

Memorando Nro. GADDMQ-PM-2022-1552-M

Quito, D.M., 10 de agosto de 2022

**PARA:** Sra. Lcda. Amparito de Lourdes Narvaez Lopez  
**Concejala Metropolitana**  
**DESPACHO CONCEJAL NARVAEZ LOPEZ AMPARITO DE**  
**LOURDES**

**ASUNTO:** Respuesta al Oficio Nro. GADDMQ-DC-ANL-2022-0364-O. Expediente  
Procuraduría No. 2014-03287.

De mi consideración:

En atención al Oficio Nro. GADDMQ-DC-ANL-2022-0364-O, de 04 de agosto de 2022, mediante el cual manifiesta que: “(...) el señor Sebastian Chimbo Leon y la señora Maria Angela Loya, indican: "...no he podido dar cumplimiento, con lo dispuesto por el señor juez dictaminando en el proceso numero 17303-11-1471 "SENTENCIA EJECUTORIADA" por lo cual no he podido catastrar", referente al tema de inscripción. (...)", en tal sentido solicita: “(...) se sirva realizar el análisis de la documentación referida, misma que se adjunta, y de ser factible indicar cuál es el procedimiento que se debe realizar sobre la resolución No C 237 del 24 de noviembre del 2014, para viabilizar las actuaciones referidas, sin que ello habilite interposiciones en el proceso de expropiación especial”, al respecto informo lo siguiente:

#### **1. ANTECEDENTES:**

**1.1** Mediante Resolución No. C 237 de 24 de noviembre de 2014, emitida por el Concejo Metropolitano de Quito, resolvió lo siguiente:

*“Artículo 3.- Disponer a la Dirección Metropolitana de Catastro proceda, de manera inmediata, al bloqueo de las claves catastrales de los predios en los que se encuentran los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se detallan en el presente artículo, sin perjuicio de otros asentamientos humanos que lo soliciten, con el fin de precautelar el normal desarrollo del proceso de expropiación especial y regularización, así como los derechos de los poseionarios. Para tal efecto, la Dirección Metropolitana de Catastro en coordinación con la Unidad Especial Regula Tu Barrio determinarán los números de predios y claves catastrales correspondientes. (...).”*

**1.2** Mediante Resolución No. C106 de 07 de febrero de 2019, emitida por el Concejo Metropolitano de Quito, **se deroga la Resolución No. C237 de 24 de noviembre de 2014**, y resuelve en su parte pertinente que:

*“Artículo 2.- Desbloqueo temporal. - Facúltese a la Dirección Metropolitana de*

Memorando Nro. GADDMQ-PM-2022-1552-M

Quito, D.M., 10 de agosto de 2022

*Catastro para proceder al desbloqueo temporal de las claves catastrales de los asentamientos humanos de hecho y consolidado en proceso de expropiación especial total o parcial, por un tiempo máximo de 48 horas continuas, a fin de actualizar avalúos y áreas o crear fichas catastrales, previa petición debidamente motivada de la Unidad Especial Regula tu Barrio la cual por escrito será informada a los miembros de la Comisión de Propiedad Espacio Público.*

*La Dirección Metropolitana de Catastro informará por escrito sobre la ejecución del desbloqueo a la Comisión de Propiedad y Espacio Público y a las dependencias correspondientes, hasta en quince (15) días término, a partir del desbloqueo”.*

**1.3** Mediante Resolución No. C 003-2021 de 05 de enero de 2021, emitida por el Concejo Metropolitano de Quito, resolvió sustituir el artículo 3 de la Resolución No. C106 de 07 de febrero de 2019.

**1.4** El 22 de junio de 2017, mediante sentencia dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio No. 17303-2011-1471, el Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, resolvió que:

“V.- **DECISIÓN.**-

*Fundamentado en la disposición legal del Art. 406 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el Art. 66 Ibídem; y, Art.27 del Código Orgánico de la Función Judicial, sin que sea necesario realizar más análisis, **ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA**, rechazando la reconvenición formulada, se acepta la demanda y se declara la **Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor del señor SEBASTIAN CHIMBO LEÓN**, respecto del inmueble ubicado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia Chillogallo, lotización El Manantial, lote No. 33, el predio está identificado con la nomenclatura municipal S45-50, ubicado en la calle de numeración municipal Oe4B y la Calle S46 que conecta perpendicularmente con la vía “Mariscal Antonio José de Sucre”, con una superficie de 299,70 metros cuadrados, circunscrito dentro de los siguientes linderos NORTE: Con una longitud 21,50 metros, con la propiedad del señor Arnulfo Escobar; SUR: Con una longitud de 21,50 metros, con la propiedad del señor Luis Velásquez; ESTE: Con una longitud de 13,96 metros, con la calle pública de numeración municipal Oe4B; y, OESTE: Con una longitud de 13,96 metros, con propiedad del señor Jorge Mina Cisneros.- Esta resolución tiene el carácter declarativo, estando sujeta su ejecución al cumplimiento de las exigencias legales de los organismos encargados del manejo de tierras y dejando a salvo el derecho de terceros, en relación con cualquier gravamen de que pueda resultar afectado.- Con el objeto de dar cumplimiento a las normas sobre **fraccionamiento urbano consignadas** en el Art.*

