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda en Liquidación que obra a fs. 182 y los comprobantes de pago que reposan a fs. 161 a 167.- No se consideran los comprobantes de depósitos de folios 147 y 148 por ser ilegibles, así como los comprobantes de ingreso de la Cooperativa de Vivienda Madre del Redentor, en ellos no consta que dichos pagos se encuentren relacionados con la casa No. 57 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón materia de la presente acción; tampoco el comprobante de pago de fs. 174, pues no se establece que el servicio telefónico corresponda al inmueble materia de la Litis. 6.- Reposan a fs. 210 a 215 las declaraciones testimoniales de los señores: LOPEZ FUENTES LUIS ALBERTO, MENDEZ FOLLECO MARIA EMERITA y DORIAN GONZALO UQUILLAS JARRIN. Quienes concuerdan en señalar que, conocen a la demanda por 19, 42 y 10 años respectivamente; que conocen la casa 57 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón Etapa 1, misma que es de dos pisos; los dos primeros declarantes afirman que inicialmente en el año 1999 dicha casa era de una planta de unos cuarenta metros cuadrados aproximadamente, sin que nadie le haya impedido a la actora la construcción y ampliación de dicha casa; inmueble en el que habitan la actora y su hijo; por lo que le conocen como la adjudicataria y única propietaria de la misma; de la cual se encuentra en posesión desde 1999

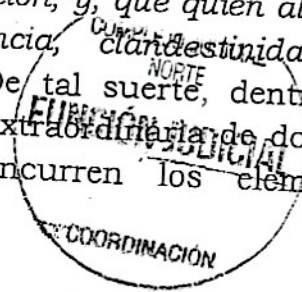
COORDINACIÓN

2

decisiones 299 - y more



aproximadamente, conforme lo expresado por los dos primeros testigos. 7.- A fs. 252 se declara confesao a los accionados, respecto de los pliegos de preguntas que obran a fs. 260 y 261; declaración ficta que será apreciada de conformidad a lo preceptuado en el Art. 131 del código Procesal Civil.- 8.- Reposa a fs. 238 y 239 la Inspección Judicial del inmueble materia de la acción, en donde esta judicatura ha constatado que la casa 057 se encuentra ubicada en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón; siendo una casa de color amarillo construida en varios niveles; en la cual existe una construcción antigua de aproximadamente 40 metros, encontrándose en el nivel superior la vivienda ocupada por la actora. 9.- A fs. 241-251 reposa el informe pericial elaborado por el Arq. Alex Burbano Benítez, el cual establece que el predio materia de la experticia se encuentra ubicado en la calle sin nombre, conocida como calle "C", del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón Etapa 1, casa número 057, sector de Llano Grande, parroquia Calderón de este cantón Quito; circunscrito dentro de los linderos y superficie determinados en dicha pericia, los cuales coinciden con los descritos en el libelo inicial; inmueble que forma parte de un lote de mayor extensión sobre el cual se ha levantado una construcción de varios niveles, evidenciándose una edificación inicial de una planta, de aproximadamente 40m2 de superficie con una edad estimada de 18 años; y, otra de dos plantas construida entre 5 y 10 años atrás.- Por su parte, la demandada ASOCIACIÓN SOLIDARIA Y ACCIÓN A.S.A. no ha practicado medio de prueba alguno tendiente a probar sus asertos; pues, si bien solicita se oficie a diversas entidades (fs. 216); no ha incorporado respuesta alguna, pese a haberse elaborado los oficios solicitados, conforme reposa a folios 219-222.- En tanto que, el Municipio de Quito, únicamente solicita que se tome en consideración lo dispuesto en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización COOTAD.- **QUINTO.**- En este contexto cabe precisar que, el Art. 2392 del Código Civil, señala: "*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 ejerciendo dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo, y ocurriendo los demás requisitos legales*"; mientras que el Art. 2411 ibídem establece el tiempo necesario de quince años para ganar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, siempre y cuando ésta cumpla con los presupuestos procesales previstos en los numerales 1 y 2 del número 4 del Art. 2410 del mismo Código, que dice "(...) *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, que quien alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo*".- De tal suerte, dentro del sistema legal vigente, la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio opera aún contra título inscrito cuando concurren los elementos



Handwritten mark resembling a lightning bolt or the number 7.



