



Factura: 001-002-000045167



20191701009P01640



PROTOCOLIZACIÓN 20191701009P01640

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 7 DE MAYO DEL 2019, (12:10)

OTORGA: NOTARÍA NOVENA DEL CANTON QUITO

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 10

CUANTÍA: INDETERMINADA

A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
LEMUS VILLARREAL EVELIN DOROTEA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1721355780

OBSERVACIONES:

NOTARIA(A) ALICIA YOLANDA ALABUELA TOAPANTA  
NOTARÍA NOVENA DEL CANTÓN QUITO

# CONSORCIO JURÍDICO Y GRAFOLÓGICO EGAS & EGAS

*Dr. Patricio Egas Muñoz*

ABOGADO



PROTOCOLO No. 2019 17 01 09 P01640

Señor Notario

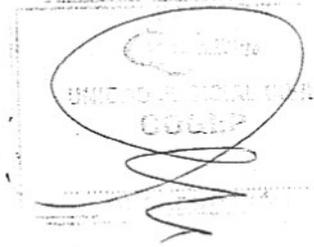
Quito, 7 de mayo del 2019  
Di 2 Cop. R.S.M

En el libro de escrituras públicas a su cargo, sírvase protocolizar la sentencia, a través de la cual se acepta la demanda presentada por la señora Evelin Dorotea Lemus Villarreal, de cédula de ciudadanía número 172135578-0, a quien se le adjudica y declara en su favor la casa Nro. 97, ubicada en el denominado Conjunto Habitacional Paseos de Calderón Etapa II, conforme así consta de la sentencia dictada por la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha.

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



REPÚBLICA DEL ECUADOR



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

**CAUSA No: 17230-2017-10398**

28/12/2012  
alcalde  
procurador  
sindico

**Materia: CIVIL**

**Tipo proceso: ORDINARIO**

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

**ACTOR:**

LEMUS VILLARREAL EVELIN DOROTEA, ✓

Casillero No: 5586,

VICENTE PATRICIO EGAS MUÑOZ

**DEMANDADO:**

ALOIS ARNOLD - PRESIDENTE DE LA ASOCIACION SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A, ING.  
MARTHA JAQUELINE VALENCIA VENEGAS- DIRECTORA EJECUTIVA DE LA  
ASOCIACION SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A,

Casillero No:

**JUEZ: MOLINA ANDRADE CINTHYA GUADALUPE**

**Iniciado: 28/07/2017**

**SECRETARIO: JUSTICIA SALGADO JUAN FRANCISCO**

do:

Juicio No. 17230-2017-10398

UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA DE PICHINCHA. Quito, jueves 29 de noviembre del 2018, las 15h58. VISTOS: En lo principal, dentro del presente proceso, siendo el momento procesal el de emitir la resolución escrita debidamente motivada, conforme lo establecen los Arts. 93 y 95 del Código Orgánico General de Procesos (COGEP), se considera:

**PRIMERO.- COMPETENCIA.-** La competencia de la suscrita, en calidad de Jueza de esta Unidad Judicial Civil, se halla radicada de acuerdo a la ley, artículos 239 y 240 del Código Orgánico de la Función Judicial y al sorteo correspondiente.-

**SEGUNDO.- VALIDEZ PROCESAL.-** El debido proceso: "... constituye un conjunto de garantías y condiciones mínimas de carácter sustantivo y procesal, que deben cumplirse para garantizar que quienes sean sometidos a un proceso judicial puedan ejercer a plenitud sus derechos y conseguir de los órganos judiciales una correcta administración de justicia": asimismo es imprescindible señalar que: "... es obligación de Jueces y Juezas vigilar la legalidad del proceso, ya que se trata de un asunto de orden público para garantizar la tutela del ordenamiento jurídico, el eficaz ejercicio de los derechos y la seguridad jurídica. acorde a los principios establecidos en los Arts. 75 Y 169 de la Constitución de la República, siendo no solo una potestad, sino una obligación de Juezas y Jueces declarar la nulidad de las causas cuando se hubiere detectado la omisión de alguna de las solemnidades sustanciales para la validez de los procesos o la violación del trámite inherente a la naturaleza de la causa, siempre y cuando ésta hubiese influido en la decisión de la causa, o hubiere provocado indefensión". No se ha advertido violación de trámite, pues se ha sustanciado de acuerdo a las reglas establecidas en los artículos 292 y siguientes del Código Orgánico General de Procesos (en adelante COGEP), observando de esta manera el derecho constitucional a la seguridad jurídica consagrado en el artículo 82 de la Constitución de la República; así como tampoco se observa omisión de solemnidades sustanciales que motiven nulidad procesal, tanto más cuanto consta la citación a la parte demandada, y por tanto se ha garantizado el derecho a la



