



Factura: 002-003-000041391



20191701054P02702

PROTOCOLIZACIÓN 20191701054P02702

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 6 DE NOVIEMBRE DEL 2019, (15:53)

OTORGA: NOTARÍA QUINCUAGÉSIMA CUARTA DEL CANTON QUITO

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 10

CUANTÍA: INDETERMINADA



A PETICIÓN DE:			
NOMBRES/RAZON SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
ALBUJA TERAN ROSA CECILIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1705039244

OBSERVACIONES:	PROTOCOLIZACION DE LA SENTENCIA DE ADJUDICACION, LA MISMA QUE SE ACEPTÓ LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO PROPUESTA POR LA SEÑORA ROSA CECILIA ALBUJA TERÁN, A QUIEN SE ADJUDICA Y DECLARA BENEFICIARIA DE LA CASA NO. 151, UBICADA EN EL CONJUNTO HABITACIONAL PASEOS DE CALDERON ETAPA II DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, SENTENCIA DICTADA POR EL JUEZ CIVIL CON DE SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO.
----------------	---


NOTARIO(A) JORGE ISAAC VALAREZO GUERRERO

NOTARÍA QUINCUAGÉSIMA CUARTA DEL CANTÓN QUITO





Salud Pública del Ecuador
Dirección Nacional de Discapacidad

CARNÉ DE PERSONA CON DISCAPACIDAD

Apellidos: **ALBUJA TERAN**

Nombres: **ROSA CECILIA**

CC: **1705039244**

• Tipo de discapacidad: **FÍSICA**

• Porcentaje de discapacidad: **34 %**

• Grado de discapacidad: **MODERADO**



ESPACIO EN BLANCO

NOTARÍA QUINCUAGÉSIMA CUARTA-QUITO
JVG

SEÑOR NOTARIO

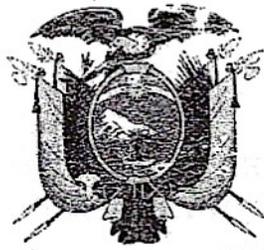
PROTOCOLIZACIÓN
Di 2 COPIAS



En el libro de escrituras públicas a su cargo, sírvase protocolizar la sentencia de Adjudicación, la misma que se aceptó la demanda de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio propuesta por la señora Rosa Cecilia Albuja Terán, de cédula de ciudadanía Nro. 170503824-4, a quien se adjudica y declara beneficiaria de la casa Nro. 151, ubicada en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón Etapa II del Distrito Metropolitano de Quito, sentencia que se encuentra ejecutoriada y que fue dictada por la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito.

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


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



REPÚBLICA DEL ECUADOR

UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA



CAUSA No: 17230-2016-06679

Materia: CIVIL

Tipo proceso: ORDINARIO

Acción/Del' to: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

ACTOR:

ALBUJA TERAN ROSA CECILIA,

Casillero No: 5586,

MIGUEL EGAS FUERTES

DEMANDADO:

ASOCIACION SOLIDARIA Y ACCION A.S.A REPRESENTADA POR ANOIL ARNOLD,
VALENCIA VENEGAS MARTHA JAQUELINE,

Casillero No:

JUEZ: DRA. PATRICIA VITERI MOYA

Inicio: 11/04/2016

SECRETARIO: AB. CARLOS MESÍAS HUILCA AGUILAR

Sentenciado:

Apelado:

Juicio No. 17230-2016-06679

UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA DE PICHINCHA. Quito, miércoles 25 de septiembre del 2019, las 10h42.

VISTOS: Por corresponder al estado de la causa, se emite el presente fallo:

ANTECEDENTES.- En lo principal, a fs. 42 y 43 comparece la señora ROSA CECILIA ALBUJA TERÁN quien luego de consignar sus generales de ley manifiesta: "(...) Tercero: De los nombres de la Demandada.- Los nombres y apellidos de la demandada es la ASOCIACION SOLIDARIA Y ACCION A.S.A., representada por su Presidente el señor Anoil Arnold, y la señora Ing. Martha Jaqueline Valencia Venegas, como Gerente y Directora Ejecutiva de la Asociación Solidaria y Acción A.S.A, (...) 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 construcción en el terreno de su propiedad que tiene aproximada de 11 hectáreas el " Conjunto Habitacional denominado Paseos de Calderón", ubicado en la parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, calle Carapungo. Se planificó y se construyeron incipientemente 172 unidades de viviendas tipo de una planta de apenas 60 m2 de interés social, y que hasta la presente fecha no cuenta con la aprobación mediante Ordenanza de parte del Distrito Metropolitano de Quito; b) Mediante escritura pública de Promesa de Compra Venta el 15 de marzo del año 2000, suscrita ante el señor Notario Vigésimo Primero del Cantón Quito, Dr. Marco Vela Velasco, la Asociación Solidaria y Acción A.S.A prometió dar en venta y perpetua enajenación el lote de terreno 151 en favor de los cónyuges señores: Bertha Elena Urbina Portilla y Cristóbal Boívar Cadena Echanique; c) Asignados y adjudicados que fueron por la Asociación Solidaria y Acción A.S.A. a los señores Bertha Elena Urbina Portilla y Cristóbal Bolívar Cadena Echanique, estos últimos me cedieron este inmueble 151 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón tres años antes de la firma promesa antes referida, por ello termine pagando las cuotas al Banco de la Vivienda, por ello es que se firmó la escritura pública de cesión de derechos el 18 de junio del 2004, ante el señor Notario 21 Dr. Marco Antonio Vela Vasco y con pleno consentimiento de A.S.A se me permitió tomar posesión de la casa 151 en el año 2001. Con este derecho de ánimo de señora y dueña amplíe la vivienda, construí una planta adicional, dejándole habitable en el que vivo hasta la presente fecha de manera tranquila, pacífica y sin interrupción de nadie, instalé a mi costo medidores de luz, agua potable y línea telefónica; d) El pago de los servicios de Agua Potable, la instalación de red de luz y el adoquinado hemos financiado cada uno de los moradores; es decir señor Juez, que desde el 18 de enero del 2001 a la presente fecha y por la sesión de derechos han transcurrido más de quince años que me encuentro personalmente en posesión con el ánimo de señora y dueña del inmueble en referencia y con la cesión de derechos justifico que me encuentro en posesión por más de 15 años

232
de los puntos 4

J

NOTA
FOLIO 42
FOLIO 43
FOLIO 44
FOLIO 45
FOLIO 46
FOLIO 47
FOLIO 48
FOLIO 49
FOLIO 50
FOLIO 51
FOLIO 52
FOLIO 53
FOLIO 54
FOLIO 55
FOLIO 56
FOLIO 57
FOLIO 58
FOLIO 59
FOLIO 60
FOLIO 61
FOLIO 62
FOLIO 63
FOLIO 64
FOLIO 65
FOLIO 66
FOLIO 67
FOLIO 68
FOLIO 69
FOLIO 70
FOLIO 71
FOLIO 72
FOLIO 73
FOLIO 74
FOLIO 75
FOLIO 76
FOLIO 77
FOLIO 78
FOLIO 79
FOLIO 80
FOLIO 81
FOLIO 82
FOLIO 83
FOLIO 84
FOLIO 85
FOLIO 86
FOLIO 87
FOLIO 88
FOLIO 89
FOLIO 90
FOLIO 91
FOLIO 92
FOLIO 93
FOLIO 94
FOLIO 95
FOLIO 96
FOLIO 97
FOLIO 98
FOLIO 99
FOLIO 100

de

de la casa 151, el mismo que se encuentra demarcado por los siguientes linderos específicos: Por el Norte, linda en 6,00 con casa Nro, 117 adjudicada al señor Jorge Andrade; Sur, linda en 6,00 con la calle Primera, al Este, linda en 13,09 metros con la casa 152 adjudicada a Dolores Acosta, y, al Oeste, linda en 13,09 metros con la casa Nro. 150 adjudicada al señor Milton Enríquez. El área que tiene mi casa es de 78,54m². Cuarto: Fundamentos de Derecho.- Sustento esta mi demanda en lo que 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 demanda de PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, al amparo de los preceptos legales consignados, y en concordancia a lo dispuesto en el Art. 395 del Código de Procedimiento Civil, en calidad de poseionaria de la casa 151 del Programa Habitacional Paseos de Calderón, 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 15 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 52, 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. 57; así como la citación a los demandados y Municipio de Quito.- De otro lado, a fs. 55 y 56 la accionante REFORMA la demanda, en lo principal en cuanto a identificación de la demandada; en tal sentido, establece como parte accionada a la ASOCIACION SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A., representada por su Presidente señor Alois Arnold, y la señora Martha Jaqueline Valencia Venegas como su Gerente y Directora Ejecutiva. Petición que es admitida a trámite a folios 59, al amparo de lo establecido en el Art. 70 del Código 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 68.- De otro lado los demandados señores Alois Arnold; y, Martha Jaqueline Valencia Venegas en calidad de Presidente y Gerente/Directora Ejecutiva de la ASOCIACIÓN SOLIDARIDAD Y ACCIÓN A.S.A, son citados con la demanda y su posterior reforma mediante tres boletas los días 21, 22 y 23 de marzo de 2017, conforme obra a folios 74-83 de los autos. Persona jurídica que comparecen a fs. 93 a través de sus Procuradores Judiciales Drs. Reinaldo Zambrano Velasco y Marianela Velasco Dávila, conforme