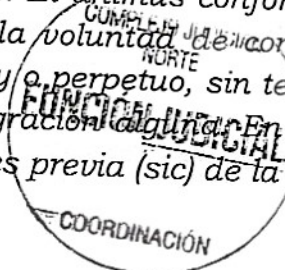
300 -  
Mercedes

277

consignados en el Art. 2410 del Código Civil; esto es: que el reclamante no tenga justo título del inmueble, manteniendo únicamente la posesión material, tranquila e ininterrumpida y con el ánimo de señor y dueño durante el lapso de quince años, lo que trae consigo la extinción del dominio del anterior poseedor; posesión ésta claramente definida por el Art. 715 *Ibidem*, que requiere de dos requisitos: el Corpus, de índole material; y, el Animus de índole intencional.- Por su parte, la doctrina acerca de la prescripción adquisitiva de dominio manifiesta que, para su procedencia se requiere que el bien objeto de la misma "(...) esté en el comercio humano, esto es, que no tengan prohibición legal para la transferencia del dominio. El doctor Carlos A. Arroyo del Río en la obra "Estudios Jurídicos de Derecho Civil" tomo 1, página 80, reproduce al respecto, "TERCERO. El Artículo 2392 (ex 2416) del Código Civil expresa: "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 concurrido los demás requisitos legales. Una acción o derecho se dice que prescribe cuando se extingue por la prescripción". Concordante el artículo 2398 *ibidem* expresa que "salvo las excepciones que establece la Constitución, se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles que están en el comercio humano, y que se han poseído con las condiciones legales.- De las expresiones de la ley aparecen con claridad los requisitos esenciales para que sea procedente y estos son: 1. Que el inmueble que se pretende adquirir se encuentre en el comercio humano, opinión del tratadista Clemente de Diego, en su obra "Curso Elemental de Derecho Civil Español Común y Floral" tomo III pág. 281 que expresa: "En la prescripción se trata como sabemos, de ganar el dominio sobre una cosa, subsanando el vicio o defecto que ha tenido lugar en su adquisición. Despréndase de aquí que solo las cosas susceptibles de apropiación y de dominio particular pueden ser objeto de prescripción, y como opera un cambio de dominio habrá de ser susceptibles y también de cambiar de dueño, en cuyo supuesto las cosas inalienables, mientras lo sean, no serán prescriptibles (...)" 2. Que se haga una completa y cabal descripción del bien que se pretenda prescribir, y si este se trata de un inmueble, la debida singularización con la indicación de sus linderos, extensión o circunstancias que lo determinen. 3. Que el titular del dominio del inmueble cuya adquisición se pretende es el demandado, porque no se puede usucapir contra cualquiera o contra nadie, sino contra el verdadero y real dueño del bien, de lo contrario el fallo que la declara no surtirá el efecto de perder el dominio o, en razón del principio del efecto relativo de la sentencia, de recibo en el artículo 301 (ahora 297) del Código de Procedimiento Civil (...)" conforme el fallo publicado en el R.F.O. 23 del 11-IX-96. 4. Que dicho bien haya estado en posesión de quien pretende prescribirlo por más de quince años, sin violencia, clandestinidad ni interrupción. Al respecto, el artículo 715 del Código Civil define a la posesión