defensa de las partes, consagrado en el artículo 76 de la pormá suprema; en consecuencia se declara válido todo lo actuado.-

**TERCERO: IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES.-** ACTOR: EVELIN DOROTEA LEMUS VILLARREAL.- DEMANDADOS: ALOIS ARNOLD en calidad de Presidente de la ASOCIACIÓN SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A; MARTHA JAQUELINE VALENCIA VENEGAS en calidad de DIRECTORA EJECUTIVA DE LA ASOCIACIÓN SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A

**CUARTO: ANTECEDENTES DE HECHO.-** De fojas 68 a 72 de los autos comparece la parte actora y manifiesta: Que la Asociación Solidaridad y Acción A.S.A. adquirió mediante compraventa a la Fundación Brethren y Unidad, once hectáreas para continuar desarrollado el Programa Habitacional antes referido, por ello se suscribió la escritura pública otorgada el 3 de octubre del año 1997.- Que es el caso que su madre preocupada que es soltera, le ayudó a buscar y adquirir una casa para que este junto a sus hermanos, con este objetivo se contactó con el señor Jorge Hurtado López, quien se encontraba vendiendo la casa 97 del Conjunto Habitacional Paseos Calderón, etapa II, quien después de explicarles que él tenía pagado todo que se encontraba al día con el prestamos concedido por el Banco de Vivienda y no adeudaba valor alguno, como tampoco adeudaba nada a la Asociación Solidaridad y Acción A.S.A. la misma que le había entregado una certificación que no adeuda valor alguno, por ello acordaron un precio por la cesión de los derechos sobre este inmueble o casa 097.- Que por el acuerdo mutuo que existió con el señor cedente, Jorge Marcel Hurtado López, concurren hasta las oficinas de la Asociación Solidaridad y Acción A.S.A, a fin de realizar los trámites de ésta cesión y registro de esta esa casa a su nombre, recibiendo la conformidad y aceptación de A.S.A. quienes verificaron que el cedente estaba al día en todos los pagos, por ello es que la Asociación Solidaridad y Acción A.S.A firmó una promesa de compraventa de manera directa a su favor, la misma que se encuentra suscrita ante el señor Notario Gabriel Cobo U. Notario Vigésimo Tercero del Distrito Metropolitano de Quito, el 29 de agosto del 2006.- Que en la promesa de compra venta antes referida y suscrita entre la Asociación Solidaridad y Acción A.S.A., y su persona, en la misma expresamente determina que A.S.A. se constituyó en Promitente vendedora, y la accionante en calidad de Promitente compradora,

- 2 -  
NOTARIA NOVENA  
D. R. S.  
D. M. C.  
Albino F.