233
Abel Torres
L

acreditan con instrumento adjunto; quienes señalan domicilio judicial y correo electrónico para recibir notificaciones.- Por su parte, el ALCALDE y PROCURADOR SÍNDICO DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO son citados mediante tres boletas los días 27, 28 y 29 de junio de 2017, conforme consta de las actas de citación de fs. 97-105 de los autos; quienes comparecen a 129 de forma extemporánea, a través del Subprocurador Metropolitano de Patrocinio quien ejerce la representación legal y judicial del Municipio de Quito, conforme acredita con documentos certificados adjuntos.- De otro lado, la Junta de Conciliación prevista en el Art. 400 del Código Adjetivo Civil se llevó a cabo el 13 de septiembre de 2017 (fs. 132 y 133), con la comparecencia de la accionante acompañada de su defensor técnico; de los demandados en compañía de su abogado patrocinador; y, de los personeros municipales a través de su defensa técnica cuya intervención se encuentra ratificada a fs. 139; diligencia en la cual no ha sido posible alcanzar una conciliación total que ponga fin al presente litigio, sin embargo cabe resaltar que la parte accionada señala que, se allana a la demanda propuesta.- 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 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*".- De otra parte, al tenor del Art. 114 del Código Adjetivo Civil, cada parte está obligada a probar los hechos que alega, ~~excepto los que se presumen conforme a la ley; correspondiéndole en la presente causa a la actora comprobar sus asertos en virtud de la falta de contestación de la parte demandada, en armonía con el Art. 113 y 103 ibídem.~~ **CUARTO:** Por otra parte, acorde con el Art. 115 del Código Adjetivo Civil es obligación del

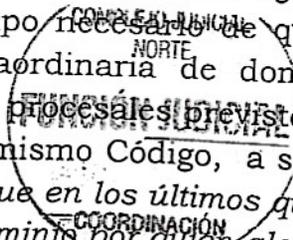
COORDINACIÓN

Am

Isaac Valarezo

juzgador expresar en la resolución la valoración de todas las pruebas producidas, por lo que se anota que, la actora ROSA CECILIA ALBUJA TERÁN 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. 03 y 04, del cual se desprende que el propietario de los lotes uno y dos, 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 SOLIDARIDAD 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 05-28, mediante el cual la accionada compra los inmuebles descritos en mayor extensión. Bienes raíces sobre los cuales no pesa gravamen alguno, conforme se evidencia de los certificados de gravámenes obrantes a fs. 204-208 y 225-229, requeridos como prueba de oficio al amparo del Art. 118 del Código Procesal Civil. 2.- Así también reproduce la copia certificada de la Escritura de Promesa de Compraventa constante a fs. 29-32, celebrada el 15 de marzo del 2000, ante el Notario Vigésimo Primero de este cantón; mediante la cual, la demandada ASOCIACIÓN SOLIDARIDAD Y ACCIÓN A.S.A. promete dar en venta y perpetua enajenación a los señores Bertha Elena Urbina Portilla y Cristóbal Bolívar Cadena Echanique, el lote de terreno y casa signado con el número 151 del conjunto Habitacional Paseos de Calderón Uno, el cual le ha correspondido por sorteo. Promitentes compradores que han cedido todos los derechos derivados de la promesa de compraventa antes descrita a favor de la actora de la presente causa, conforme se desprende de la copia certificada de la escritura de Cesión de Derechos otorgada el 18 de junio de 2004 ante la Notaria Vigésimo Primera de este cantón; instrumento que ha sido reproducido como prueba por la accionante a fs. 33-39. 3.- Corre a fs. 147- 149 facturas y recibos de pago por consumo de energía eléctrica, agua potable y teléfono a nombre de la actora, por servicios prestados en el inmueble materia de la acción, emitidos en los años 2015 y 2016. 4.- Reposan a fs. 154, 156 y 158 las declaraciones testimoniales de los señores: MARIA MANUELA TIPAN, MERY GERMANIA CABRERA REINA y VICTORIA ELIZABETH SOLIS. Quienes concuerdan en señalar que, conocen a la actora por 17 y 15 años respectivamente; que conocen la casa 151 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón Etapa II, materia de la acción; la segunda declarante sostiene inclusive que dicho inmueble se encuentra junto a su casa; afirman que la casa es de tres pisos, de color celeste y describen los diferentes espacios que la integran, la primera declarante manifiesta que tiene 3 departamentos en el primero vive la hija de la actora con dos niños,