ahora 297  
 COORDINACIÓN  
 FUNCIÓN JUDICIAL

como "La tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo." Según el texto de la ley, componen la posesión dos elementos: la tenencia de la cosa debidamente determinada y el ánimo de señor o dueño. La tenencia es el elemento material; la que pone a la persona en contacto con la cosa, permitiéndole aprovecharla y ejercer en ella un poder de hecho, el ánimo de señor y dueño es el elemento formal que le da sentido jurídico a la tenencia. La doctrina así lo considera Baudry Lacantinerie en el tomo XXVIII, pág. 177, de su "Tratado Teórico Práctico de Derecho Civil", nos enseña "(...) no se puede adquirir la propiedad de una cosa, dice Pothier, sin tener la voluntad de poseerla. Nosotros hemos dicho a este respecto que la detención sine ánimo domini, no constituye en nuestro derecho una posesión en el sentido jurídico de la palabra (...)" y en la página 211 agrega: "(...) Para poder prescribir es necesario poseer el ánimo domini, es decir a título de propietario, o de una manera más general, a título de propietario del derecho que se pretende adquirir por prescripción. Esta no es solamente una simple cualidad de la posesión; es a nuestro juicio en el sistema que inspiró a los legisladores del Código Civil, un elemento constitutivo". Por su parte, el profesor Jean Carbonnier, en su "Derecho Civil" tomo II, volumen I, pág. 212 nos dice: "El principio generalmente admitido es que la propiedad representa el derecho en tanto que la posesión se corresponde con el hecho, por lo que, desde este punto de vista, la posesión viene a ser la sombra de la propiedad. (sic) Con mayor precisión, puede definirse la posesión con el señorío jurídico representado por la propiedad, pues sucede muy a menudo que la posesión aun hallándose dotada de caracteres, que la distinguen racionalmente el dominio puede concentrarse con él, en el mismo sujeto (...)" ; más adelante, en página 214 agrega: "El análisis tradicional viene distinguiendo de elementos de la posesión que son el corpus o elemento material y el animus o elemento psicológico a) Elemento material. El corpus de la posesión consiste en la realización de actos materiales sobre la cosa, es decir actos de señorío jurídico como los que puede llevar a efecto el propietario. Ha de tratarse de actos exclusivamente materiales, pues la realización de actos jurídicos (por ejemplo: la venta o el arrendamiento) carecería de la relevancia en punto a la posesión, toda vez que para llevarlos a efecto no se precisa la cualidad de poseedor y su incidencia tiene lugar respecto del derecho de propiedad y no de la cosa. Nadie duda que el propietario que ha perdido la posesión (sic) de uno de sus bienes pueda enajenarlos válidamente..."; b) Elemento psicológico. El animus conforme a la opinión más corriente es el animus domini o sea la voluntad de conducirse como propietario de la cosa. Con carácter absoluto y o perpetuo, sin tener que dar cuenta a nadie de sus actos ni efectuar reintegración alguna. En defecto de animus domini, la sola concurrencia del corpus les previa (sic) de la calidad



7

de verdaderos poseedores, ya que únicamente se les reputa de meros detentadores de la cosa.”- En el mismo sentido se han pronunciado las diversas Salas de Casación de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, y entre estos el dictado en la Resolución Nro. 234-2000, publicada en el R.O. Nro. 109 del 29 de junio del 2000, en cuyo considerando cuarto se expresa: “El art. 734 (ahora 715) del Código Civil determina como elemento físico constitutivos de la posesión; el corpus y el animus domini. El corpus es el elemento físico o material de la posesión, es la aprehensión material de la cosa y el hecho existente entre la potestad o discreción de la persona. El corpus es la relación de hecho de estar la misma potestad o discreción de la personas. El corpus es la relación hecho existente entre la personas (sic) y la cosa; el conjunto de actos materiales que se estén realizando continuamente durante el tiempo que dure la posesión. El corpus constituye, pues la manifestación visible de la posesión, la manera de ser comprobada por los sentidos. El animus es el elemento psíquico, de voluntad que existe en la personas, por el cual se califica y caracteriza la relación de hecho; sirve, por así decirlo, de respaldo a los actos posesorios ejercidos sobre la cosa; es la voluntad de tener la cosa para sí de modo libre e independiente de la voluntad de otra persona y en función del derecho correspondiente, es la voluntad de conducirse como propietario sin reconocer dominio alguno. La posesión y la mera tenencia se distinguen en que mientras en la primera existe con independencia, de toda actuación jure, “se posee porque se posee” según dispone el Código Civil argentino (cita del doctor Víctor Manuel Peñaherrera en su obra “La Posesión”, la tenencia en cambio surge siempre de una situación jurídica, supone en su origen un título jurídico”. - **SEXTO.**- Abundando sobre lo dicho, según la resolución No.754-97, Juicio Ordinario No. 311-96 publicada en el R.O. No. 265 de 27 de febrero de 1998, dada por la Corte Suprema de Justicia, Primera Sala de lo Civil y Mercantil de 15 de diciembre de 1997, publicada en el Tomo 1, Pág. 218 a 221, que trata de la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia del Ecuador, Fallos de Triple Reiteración editado por el Consejo Nacional de la Judicatura, se establece como requisitos para la procedibilidad de la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio: 1) Que el inmueble que pretende adquirir por prescripción extraordinaria está en el comercio humano; 2) Que él ha estado en posesión por más de quince años, sin violencia, clandestinidad ni interrupción; y, 3) Que el titular de dominio del inmueble cuya adquisición pretende sea el demandado. En tal efecto, es menester verificar el cumplimiento de la jurisprudencia antes señalada así como los requisitos legales y elementos detallados en el considerando anterior.- En el caso sub júdice, de la prueba aportada se concluye: 1) De los certificados conferidos por el Registro de la Propiedad constantes Fojas 31, 32, 279-285, se corrobora que el propietario del bien en el que se encuentra ubicado el lote de terreno y casa cuyo dominio se persigue mediante la presente acción,