y en su cláusula SEPTIMA de esta escritura, se confirió la posesión, uso y goce del inmueble materia de la promesa de compra venta; es decir que se le entregó la casa 097 del Conjunto Habitacional Paseo de Calderón para su uso y goce. Que lo que les motivó a adquirir el inmueble antes referido es que la Asociación Solidaridad y Acción A.S.A. alcanzo la declaratoria de INTERES SOCIAL del MIDUVI y El Ilustre Municipio de Quito, según así consta del certificado de gravámenes otorgado por el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, literal b).- Que la construcción de la casa 097 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón se lo ha hecho en una parte con un préstamo quirografaria otorgado por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda de \$ 12'000.000,00 millones de sucres, y otra parte con dineros del señor Jorge Marcelo Hurtado López , quien según certificado otorgado por la institución crediticia certifica haber cancelado en su totalidad.- Que construida y pagada en su totalidad la casa 097 del Conjunto Paseos de Calderón, Etapa II, estos hechos fueron los que motivaron la compra y su adquisición, más aún que la casa 97, se encuentra definida y demarcada por los siguientes linderos: NORTE, en una longitud 6 metros con el cerramiento de Hogar de Ancianos Betania; por el SUR, linda en una longitud de 6,00 metros la calle Nro. 2; Al ESTE, linda en una longitud de 14,00 metros con la casa 98; y al Oeste, en una longitud de 14,00 metros con la casa 96; Este inmueble tiene una área de terreno de 84,00 m<sup>2</sup>; con una área de construcción de 116,86m<sup>2</sup>, parroquia Calderón, del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, Etapa II del Distrito Metropolitano de Quito, en la misma realizaros mejoras como es el cambio de pisos, adecuaciones y mejoras que implemento que le permite vivir mejor con su hijo.- Que jamás han sido beneficiarios gratuitos de nadie. Pese a que la Asociación Solidaridad y Acción A.S.A. cobró por Obras de Urbanización, han debido pagar por adoquinado de las vías internas a las Directivas del Conjunto para en autogestión culminen las Obras de Infraestructura, es decir que, los costos de Urbanización fueron transferidos a cada uno de los adjudicatarios del Programa de Vivienda Paseos de Calderón, contando para ello los recibos de pago por Obras de Urbanización, es decir que los moradores han pagado por todos estos servicios básicos.- Que a las directivas del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, les han pagado por inasistencias, atrasos y multas de mingas, quienes les han reconocido por 11 años como adjudicataria y propietaria de la casa 097 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón Etapa II parroquia Calderón, sector Llano Chico del Cantón Quito; Que la Asociación Solidaridad y Acción A.S.A. no sólo que le reconoce como

propietaria y adjudicataria de la casa 97 del Conjunto Habitacional Paseos Calderón Etapa II, por la promesa de venta suscrita, lo hace además a través del cobro de manera desproporcionada de los impuestos prediales, lo que ha cancelado por lo que se reconoce que tiene la titularidad y dominio de la casa 097, haciéndole asumir obligaciones de pago prediales anuales y que además de ser desproporcionadas se convirtieron en agentes de retención y cobradora de los impuestos prediales.- Que varios han sido los intentos de los directivos de la Asociación Solidaridad Acción .S.A. por alcanzar la legalización del Programa Habitacional Paseos de Calderón, Etapa I y II, los mismos que han sido rechazados por el Municipio de Quito, por no cumplir con los requisitos para entregarles la Ordenanza aprobando el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, peor aún para acogerse al Programa Regula Tú Barrio ya que no cumplen con los requisitos, lo que NO les impide a los directivos de la Asociación Solidaridad y Acción A.S.A. entregarles las escrituras a los 172 adjudicatarios y poseionarios desde hace más de 18 años.- Que adjunta como anexo el informe elaborado por el Ing. Jorge Jaque, Perito acreditado por el Consejo de la Judicatura, con registro profesional N C.I.C.E 17-5516, quien realizó el informe del levantamiento de la casa 97, en que se describe que la misma se encuentra ubicada en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón Etapa II, parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, y circunscrito por los siguientes linderos: NORTE, en una longitud de 6 metros con la cerramiento del Hogar de Ancianos Betania; por el SUR, linda en una longitud de 6,00 metros con la calle Nro. 2; Al Este, linda en una longitud de 14.00 metros con la casa 98; y, al Oeste, linda en una longitud de 14.00 metros con la casa 96, la misma tiene una superficie de 84 m<sup>2</sup>. y con una área de construcción de 116.96 m<sup>2</sup> parroquia Calderón, del Conjunto Paseos de Calderón, de la parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito. Que la demanda la fundamenta en los artículos 715, 732, 2392, 2393, 2398, 2400, 2410, 2407 del Código Civil y Art. 289 Y siguientes del Código Orgánico General de Procesos. Realiza su anuncio probatorio y demanda, para que en sentencia, se declare a su favor la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio de la casa No. 097 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón Etapa II parroquia Calderón, sector Llano Chico del cantón Quito.