en el segundo la accionante Rosita Albuja y en el tercero el hijo; afirman que la demandante se encuentra en posesión de dicho inmueble desde junio de 2002; que, la casa 151 al año 2000 tenía un área de construcción aproximada de 80 metros, mientras que actualmente la construcción existente tiene unos 200 metros, la primera testigo adicionalmente manifiesta que las casas les entregaron en obra gris; inmueble ocupado por la actora, sus dos hijos y nietos; señalan que conocen a la actora como propietaria del inmueble materia de la causa desde hace quince años, por lo que todos los vecinos la conocen como única dueña; afirmaciones que las hacen porque son vecinas las dos primeras declarantes. 5.- A fs. 178 se declara confesados a los accionados, respecto de las preguntas relativas a sus datos generales y a la dignidad que ostentan en A.S.A.; confesión ficta que en nada aporta para acreditar los asertos de la parte actora. 6.- Reposa a fs. 172 y 172 vuelta la Inspección Judicial del inmueble materia de la acción, en donde esta judicatura ha constatado que el inmueble materia de la acción se encuentra ubicado en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, sector Llano Chico, calle sin nombre N151; constituido por una casa de color celeste de tres plantas y una pequeña media agua en la parte frontal. 7.- A fs. 180-197, reposa el informe pericial elaborado por el Ing. Roberto Bedón Tito, el cual establece que el predio materia de la experticia se encuentra ubicado en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón Etapa II, calle Carapungo, 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 sobre el cual se ha levantado una construcción de tres pisos, la cual tiene una antigüedad de 16 años.- Por su parte, la demandada ASOCIACIÓN SOLIDARIDAD Y ACCIÓN A.S.A. no ha practicado medio de prueba alguno tendiente a desvirtuar las afirmaciones de la parte accionante; más bien, como se dijo inicialmente, en la junta de conciliación señala que, se allana a la demanda propuesta, lo que ratificó mediante escrito de folios 161.- 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 (fs. 142).- **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, a saber, que, "(...) quien se pretende dueño no pueda probar que en los últimos quince años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por quien alega la



prescripción, y, 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 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 Ibídem, 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 ibídem 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 del Código de



235
Luis José
García

Procedimiento Civil (...)” conforme el fallo publicado en el R.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 Art. 715 del Código Civil define a la posesión 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

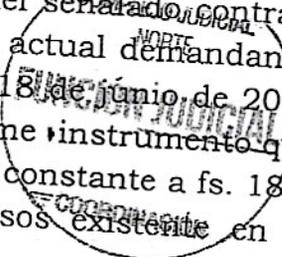
COMPLETO JUDICIAL
FRENTE JUDICIAL
COMUNICACION

dmj

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 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 I, 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 a fs. 03-04, 204-208 y 225-229, se corrobora que el propietario del bien en el que se encuentra ubicado el lote de terreno y casa

Handwritten signature or initials in the top right corner.