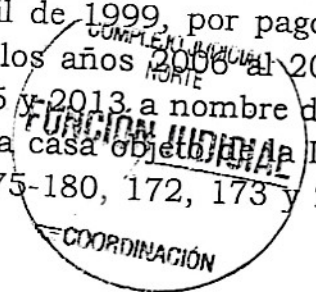
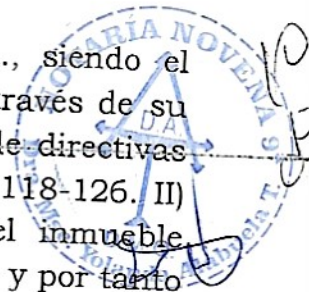
COORDINACIÓN

Handwritten signature

Treinta y tres 303 -

701

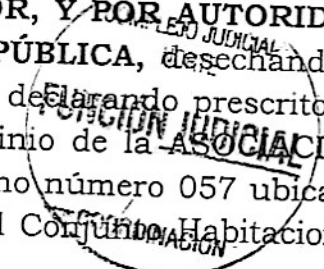
es la demandada ASOCIACIÓN SOLIDARIA Y ACCIÓN A.S.A., siendo el legítimo contradictor pasivo; quien ha comparecido a juicio a través de su Presidente y Directora Ejecutiva, conforme las certificaciones de directivos que forman parte de la procuración judicial constante a folios 118-126. II) Así también, de los certificados señalados se verifica que el inmueble materia de la acción es un bien que se encuentra en el comercio y por tanto es prescriptible, conforme lo requiere el Art. 2398 del Código Civil; pues no pesa sobre el mismo gravamen o prohibición alguna que limite su transferencia de dominio.- III) En cuanto a la justificación del tiempo mínimo de posesión que se requiere para que opere la prescripción alegada, el Art. 2411 del Código precitado señala que para que opere la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio es necesario el tiempo mínimo de quince años, contra toda persona, para lo cual la accionante ha practicado las declaraciones testimoniales constantes a folios 210 a 215.- En este punto, es oportuno citar la siguiente doctrina jurisprudencial: *"Es de tal naturaleza e importancia este medio de prueba a través de él, el Juez trata de mirar y calificar en el presente, hechos y situaciones fácticas que han ocurrido en el pasado. De allí pues que para que la prueba de los testigos sea idónea y eficaz debe ser de tal suerte veraz y confiable, capaz que el administrador de justicia pueda a través de ellas llegar a conclusiones valederas, fidedignas y justas"* GJS XVI No. 3 Pág. 681. En este sentido, es de vital importancia las declaraciones testimoniales, las mismas que en el caso que nos ocupa son unívocas y concordantes en manifestar que la actora se encuentra en posesión del inmueble objeto de la Litis aproximadamente dieciocho años, posesión que la ha mantenido con ánimo de señora y dueña, de manera tranquila, pacífica, sin violencia ni clandestinidad; pues, ha realizado construcciones y modificaciones en el inmueble, sin que nadie se lo haya impedido, siendo reconocida como la única adjudicataria y propietaria de la casa No. 57 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón Etapa 1; lugar en el cual vive desde 1999 con su hijo; haciendo creíble lo manifestado pues dos de los tres declarantes residen en el mismo conjunto residencial, siendo vecinos de la demandante. Confirma lo señalado, la copia certificada de la Escritura de Promesa de Compraventa celebrada entre la actora en calidad de promitente compradora y la demandada como promitente vendedora del inmueble materia de la presente acción, celebrada el 12 de junio de 1999 (fs. 25-28); las papeletas de depósito bancario a favor de la accionada, recibos y comprobantes de ingreso emitidos por A.S.A. por concepto de construcción de casa en Paseos de Calderón girados en agosto y septiembre de 1998, por costos de urbanización emitidos entre enero y abril de 1999, por pago de impuesto predial respecto de la casa 057 durante los años 2006 al 2013; facturas de servicios básicos emitidas en 2003, 2005 y 2013 a nombre de la actora, por consumo de energía y agua potable en la casa objeto de la Litis (documentos constantes a fs. 152-160, 168-171, 175-180, 172, 173 y 205