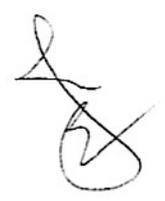
**QUINTO: CITACIÓN:** De fojas 98, 100 y 101 de los autos constan las actas de citación realizadas al señor ALOIS ARNOLD en calidad de Presidente de la ASOCIACIÓN

-3-  
NOTARIA NONENA  
R.S.  
D.M.O.  
Yofanda Alajuela T.  
Msc. Yofanda Alajuela T.

SOLIDARIDAD Y ACCION ASA, mediante tres boletas entregadas a la recepcionista de la Asociación los días 18, 19 y 20 de diciembre de 2017; De fojas 105, 107 y 108 de los autos constan las actas de citación realizadas a la ingeniera MARTHA JAQUELINE VALENCIA VENEGAS en calidad de Directora Ejecutiva de la ASOCIACIÓN SOLIDARIDAD Y ACCION ASA, mediante tres boletas entregadas a la recepcionista de la Asociación los días 18, 19 y 20 de diciembre de 2017; De fojas 123, 125 y 126 de los autos constan las actas de citación realizadas al señor ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, mediante tres boletas entregadas a la recepcionista de la Alcaldía los días 5, 7 y 11 de diciembre de 2017; De fojas 130, 132 y 133 de los autos constan las actas de citación realizadas al señor PROCURADOR SÍNDICO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, mediante tres boletas entregadas a la recepcionista de la Alcaldía los días 5, 7 y 11 de diciembre de 2017.

**SEXTO: CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.-** Con fecha 31 de enero del 2018, contesta la demanda el Dr. Marco Proaño Durán en su calidad de Subprocurador Metropolitano de Patrocinio del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, realizando su anuncio probatorio y designando como procuradores judiciales a los doctores JAIME ANDRÉS ALTAMIRANO MANCHENO, en calidad de Director Jurídico de la Administración Zona Calderón, al doctor Freddy Eduardo Corral Granja y la abogada Mónica Jeanette Espín Ruiz, manifestando que el bien cuya prescripción se demanda se encuentra registrado en el catastro a nombre de ASOCIACIÓN SOLIDARIDAD Y ACCIÓN A.S.A., con clave catastral No. 1271302005, Número de predio 1296691, que se encuentra ubicado en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón Etapa II, parroquia Calderón, sector Llano Chico del cantón Quito.- No ha comparecido el presidente ni la gerente de la ASOCIACIÓN SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A., pese a encontrarse citados en legal y debida forma. Cumplido el término establecido en el Art. 292 del Código Orgánico General de Procesos, se ha convocado a las partes procesales a la realización de la audiencia preliminar, la misma que se fija para el día 06 de agosto del 2018.

**SÉPTIMO: PRUEBA.-** El Artículo 169 del Código Orgánico General de Procesos prescribe: "Es obligación de la parte actora probar los hechos que ha propuesto



afirmativamente en su demanda y que ha negado la parte demandada en su contestación. La parte demandada no está obligada a producir pruebas si su contestación ha sido simple o absolutamente negativa." Por tanto, la parte actora realizó el siguiente anuncio-probatorio:

**A) PRUEBA DOCUMENTAL:** 1.) Escritura Pública otorgada el 3 de octubre de 1997, ante el señor Notario 14, Dr. Alfonso Freire Zapata; 2.) Escritura pública de Promesa de Compra Venta, otorgada 29 de agosto del 2006, ante el ex Notario Dr. Gabriel Cobo U., con lo que justifica el tiempo de posesión y el ánimo de señora y dueña; 3) Certificado de Gravámenes conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Quito, en el mismo se describe en literal B) que el Programa Habitacional Paseos de Calderón que ha sido declarado de Interés social por parte del MIDUVI y el MUNICIPIO DE QUITO; 4.) Certificado conferido por la Asociación Solidaridad y Acción A.S.A el 30 de marzo del 2004, y suscrita por el señor Alois Arnold, en su calidad de Director Ejecutivo, que la casa 97 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón con el Proyecto MIDUVI-BEV-ASA ha sido cancelado en su totalidad al BEV; 5.) Enuncio el certificado otorgado por el Director Ejecutivo de A.S.A del 15 de agosto del 2006, oficio asa-de-cer- 72-2006, el mismo que manifiesta Alois Amold en su calidad de Director Ejecutivo A.S.A. que el cedente señor JORGE MARCELO HURTADO LOPEZ beneficiario de la casa 97 no tiene deuda alguna pendiente; 6) Certificado otorgado por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda que certifica que el señor Hurltado López Jorge, canceló la totalidad del préstamo quirografario; 7.) Cinco comprobantes de ingresos emitidos por la Asociación Solidaridad y Acción A.S.A a nombre de Evelin Lemus, números: 0002882 del 5 de mayo del 2013, emitidos por concepto de Impuestos Predial, por \$ 154,85; comprobante de Ingreso Nro. 0002834 del 7 de julio del 2013, por el valor de \$ 66,58 en concepto de impuesto predial del año 2013; comprobante de ingreso número 0002206 del 8 de Octubre del 2010, por \$ 40.35; comprobante de egreso Nro. 0004075 por \$ 3,00; Comprobante de ingreso 0002000 del 9 de abril del 2010 por \$ 46,15; 8) Un recibo emitido por la señora Rosa Venegas, trabajadora de la Asociación Solidaridad y Acción A.S.A, quien por concepto de Impuesto Predial del 2011, por \$ 38,30; 9) Enuncio el comprobante de ingreso número 0003025 del 13 de noviembre del 2013 por \$ 130.00 en concepto de LEGALIZACION emitido a nombre de EVELIN LEMUS, legalización que se no se justifica hasta la presente fecha; 10.) Cuatro depósitos realizados al Comité Promejoras Paseos de Calderón del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, para



cubrir costos de red eléctrica y agua potable: 11.) Depósito realizado al ex Presidente del Consejo del Conjunto Habitacional Carlos Iván Canga, por el valor de \$ 150.00 para ser destinados a: 1) Depósito adoquinado de las calles internas; 12).- Factura de la Empresa Eléctrica Nro. 001-007-00018390 del 28 de diciembre del 2016, por el servicio del pago de Luz Eléctrica a la casa 97 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón Tl etapa; 13).- Factura del consumo Agua Potable 001-008-0086501 - emitidos por el consumo de AGUA POTABLE de la 97 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, correspondiente al periodo de diciembre de 2016, a enero del 2017, por el valor de \$ 9,69; 14) Certificado conferido por la señora Presidenta del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón señora Nely Argentina Carvajal, quien certifica conocerle como adjudicataria de la casa 97 desde agosto del 2006; 15) Informe Pericial emitido por el Ing. Jorge Bolívar Jaque Cisneros, Perito del Consejo de la Judicatura, con Registro Profesional C.I.C.E 175516, quien describe los linderos de la casa 97 del Conjunto Habitación Paseos de Calderón, 11 Etapa y son: NORTE, en una longitud 6 metros con Hogar de Ancianos Betania; por el SUR, linda en una longitud de 6.00 metros con la calle Nro. 2; Al ESTE, linda en una longitud de 14.00 metros con la casa 98; Y al Oeste, linda en una longitud de 14,00 metros con la casa 96, el inmueble tiene una superficie de terreno de 84,00 m2.; y de construcción 116 m2; 16) Copia debidamente certificada y protocolizada que da fe pública del documento del oficio asa-de-corr-078-2016, de fecha 14 de octubre del 2016, suscrito por la señora Ing. Martha Jaqueline Valencia Venegas, como Gerente y Directora Ejecutiva de la Asociación Solidaridad y Acción ASA, quien le reconoce como adjudicatario y propietaria de la casa que se encuentran en posesión.- B) PRUEBA TESTIMONIAL: Nómina de los Testigos señores: Luis Edgar Trávez Ninasunta, de cedula de ciudadanía Nro. 0502809502, de 35 años de edad, domiciliado en el sector de La Planada; del señor Luís Alfredo Pacho Mina, de cedula de ciudadanía Nro. 171844047-5 ; Y de la señora Viviana Jacqueline Tipán Tipán, de cedula de ciudadanía Nro. 1717155459, domiciliada en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, quienes declararán y expresaran exclusivamente sobre los hechos relacionados con la posesión, ocupación y posesión de la casa 97 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, a quienes previas las formalidades legales se les receptorá sus testimonios de conformidad al pliego de preguntas se les formularan en la Audiencia de Juicio y que hacen relación a la ocupación y posesión.- C) PRUEBA