**Memorando Nro. GADDMQ-PM-2022-1552-M**

**Quito, D.M., 10 de agosto de 2022**

*473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, toda vez que el predio ganado por prescripción proviene de uno de mayor extensión, la parte actora deberá gestionar la autorización municipal de fraccionamiento antes de inscribir la sentencia en el Registro de la Propiedad correspondiente, acorde lo previsto el Art. 2413 del Código Civil.- Ejecutoriada la presente, protocolícese en una de las Notarías de este cantón Quito, a fin de que sirva como título de propiedad.- Se dispone cancelar la inscripción de esta demanda, para lo cual se le notificará al Registrador de la Propiedad del cantón Quito.- Sin costas ni honorarios que regular, por no encontrarse reunidos los presupuestos del Art. 936 del Código de Procedimiento Civil y Art. 12 del Código Orgánico de la Función Judicial.- Actúe la Secretaria de esta Unidad Judicial Civil.- NOTIFÍQUESE”. (Lo resaltado me pertenece)*

**1.5** Mediante Criterio legal para sentencias de prescripción adquisitiva de dominio, emitido el 31 de octubre de 2011, por la Procuraduría Metropolitana, se manifestó en su parte pertinente que:

*“(...) de acuerdo a la consulta planteada, el problema gira en torno a determinar en cuáles supuestos se debería cumplir directamente con la orden judicial, y en cuáles casos se debería realizar el trámite de catastro y/o el de autorización para subdivisión. Todo lo anterior en el marco de evitar posibles responsabilidades al funcionario encargado de ejecutar la orden judicial.*

*Para absolver de manera adecuada esta consulta, debemos analizar cada uno de los posibles escenarios, partiendo de dos variables: a) Contenido de la sentencia judicial, y b) La necesidad o no de subdividir el inmueble objeto del proceso a pesar de tratarse en principio de una demanda de prescripción adquisitiva de dominio. (...)”.*

## **2. FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

### **2.1 Constitución de la República del Ecuador:**

*“Art. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”.*

### **2.2 Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):**

*“Art. 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición*

**Memorando Nro. GADDMQ-PM-2022-1552-M**

**Quito, D.M., 10 de agosto de 2022**

*judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición”.*

**3. ANÁLISIS:**

De lo expuesto, se desprende que, mediante sentencia se acepta la demanda y se declara la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor del señor SEBASTIAN CHIMBO LEÓN, respecto del inmueble ubicado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia Chillogallo, lotización El Manantial, lote No. 33, sin embargo, se evidencia que sobre este predio existe un bloqueo de clave catastral por estar dentro de los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en proceso de expropiación especial, lo cual imposibilita el cumplimiento de la sentencia y por ende la realización del trámite para el fraccionamiento y la inscripción.

Como se puede evidenciar la Resolución No. C237 de 24 de noviembre de 2014, ha sido derogada por la Resolución No. C106 de 07 de febrero de 2019, por tanto, no cabe un análisis al respecto.

Sin embargo, en la Resolución No. C106 y la Resolución No. C 003-2021, emitidas por el Concejo Metropolitano de Quito, que contienen las disposiciones de bloqueos y desbloqueos catastrales del proceso de expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, no existe un procedimiento como tal, que permita desbloquear las claves catastrales, en casos de declaración de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio mediante sentencias.

En este sentido, y con la finalidad de acatar las disposiciones de las Autoridades Judiciales, las cuales son emitidas mediante sentencia, y por ende son de cumplimiento obligatorio, me permito manifestar lo siguiente:

- a) En el caso que la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, sea de una parte de un bien inmueble, se deberá cumplir con las disposiciones contenidas en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respecto del fraccionamiento, en concordancia con las disposiciones contenidas en el Criterio Legal para sentencias de prescripción adquisitiva de dominio, de 31 de octubre de 2011.
- b) La Unidad Especial Regula Tu Barrio, deberá emitir un criterio técnico-legal, en el cual se explique que, en las resoluciones de bloqueos y desbloqueos catastrales del

Memorando Nro. GADDMQ-PM-2022-1552-M

Quito, D.M., 10 de agosto de 2022

proceso de expropiación especial, no existe un procedimiento que permita realizar el trámite para el fraccionamiento y la inscripción, en los casos de declaración de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, y por ende justificar la necesidad de que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice de manera temporal el desbloqueo del bien inmueble, con la finalidad de cumplir con la sentencia.

- c) Solicitar al Concejo Metropolitano de Quito, autorice de manera temporal el desbloqueo del bien inmueble que ha sido declarado la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, en razón de que son casos particulares y no tienen un procedimiento establecido para el efecto.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Mgs. Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal  
**PROCURADOR METROPOLITANO**  
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO**  
**METROPOLITANO DE QUITO**

Anexos:

- Resolución C237.pdf
- RC-2019-106-BLOQUEOS- DESBLOQUEOS CATASTRALES-PROCESO EXPROPIACION-ASENTAMIENTOS.pdf
- RC-2021-003-MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN C 106 BLOQUEOS Y DESBLOQUEOS CATASTRALES.pdf
- Criterio legal para sentencias de pead.pdf
- sentencia PEAD.pdf

Copia:

Srta. Mgs. Jenifer Silvana Lozada Coronel  
**Funcionario Directivo 9**  
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE**  
**QUITO - SUBPROCURADURÍA DE PATROCINIO**

Sra. Andrea Karina Rosero Davila  
**Servidor Municipal 4**  
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE**  
**QUITO - SUBPROCURADURÍA DE PATROCINIO**

Sr. Arq. Santiago Aldas Vargas  
**Asesor de Despacho**

Memorando Nro. GADDMQ-PM-2022-1552-M

Quito, D.M., 10 de agosto de 2022

**DESPACHO CONCEJAL NARVAEZ LOPEZ AMPARITO DE LOURDES**

Sra. Abg. Diana Carolina Pantoja Freire

**Subprocuradora de Patrocinio**

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE PATROCINIO**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Jenifer Silvana Lozada Coronel	jslc	PM-SPAT	2022-08-08	
Aprobado por: Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal	svva	PM	2022-08-10	