*[Handwritten signature]*

respectivamente); así también los documentos certificados referentes a la solicitud de crédito realizada por la actora al Banco Ecuatoriano de la Vivienda de abril de 1998 para la construcción de una casa en Paseos de Calderón; y, el contrato de Mutuo suscrito entre el referido banco, la accionante como deudora principal y la demandada como garante, el 28 de junio del mismo año, mediante el cual se le otorga un crédito para la construcción de la señalada vivienda; crédito que se encuentra pagado en su totalidad conforme lo señala la propia institución financiera (fs. 183-191). A lo que se suma, el informe pericial constante a fs. 241-251, el cual sostiene que en el predio objeto de la controversia existe una construcción realizada en varios niveles, la primera que tiene una edad de 18 años y la de dos plantas entre 5 y 10 años.- Lo que brinda a esta juzgadora la certeza de que la demandante por más de quince años ha ejercido la posesión del inmueble cuya prescripción se requiere, en los términos establecidos en el Art. 715 del Código Civil y con los elementos señalados en el considerando anterior.- IV) En cuanto a la determinación del bien materia de la litis conforme lo prescribe el citado Art. 715 del Código Civil, éste se encuentra descrito y delimitado en la demanda pues se señala su ubicación, linderos y superficie, cuya existencia material se ha verificado a través de la inspección judicial llevada a efecto (fs. 238 y 239); siendo corroborados los datos proporcionados en el libelo inicial por el informe pericial obrante a folios 241 a 251; constatándose de esta forma que el inmueble descrito cuyo dominio se pretende y que se encuentra en posesión de la accionante es el mismo inspeccionado y sobre el cual se ha practicado la pericia; elemento indispensable, al tratarse de un juicio de conocimiento y dado que la sentencia sirve de justo título, de acuerdo a lo prescrito en el Art. 2413 del Código Civil que ordena: "La sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros, sin la competente inscripción". Por lo que, al haber acreditado la parte actora todos los presupuestos anteriormente descritos, es procedente declarar a su favor la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio alegada; tanto más cuando, la demandada no ha practicado medio de prueba alguno tendiente a justificar sus excepciones, las cuales han quedado en meros enunciados, siendo incluso desvirtuadas, en razón de lo señalado en líneas anteriores.-

**SÉPTIMO: DECISIÓN.-** Por las consideraciones anotadas, motivación expuesta y normativa precitada, **ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA,** desechándose las excepciones propuestas, se acepta la demanda, declarando prescritos y extinguidos todos y cualesquiera derechos de dominio de la ASOCIACIÓN SOLIDARIA Y ACCIÓN A.S.A., sobre el lote de terreno número 057 ubicada en la calle sin nombre, conocida como calle "C", del Conjunto Habitacional