UNIVERSIDAD  
POLITECNICA  
DE  
CANTÓN

**TESTIMONIAL:** Solicito que se llame a rendir testimonio a los demandados y representantes legales de la ASOCIACION SOLIDARIDAD y ASOCIACION A.S.A., representada por su Presidente el señor Alois Arnold, y a la señora Ing. Martha Jaqueline Valencia Venegas, como Gerente y Directora Ejecutiva de la Asociación Solidaridad y Acción A.S.A, a quienes se formulara preguntas, sobre hechos de la entrega, tiempo y posesión del lote terreno y posteriormente de la casa 097 a su favor.- **D) INSPECCION JUDICIAL:** Petición que formula a fin de probar que se encuentra viviendo y posesionada de la casa 097 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, Etapa II, desde hace más de 10 años, por ello dignará disponer se realice una Inspección al inmueble 097 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón II etapa, sector Las Cuatro Esquinas Vía Llano Chico.- **E) ASISTENCIA JUDICIAL:** Oficiar al señor Administrador Zonal de Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que remita copia debidamente certificada del Acta de Juzgamiento de la Comisaria Metropolitana de Construcciones, expediente 0463-2005 de fecha 9 de noviembre del 2006, que hacen relación al Conjunto Paseos de Calderón.

**ADMISIBILIDAD PROBATORIA:** En aplicación de los artículos 160 y 161 del COGEP que señalan: "Admisibilidad de la prueba.- Para ser admitida, la prueba debe reunir los requisitos de pertinencia, utilidad, conducencia y se practicará según la ley, con lealtad y veracidad ..." y "Conducencia y pertinencia de la prueba. La conducencia de la prueba consiste en la aptitud del contenido intrínseco y particular para demostrar los hechos que se alegan en cada caso. La prueba deberá referirse directa o indirectamente a los hechos o circunstancias controvertidos.", concordante con lo dispuesto en los artículos 142 numeral séptimo y 143 numeral quinto del precitado cuerpo legal que ordena el anuncio de la prueba y adjuntar los medios probatorios de que se disponga destinados a sustentar la pretensión. Según los criterios previamente señalados, las pruebas admitidas fueron las mismas que la parte actora anunció en su demanda, y fueron enunciadas anteriormente.

**OCTAVO: MOTIVACIÓN.-** De conformidad con el artículo 76, numeral 7, literal 1, de la Constitución de la República del Ecuador, que ordena: "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación



a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados". esta sentencia se motiva en los siguientes términos:

8.1. Como enseña el tratadista Devis Echandía en su Teoría General del Proceso: "En la sentencia debe estudiarse primero si las pretensiones incoadas en la demanda tienen o no respaldo en los hechos probados y en la ley sustancial que los regula, y solamente cuando el resultado sea afirmativo se debe proceder al estudio de las excepciones propuestas contra aquellas por el demandado; pues si aquellas deben ser rechazadas aún sin considerar las excepciones, resultaría inoficioso examinar éstas. - (Editorial Universidad, segunda edición revisada y corregida, 1997, Buenos Aires, pág. 423), en tal virtud y al no haberse propuesto excepciones a la presente demanda, se analiza en primer lugar la figura de la prescripción y sus requisitos.

8.2. El artículo 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 ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales"; por lo tanto, la prescripción es un hecho jurídico por el cual se adquieren las cosas ajenas, lo que nos da la pauta de que un sujeto puede adquirir un bien del cual no es propietario; siendo por tanto el acto de adquisición procedente con el simple decurrir del tiempo y la posesión del bien, lo que conlleva a convertirlo en propietario del bien. La prescripción se predica de situaciones de ventaja que tienen un contenido que implica acción, por lo que la prescripción equivale a título, y más todavía, porque, de dos adversarios de los cuales uno está provisto de un título y el otro puede invocar la prescripción, es este último quien triunfa, siempre y cuando se cumplan los presupuestos establecidos en la ley para la procedencia de su pretensión.