cuyo dominio se persigue mediante la presente acción, es la demandada ASOCIACIÓN SOLIDARIDAD 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 directivas que forman parte de la procuración judicial constante a folios 84-92. 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 Extraordinario 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 154, 156 y 158.- 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 quince 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. 151 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón Etapa II; lugar en el cual vive desde hace quince años con sus dos hijos y nietos; 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 los señores Bertha Elena Urbina Portilla y Cristóbal Bolívar Cadena Echanique en calidad de promitentes compradores y la demandada como promitente vendedora del inmueble materia de la presente acción, celebrada el 15 de marzo de 2000 (fs. 29-32); cuyos derechos derivados del señalado contrato han sido cedidos por los promitentes compradores a la actual demandante, mediante escritura de Cesión de Derechos otorgada el 18 de junio de 2004 ante la Notaria Vigésimo Primera de este cantón, conforme instrumento que reposa a fs. 33-39. A lo que se suma, el informe pericial constante a fs. 180-197, el cual sostiene que la construcción de tres pisos existente en el



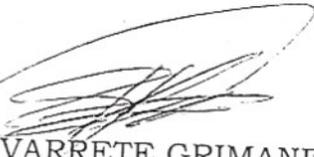
Handwritten signature or initials at the bottom right of the page.



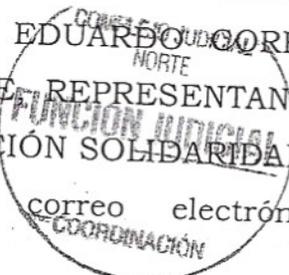
inmueble materia de la acción data de unos 16 años, la cual conforme los hechos alegados por la demandante que no han sido refutados por la parte accionada, quien se ha allanado a los fundamentos de la demanda en la junta de conciliación de folios 132-134, ratificándose mediante escrito constante a fs. 161.- 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. 172); siendo corroborados los datos proporcionados en el libelo inicial por el informe pericial obrante a folios 180-197; 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 desvirtuar sus asertos, allanándose incluso a los fundamentos de la demanda.- **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**, se acepta la demanda, declarando prescritos y extinguidos todos y cualesquiera derechos de dominio de la ASOCIACIÓN SOLIDARIDAD Y ACCIÓN A.S.A., sobre el lote de terreno número 151 ubicado en la calle sin nombre del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón Etapa II, parroquia Calderón, de este Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha; circunscrito dentro de los siguientes linderos y superficie: NORTE, en 6,00 metros con casa Nro. 117 adjudicada al señor Jorge Andrade; SUR, en 6,00 metros con la calle principal del conjunto; ESTE, en 13,09 metros con la casa 152 adjudicada a Dolores Acosta; y, OESTE, en 13,09 metros con la casa Nro. 150 adjudicada al señor Milton Enríquez; con una SUPERFICIE TOTAL de 78,54m²., según datos tomados del informe pericial constante a fs. 180-197 de los autos.- En consecuencia, por efectos de la prescripción

237
Abogado
y su
C

adquisitiva extraordinaria de dominio declarada, la señora ROSA CECILIA ALBUJA TERÁN 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 obligada la 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, ejecutoriado ese fallo, se cancela la inscripción de la demanda y de su reforma, dispuestas mediante autos de fecha 22 de julio y 05 de octubre 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, miércoles veinte y cinco de septiembre del dos mil diecinueve, a partir de las diez horas y cuarenta y dos minutos, mediante boletas judiciales notifiqué la SENTENCIA que antecede a: ALBUJA TERAN ROSA CECILIA en la casilla No. 5586 y correo electrónico patricio.egas@hotmail.com; patricio.egas@holmail.com, en el casillero electrónico No. 1705051595 del Dr./Ab. VICENTE PATRICIO EGAS MUÑOZ. MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO en la casilla No. 4571 y correo electrónico freddy_corral42@hotmail.com, en el casillero electrónico No. 1707514707 del Dr./Ab. FREDDY EDUARDO CORRAL GRANJA; VALENCIA VENEGAS MARTHA JAQUELINE, REPRESENTANTE, GERENTE Y DIRECTORA EJECUTIVA DE LA ASOCIACIÓN SOLIDARIDAD Y ACCIÓN A.S.A en la casilla No. 2605 y correo electrónico



juanquitadoc@hotmail.com. BEDON TITO ROBERTO SANTIAGO en el correo electrónico robertobedon20@hotmail.com. No se notifica a ASOCIACION SOLIDARIA Y ACCION A.S.A. REPRESENTADA POR SU PRESIDENTE ANOIL ARNOLD, PROCURADOR SINDICO DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO por no haber señalado casilla. Certifico:



Zoila Elena Salazar Salazar
SALAZAR SALAZAR ZOILA ELENA
SECRETARIA

GRIMANESA. ERAZO

RAZON: Siento por tal que la sentencia de fecha 25 de septiembre del 2019, las 10h42 del proceso No. 17230-2016-06679, se encuentra ejecutoriada por el Ministerio de Ley, Quito, 15 de octubre de 2019.-CERTIFICO.