7

305-  
treinta y cinco

303

Paseos de Calderón Etapa 1, sector de Llano Grande, parroquia Calderón, de este Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, circunscrito dentro de los siguientes linderos y superficie: NORTE (Noreste): con la casa No. 56 de la Sra. Martha Coyago, en una longitud de 15,09 m.; SUR (Sureste): Con calle sin nombre, conocida como calle "C", en una longitud de 5,60 m.; SURESTE (Este): Con calle sin nombre, conocida como calle "C", en una longitud de 2,72 m., a continuación y cambiando de rumbo ligeramente con la misma calle, en una longitud de 5,90 m.; OESTE (Suroeste): con la casa No. 58, propiedad particular, en una longitud de 13,50 m.; y, NOROESTE: con la propiedad de la Sra. Jimena Madera, en una longitud de 1,81 m.; con una SUPERFICIE TOTAL de 115,64 m<sup>2</sup>., según datos tomados del informe pericial constante a fs. 241-251 de los autos.- En consecuencia, por efectos de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio declarada, la señora NANCY AMÉRICA PADILLA PADILLA adquiere el dominio del inmueble antes descrito, incluyendo las construcciones y las servidumbres allí establecidas.- La parte actora deberá asumir las responsabilidades civiles y penales, respecto de la prueba en caso de que ésta resultare falsa o fraudulenta.- Prescripción que se la declara sin perjuicio del cumplimiento de las normas legales y ordenanzas municipales vigentes a que estuviere obligado el accionante; dejando a salvo el derecho de terceros, en relación con cualquier gravamen de que pueda resultar afectado el inmueble referido.- Ejecutoriada esta sentencia, confiéranse copias certificadas para que la parte actora la protocolice en una de las Notarías de este cantón y se proceda a la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad de este Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que le sirva de título de propiedad, conforme señala el Art. 2413 del Código Civil.- En consecuencia, ejecutoriada ese fallo, se cancela la inscripción de la demanda y de la reforma a la demanda, dispuestas mediante autos de fecha 04 de julio y 26 de agosto de 2016; para el efecto, notifíquese mediante oficio al señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con suficiente despacho.- Sin costas, gastos ni honorarios que regular por no configurarse los presupuestos establecidos en el Art. 283 del Código de Procedimiento Civil.- **NOTIFÍQUESE.-**

ERAZO NAVARRETE GRIMANESA MARISOL  
JUEZ

En Quito, jueves once de julio del dos mil diecinueve, a partir de las doce horas y trece minutos, mediante boletas judiciales notifiqué la SENTENCIA

COORDINACIÓN  
FUNCIÓN JUDICIAL  
NORTE

312 -  
Hechientos doce

311  
T...  
299  
do...  
...  
...

Juicio No. 17230-2016-06877

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

Quito, martes 20 de agosto del 2019, las 09h31. **VISTOS:** Al amparo del Art. 290 del Código Adjetivo Civil, de oficio se revoca en su totalidad la providencia inmediata anterior de fecha 19 de agosto de 2019 las 14h14, por no corresponder al estado procesal; y, en su lugar se dispone: "Agréguese al proceso el escrito que antecede presentado por la parte actora.- En lo principal, la actora Nancy América Padilla Padilla solicita aclaración de la sentencia dictada el 11 de julio de 2019 las 12h13; toda vez que, señala que el nombre de la persona jurídica demanda corresponde a la **ASOCIACIÓN SOLIDARIDAD Y ACCIÓN A.S.A.** y no como se ha hecho constar en el fallo en referencia "Solidaria".- Habiéndose dado cumplimiento con lo preceptuado por el Art. 282 del Código de Procedimiento Civil y 168.6 de la Constitución de la República, respecto del derecho a la contradicción mediante decreto anterior; y transcurrido el término concedido en cumplimiento de la norma procesal precitada; para resolver, se considera: **PRIMERO:** La aclaración solo tiene lugar si la resolución fuere obscura, entendiéndose por tal, aquella en la que sus decisiones sean confusas, faltas de claridad o poco inteligibles, conforme lo previsto en el precitado Art. 282 del Código de Procedimiento Civil.- **SEGUNDO:** Frente a la aclaración solicitada por la parte accionante, es necesario anotar que como se señaló en líneas anteriores, ésta procede en caso de obscuridad de la sentencia, evidenciándose que la resolución de la presente causa es perfectamente inteligible y clara.- Sin embargo, de la revisión de la reforma a la demanda constante a folios 52 y 53 de los autos, misma que fue admitida a trámite a fs. 55, se constata que efectivamente el nombre de la parte demandada es **ASOCIACIÓN SOLIDARIDAD Y ACCIÓN A.S.A.** y no como erróneamente por un lapsus calami se ha hecho constar a lo largo del fallo a partir de dicha reforma, esto es Asociación Solidaria y Acción A.S.A., lo que indudablemente puede causar confusión.- **TERCERO:** Por lo expuesto, con fundamento en los Art. 75, 169 de la Constitución de la República, 18, 23 y 27 del Código Orgánico de la Función Judicial y 282 del Código de Procedimiento Civil,