8.3. En el presente caso, al tratarse de una prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, el Artículo 2408 del Código Civil establece el tiempo necesario de cinco años para ganar la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio de bienes raíces, siempre y cuando, ésta cumpla con los presupuestos previstos en el artículo 2407 del mismo Código, que dice:

CIVIL

"Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren", Al respecto de la posesión, se ha pronunciado las diversas Salas de Casación de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, y entre estos, el emitido por la Sala. en la Resolución No. 234-2000, publicada en el RO. No. 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 do mini. El corpus es el elemento físico o material de la posesión, es la aprehensión materia 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 las 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 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". Este requisito de la posesión integrado por dos elementos, uno la voluntad o ánimo posesorio y otro el mantener la cosa determinada bajo el control absoluto como poseedor, sumado al decurso del tiempo, integran la potestad de prescripción, la misma que se ejerce a través de un proceso de conocimiento. Establecida así la naturaleza de la acción prescriptoria, imprescindible es referirse a la forma en que la posesión y el tiempo han de obrar procesal mente en la causa, a través de hechos demostrativos concluyentes para que el juzgador acepte o rechace la acción de prescripción, pero sobre todo determinar la procedencia, en el presente caso, de la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio que la ley establece requisitos adicionales, pues, como la jurisprudencia lo ha fijado: "La diferencia entre la prescripción ordinaria y extraordinaria, no solo se encuentra en el lapso para operar sino que en la segunda, la posesión puede ser regular

-6- ser  
NOTARIA NOVENA  
R.S.  
Dir. M. S. S. S. S.  
Landa  
América

o irregular porque no requiere título alguno, presumiendo que ha sido de buena fe, para poder proponerla aún contra título inscrito. El otro requisito: tiempo, también las difieren según se trate de la ordinaria, extraordinaria o especial; en todo caso, la Ley exige: que la posesión sea "durante cierto tiempo", que ha de contarse en la forma prescrita por el Art. 34 de Código Civil. SALA DE LO CIVIL Y MERCANTIL. Gaceta Judicial, año C. Serie XVII. No. 2. Pág. 395. Por lo que, para que proceda la prescripción ordinaria, adicionalmente, a la posesión y el decurso del tiempo, deberá configurarse otros presupuestos como lo es la posesión regular, considerándose como posesión regular" la que procede de justo título y ha sido adquirido de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión" según lo determinado en el Artículo 717 del Código Civil: posesión regular que la parte actora no ha justificado, pues si bien, su prueba (testimonial, pericial e inspección judicial) ha sido encaminada a demostrar su posesión por el tiempo establecido en la ley, no ha justificado que esta posesión sea regular cumpliendo con lo prescrito en el Artículo 717 antes transcrito.

8.4. Adicionalmente, el Artículo 2406 del Código Civil prescribe: "Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción ordinaria adquisitiva de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito, ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo." En el Artículo 2406 antes transcrito, la jurisprudencia ha determinado: "Pues bien la última parte de ese artículo debe entenderse que el segundo título al que se refiere procederá de una persona que no tenga a su favor título inscrito: suficiente es que ese segundo título hubiese obtenido la inscripción en el Registro de la Propiedad, para que fundamente la prescripción ordinaria adquisitiva del dominio, en conjunción con los otros requisitos exigidos por la Ley; y tiene que entenderse así porque de lo contrario pugnaría con lo dispuesto en el Art. 751 (732) que permite agregar a la posesión propia, la de los antecesores, ya que mandato del Art. 2430 (2406) dispone, en cambio, que el tiempo de la prescripción empezará recientemente a correr desde la inscripción del segundo título." (20-V-1975 (GJ S.XII, No. 8, p. 1577). Es decir que en el presente caso el segundo título vendría a ser la promesa de compraventa, suscrita ante el Dr. Gabriel Cobo, Notario Vigésimo Tercero, otorgado por la Asociación Solidaria y Acción ASA, a favor de la señora EVELIN DOROTEA LEMUS VILLARREAL. De lo que determina que, para ejercer la acción de prescripción ordinaria de dominio de un bien inmueble, como elemento esencial es la

Handwritten signature or mark.

existencia de otro título inscrito en el Registro de la Propiedad, siendo éste un título constitutivo o traslativo de dominio, según lo determinado en el Artículo 718 del Código Civil.

