

Procuraduría
Metropolitana

Expediente No.: 2950-2010

Referencia: Consulta sobre sentencias
de prescripción adquisitiva de dominio

Señora Magister
Natalia Novillo Rameix

**SECRETARÍA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL
Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

Presente.-

Estimada Secretaria:

Mediante su oficio SCTP-No. 0748 de 7 de junio de 2011, que hace referencia al oficio No. 1018 de 18 de mayo de 2011, suscrito por la Administradora Municipal de la Zona Valle de los Chillos, usted solicita a la Procuraduría Metropolitana, la absolución de la siguiente consulta:

"en los casos donde el Administrado tiene la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio dictada por el juez competente y legalmente ejecutoriada, previo al catastro debe contar con la aprobación de subdivisión; o con la autorización del Concejo Metropolitano, o, debería catastrarse directamente y oficiarse al Registro de la Propiedad a fin de que se proceda con sus inscripción?"

Al respecto de la consulta planteada, me permito manifestarle lo siguiente:

I. MARCO NORMATIVO APLICABLE:

La Constitución, en su artículo 75, como parte de los denominados derechos de protección, expresamente establece:

"Todo persona tiene derecho al acceso gratuito a la justicia y a la tutela efectiva, imparcial y expedita de sus derechos e intereses, con sujeción a los principios de inmediación y celeridad; en ningún caso quedará en indefensión."

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
Procuraduría Metropolitana
31

J. 1011-73072
31 OCT 2011

El incumplimiento de las resoluciones judiciales será sancionado por la ley.
(énfasis añadido).

Por otro lado, el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (de ahora en adelante COOTAD), menciona:

"Art. 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con 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."

Como vemos entonces, 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 de 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.

II. ANÁLISIS DEPENDIENDO DE LOS ESCENARIOS:

- * A. La sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio acepta la demanda y ordena expresamente el catastro y la inscripción en el Registro de la Propiedad a favor del accionante.

A.1.- En este contexto, si la demanda de prescripción adquisitiva de dominio es respecto de todo un inmueble, entonces la administración municipal está en la obligación de acatar el fallo sin más requisitos (entiéndase sin requerirle al

interesado el inicio de trámite administrativo alguno), y proceder a catastrar a nombre del nuevo dueño, el inmueble.

A.2.- En el contexto establecido, si la demanda de prescripción adquisitiva de dominio es solo respecto de una parte de un inmueble, pero no hay afectación a las condiciones generales establecidas para los inmuebles de la zona pertinente, igual la administración municipal está en la obligación de acatar el fallo sin más requisitos. Sin embargo, en este caso, por la particular naturaleza de la pretensión, el Municipio, de oficio, deberá iniciar el trámite de fraccionamiento o subdivisión, para luego catastrar a nombre del actor el inmueble respecto del cual se hubiere dictado el fallo. Es importante recalcar que en este supuesto tampoco se debe solicitar al interesado el inicio de trámite administrativo alguno, o el ingreso de cualquier tipo de documentación.

A.2.1.- La misma solución estimamos se debe aplicar en el caso de que como consecuencia de la subdivisión se genere una afectación a las condiciones de los inmuebles de la zona, como podría ser el denominado "lote mínimo". En este supuesto, de oficio, se deberá iniciar el proceso ante el Concejo Metropolitano, para que este, en acatamiento de la sentencia, cambie las condiciones para ese inmueble en particular.

Lo importante en los últimos dos escenarios es que bajo ningún concepto los procesos internos del Municipio, pueden afectar los derechos e intereses del actor (interesado), sobre todo en lo que tiene que ver con obtener la regularización del inmueble que adquirió mediante la prescripción adquisitiva.

B. La sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio acepta la demanda y ordena, de manera expresa, solo la inscripción en el Registro de la Propiedad a favor del accionante, pero no se pronuncia respecto de la actualización catastral.

B.1.- En este contexto, si la demanda de prescripción adquisitiva de dominio es respecto de todo un inmueble, entonces la administración municipal solo le solicitará al interesado (actor) el inicio del trámite normal de actualización

catastral (ante una de las Administraciones Zonales), para que el bien inmueble quede a su nombre.

B.2.- En el contexto antes establecido, si la demanda de prescripción adquisitiva de dominio es solo respecto de una parte de un inmueble, lo cual generará una subdivisión, pero que no afecta las condiciones generales de los inmuebles de la zona, entonces se le deberá requerir al interesado (actor) el inicio del proceso administrativo para lograr en primer término el fraccionamiento o subdivisión del inmueble (ante una de las Administraciones Zonales), con la presentación de todos los documentos que sean necesarios para la concreción de dicho trámite. Solo una vez que el trámite de fraccionamiento termine, se podrá catastrar a nombre del actor el inmueble respecto del cual se hubiere dictado el fallo.

B.2.1.- En este escenario es posible también que la subdivisión que se genere como consecuencia de la sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio, afecte las condiciones generales de los inmuebles de la zona, como es el denominado "lote mínimo". En este caso, previo a proceder con el fraccionamiento y posterior catastro a nombre del actor, se debe requerir que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia dictada por la autoridad jurisdiccional, cambie las condiciones de ese inmueble en particular, y en definitiva genere una excepción a las condiciones generales. El trámite ante el Concejo Metropolitano se podrá iniciar por pedido del interesado o de la Administración Zonal competente.

Lo anterior está en plena concordancia con lo establecido en el artículo 84 literal c) del COOTAD, el cual expresamente establece:

"Art. 84.- Funciones.- Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano:

(...)

e) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales..."

Estimamos que de esta forma, se da solución a este escenario en el cual la sentencia no se pronuncia sobre la actualización catastral.

III. CONCLUSIÓN:

Estimamos que bajo los supuestos antes expresados, cumplimos los postulados constitucionales y evitamos caer en un posible desacato de sentencias dictadas por organismos jurisdiccionales.

Por otra parte, debe quedar claro que cuando este informe hace referencia a que el Municipio, de oficio, deberá realizar alguna acción, se entiende que quien deberá realizarla es el departamento competente dentro de la estructura municipal. Por ejemplo, cuando nos referimos a la actualización catastral, deberá realizarla la Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros, en cada una de las Administraciones zonales.

De esta forma hemos atendido su requerimiento, y estamos dispuestos a ampliar esta respuesta en caso de ser necesario.

Atentamente,



Edgar Ulloa Balladares

SUBPROCURADOR METROPOLITANO

c.c. Administradora Valle de los Chillos
RM/2011-10-03
Adj.: Expediente.