COMPLETAMIENTO  
NORTE  
FUNCIÓN JUDICIAL  
COORDINACIÓN

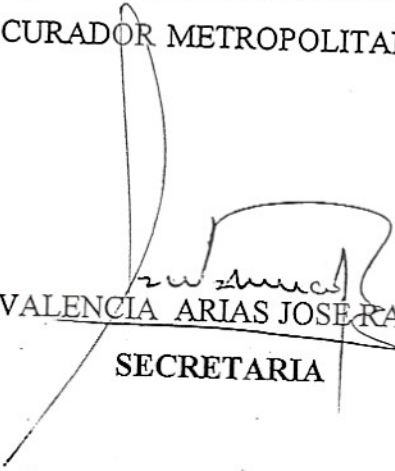
19  
del

Handwritten signature

OTARIA NOV  
de la presente causa el 11 de julio de 2019 las 12h13. en el sentido de que el nombre de la parte accionada es **ASOCIACIÓN SOLIDARIDAD Y ACCIÓN A.S.A.** y no como erróneamente se ha hecho constar; corrigiéndose dicho error de digitación a lo largo de todo el fallo señalado, a partir de que se menciona la reforma a la demanda constante a fs. 52 y 53. En todo lo demás se estará a la aludida sentencia.- Actúa en calidad de Secretario (S) de esta Unidad Judicial el Dr. José Valencia.- **NOTIFÍQUESE.-**

  
ERAZO NAVARRETE GRIMANESA MARISOL  
JUEZ

En Quito, martes veinte de agosto del dos mil diecinueve, a partir de las nueve horas y treinta y un minutos, mediante boletas judiciales notifiqué la RESOLUCIÓN que antecede a: PADILLA PADILLA NANCY AMERICA en la casilla No. 5586 y correo electrónico patricio.egas@hotmail.com, en el casillero electrónico No. 1705051595 del Dr./Ab. VICENTE PATRICIO EGAS MUÑOZ. ASOCIACIÓN SOLIDARIDAD Y ACCIÓN S.A REPRESENTADA POR PRESIDENTE ALOIS ARNOLD en la casilla No. 2605 y correo electrónico juanquitadoc@hotmail.com; MARTHA JAQUELINE VALENCIA VENEGAS GERENTE GENERAL Y DIRECTORA ASOCIACION SOLIDARIDAD Y ACCION S.A. en la casilla No. 2605 y correo electrónico juanquitadoc@hotmail.com; MAURICIO ESTEBAN RODAS ESPINEL, ALCALDE DEL SITRITO METROPOLITANO DE QUITO en la casilla No. 4571; PROCURADOR METROPOLITANO DE QUITO en la casilla No. 4571. Certifico:

  
VALENCIA ARIAS JOSÉ RAÚL  
SECRETARIA

GRIMANESA.ERAZO



315  
Tribunal

92  
of

RAZON: Siento por tal que la sentencia de fecha 11 DE JULIO DEL 2019, LAS 12H13 del proceso No. 17230-2016-06877, se encuentra ejecutoriada por el Ministerio de Ley, Quito, 26 de septiembre del 2019.-CERTIFICO.

  
AB. ELENA SALAZAR SALAZAR  
SECRETARIA

COMPLEJO JUDICIAL  
NORTE  
FUNCIÓN JUDICIAL  
COORDINACIÓN






Notaria Novena del Distrito Metropolitano de Quito

Dra. Yolanda Alabuella T.

NOTARIA

ZON DE PROTOCOLIZACION. - A petición del Doctor Patricio Egas, con matrícula profesional número diecisiete guion dos mil guion veinte y ocho del Foro de Abogados en el Registro de Escrituras Públicas de la Notaria Novena LA COPIA CERTIFICADA DE LA SENTENCIA DEL JUICIO DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, DICTADA A FAVOR DE LA SEÑORA NANCY AMERICA PADILLA PADILLA, EMITIDA POR LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, que en QUINCE fojas útiles, incluyendo esta razón. Quito, a veinte y cinco de octubre del año dos mil diecinueve. -

  
DOCTORA MSc. ALICIA YOLANDA ALABUELA TOAPANTA  
NOTARIA NOVENA DEL CANTON QUITO

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

  
DOCTORA MSc. ALICIA YOLANDA ALABUELA TOAPANTA  
NOTARIA NOVENA DEL CANTON QUITO