**NOVENO: DECISIÓN.-** Por las consideraciones que preceden, de conformidad con los artículos 2406 del Código Civil, así como en fiel cumplimiento de los artículos 75 y 76 numeral 7 literal 1) de la Constitución de la República del Ecuador, **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 de Prescripción Ordinaria Adquisitiva de Dominio a favor de la señora **EVELIN DOROTEA LEMUS VILLARREAL**, de la casa No. 097 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón. Etapa II de la parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, misma que se encuentra demarcada por los siguientes linderos: NORTE: en una longitud 6 metros con el cerramiento de Hogar de Ancianos Betania; por el SUR linda en 6,00 metros con la calle Nro. 2; Al ESTE linda en una longitud de 13,45 metros con la casa 98; y al OESTE linda en una longitud de 13,45 metros con la casa 96. El inmueble tiene un una superficie total de 91,20 metros.

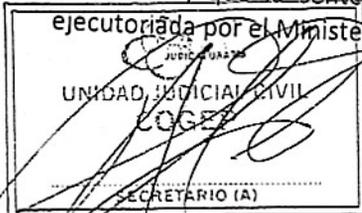
9.2 Ejecutoriada que se encuentre la presente sentencia, junto con el informe pericial que obra en el proceso, confiéranse copia certificada de dichas piezas procesales, a fin de que se protocolice en una de las Notarías Públicas y se inscriba en el Registro de la Propiedad de este cantón, para que sirva de justo título, de conformidad con los Arts. 705 y 2413 del Código Sustantivo Civil. Previo a la inscripción, los actores deberán pagar el impuesto de alcabala y demás tributos aplicables, conforme lo estatuido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

9.3 Se **CANCELA** la inscripción de la demanda dispuesta en el auto de calificación expedido el martes 17 de agosto del 2017, las 11h53, inscrita en el Tomo 148, Repertorio(s) 88642 del Registro de Demandas; para tal propósito, notifíquese de este particular al señor Registrador de la Propiedad de este Cantón, a fin de que tome nota de la presente cancelación en el libro correspondiente, debiendo la parte interesada prestar las facilidades del caso a fin de que se cumpla con esta disposición judicial.

CAUSA No. 2017-10398



UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA ÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA: RAZON.- Siento como tal, para los fines legales pertinentes, que la sentencia de fecha 29 de noviembre del 2018, las 15h58, se encuentra ejecutoriada por el Ministerio de la Ley.- Quito, 3 de enero del 2019.- Certifico.-



AB. LOURDES TAYA  
SECRETARIA JUDICIAL

**FUNCIÓN JUDICIAL**  
CERTIFICO QUE ES  
FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
QUE HA SIDO PRESENTADA  
Y REPOSA EN EL PROCESO  
JUDICIAL  
**COMPLEJO JUDICIAL NORTE**  
Causa No. 10398 Año 2017 Fojas: 7  
Quito, a 31 de enero del 2019  
Ab. Alexandro Puaquillo  
NOMBRE Y APELLIDO  
CARGO (COORDINADO)



Notaria Novena del Distrito Metropolitano de Quito  
Dra. MSc. Yolanda Alabuela T.

NOTARIA

RAZON: Por disposición de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, y a petición del Doctor Patricio Egas, con matrícula profesional número diecisiete - dos mil - veinte y ocho, del Foro de Abogados, protocolizo en el Registro de escrituras públicas de la Notaria Novena a mi cargo, la sentencia a través de la cual se acepta la demanda presentada por la señora Evelin Lemus Villarreal, a quien se le adjudica y declara en su favor la casa número noventa y siete, del Conjunto habitacional Paseos de Calderón, etapa II, que anteceden en diez fojas útiles.- Quito, a siete de mayo del dos mil diecinueve.-

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

Se protocolizó ante mí, y en fe de ello confiero esta  
PRIMERA COPIA CERTIFICADA, debidamente sellada y firmada en  
Quito, a siete de mayo del dos mil diecinueve.-



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