240
Diciembre 2019


AB. ELENA SALAZAR SALAZAR
SECRETARIA



dm



Juicio No. 17230-2016-06679.

RAZON: De conformidad al ART. 118, inciso tercero del COGEP, certifico que las siete (07) fojas son útiles de las cuales comparadas con sus originales que anteceden son **fiel copia de sus originales**, tomadas de las piezas procesales de la causa No. 17230-2016-06679, mismos que reposan en el archivo del **Complejo Judicial Norte**, con sede en el Cantón Quito, parroquia Ñaquito - LO CERTIFICO.- Quito, 05 de Noviembre del 2019.



ABG. JUAN CARLOS GONZALON
COORDINADOR (E) DE LA UNIDAD CIVIL CON SEDE EN EL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA

Elaborado por: Mayra Almeida	FIRMA:
------------------------------	--------

Observaciones: Esta judicatura no se responsabiliza por la veracidad y estado de los documentos presentados para la certificación por parte de las unidades que lo custodian y que pueden inducir al error o equivocación, así como tampoco su difusión, uso doloso o fraudulento que se pueda hacer de los documentos certificados.

Handwritten signature or initials.

AÑO	PROVINCIA	CANTÓN	NOTARÍA	LIBRO	NÚMERO SECUENCIAL
2019	17	01	054	P	02702

A.P
DI 2 COPIAS

FACTURA N°002-003-000041391

REBAJA: Aplicación del Art. 127- Resolución No. 216 de 30 de noviembre de 2017 del Pleno del Consejo de la Judicatura.

...ZÓN DE PROTOCOLIZACIÓN. A petición del señor Doctor Patricio Egas, con matrícula profesional número diecisiete guión dos mil guión veintiocho del Foro de Abogados, del presente año, de la Notaria Quincuagésima Cuarta del cantón Quito, a mi cargo, Y EN DIEZ FOJAS PROTOCOLIZO LA PETICIÓN FIRMADA POR EL DOCTOR PATRICIO EGAS; Y, LA SENTENCIA DE ADJUDICACION, LA MISMA QUE SE ACEPTÓ LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO PROPUESTA POR LA SEÑORA ROSA CECILIA ALBUJA TERÁN, A QUIEN SE ADJUDICA Y DECLARA BENEFICIARIA DE LA CASA NO. 151, UBICADA EN EL CONJUNTO HABITACIONAL PASEOS DE CALDERON ETAPA II DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, SENTENCIA DICTADA POR EL JUEZ CIVIL CON DE SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO. EL DÍA DE HOY SEIS DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE.

Dr. Jorge Isaac Valarezo Guerrero
Dr. Jorge Isaac Valarezo Guerrero

DR. JORGE ISAAC VALAREZO GUERRERO
NOTARIO QUINCUAGÉSIMO CUARTO DEL CANTÓN QUITO



Se protocolizo ante mí, y en fe de ello confiero esta **PRIMERA COPIA CERTIFICADA** DE LA PETICIÓN FIRMADA POR EL DOCTOR PATRICIO EGAS; Y, LA SENTENCIA DE ADJUDICACION, LA MISMA QUE SE ACEPTÓ LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO PROPUESTA POR LA SEÑORA ROSA CECILIA ALBUJA TERÁN, A QUIEN SE ADJUDICA Y DECLARA BENEFICIARIA DE LA CASA NO. 151, UBICADA EN EL CONJUNTO HABITACIONAL PASEOS DE CALDERON ETAPA II DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, SENTENCIA DICTADA POR EL JUEZ CIVIL CON DE SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO, debidamente sellada y firmada en el mismo lugar y fecha de su protocolización.

Dr. Jorge Isaac Valarezo Guerrero
Dr. Jorge Isaac Valarezo Guerrero

DR. JORGE ISAAC VALAREZO GUERRERO
NOTARIO QUINCUAGÉSIMO CUARTO DEL CANTÓN QUITO.



Notaria Quincuagésima
54
Dr. Jorge Isaac Valarezo Guerrero
Dr. Jorge Isaac Valarezo Guerrero

