

	<b>PROCURADURÍA SÍNDICA</b>
MTA-DPSI-INF-251020231540	
INFORME DE	Pag. 1 de 7

**PARA:** Elvis Ricardo Giler Mendoza  
**DIRECTOR DE AVALÚOS Y CATASTROS**

Fabian Stalin Kon Dueñas  
**DIRECTOR DE GESTIÓN DE COMISARÍAS MUNICIPALES**

Marciana Auxiliadora Valdivieso Zamora  
**ALCALDESA DE MANTA**

**FECHA:** Manta, 25 de Octubre del 2023

**ASUNTO:** INFORME JURÍDICO SOBRE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO PRESENTADA POR JOSÉ LUIS MOREIRA MEJÍA CAUSA N. 13337-2021-00923

Por medio de la presente, tengo a bien remitir el informe jurídico sobre PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, **causa No. 13337-2021-00923** presentada por **JOSÉ LUIS MOREIRA MEJÍA** en contra de HUMBERTO BELISARIO MOYA JIMÉNEZ, GONZALES ÁLVAREZ AURELIA BEATRIZ y GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MANTA, al tenor de los siguientes puntos:

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

1.1.Con fecha 07 de junio del 2021, el señor José Luis Moreira Mejía presenta demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en contra de los señores Humberto Belisario Moya Jiménez y González Álvarez Aurelia Beatriz y GADMC-MANTA, en la Unidad Judicial Civil del Cantón Manta, causa 13337-2021-00923.

1.2.Dentro de la demanda judicial, el accionante pretendía se declare con lugar la demanda, consecuente se le declare la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de un bien inmueble ubicado en el sector Mazato, conocido como Ciudadela Circunvalación, en la avenida 223 entre calles 304 y 307 de la Parroquia Tarqui de esta ciudad de Manta, cuyas especificaciones son las siguientes: POR EL FRENTE Con 18.00 metros y avenida 223, POR ATRÁS: Con 21.20 metros más ángulo hasta llegar hasta el costado izquierdo con 6.92 metros y lindera con actual cancha pública; POR EL COSTADO DERECHO: Con 29.60 metros y lindera con actual cancha pública; POR EL COSTADO IZQUIERDO: Con 27.67 metros y lindera con propiedad de los demandados.

1.3.Mediante auto de fecha 19 de noviembre del 2020, el juez avoca conocimiento de la causa y se admitió a trámite ordinario, disponiendo inscribir la demanda y citar a los accionados.

1.4.Con fecha 21 de octubre del 2021, el accionante presenta una reforma a la demanda, misma que es aceptada y se dispone citar a los demandados.

1.5.Una vez citados, y en razón de determinar si el predio que se pretende prescribir se encuentra o no dentro del comercio humano por ser municipal, se solicitó información a las diversas áreas, una de ellas la Dirección de Avalúos y Catastro, quien supo señalar que se trataba de un área verde (bien municipal), por lo que se procede a dar contestación a la demanda con fecha 16 de mayo del 2022, por lo la juzgadora le correspondía calificar dicha contestación, sin embargo omite



	<b>PROCURADURÍA SÍNDICA</b>
MTA-DPSI-INF-251020231540	
INFORME DE	Pag. 2 de 7

tal precepto normativo; posterior a ello, el accionante presenta una segunda reforma a la demanda con fecha 17 de junio del 2022, modificando los fundamentos de hecho preestablecidos -lo que no constituye hecho nuevo-, ante esta grave vulneración de derechos se presentaron diversos escritos solicitando la revocatoria de la calificación de la reforma, sin embargo, no fueron aceptadas.

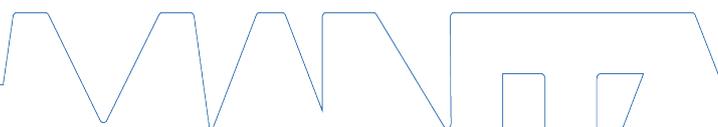
1.6. Con fecha 24 de octubre del 2022 se dio contestación a la reforma de la demanda, y en base a la información proporcionada por las diferentes áreas de esta municipalidad, misma que es calificada y se da trámite a la reconvencción por reivindicación planteada por esta institución.

1.7. Posteriormente se convocó a las partes procesales a audiencia preliminar llevada a efecto el día 14 de julio del 2023 cumpliendo lo establecido en el artículo 294 del COGEP, entre otros habiéndose rechaza la excepción previa propuesta por esta municipalidad, declarado la validez procesal y anunciada las pruebas a practicar en la audiencia de juicio, se señala fecha, día y hora para que se realice la audiencia de juicio, esto es el día 31 de agosto del 2023, donde se practicaron las pruebas aportadas por las diferentes direcciones de esta institución, así como la presentación de sus alegatos.

1.8. El día 21 de septiembre del 2023, la jueza procede a notificar la sentencia por escrito, en la cual se señaló:

*(...) no se ha justificado dentro de dicho documento registral la historia de esa compra o el motivo que cambian o difieren del origen de dicho bien que no se establecía por ningún lindero un área verde antes del registro de dicha compraventa del año 2018, registro que motivó que se originara varios informes técnicos dentro de la contestación de la demanda por parte del Municipio de Manta, INFORMES basados solo en documentación no justificada, ya que del propio testimonio del servidor público en este caso técnico de la dirección de avalúos y catastros del Municipio de Manta quien emite dichos informes en su declaración determino que NO EXISTE documentación alguna de respaldo para establecer que es un área verde, que solo ellos determinan por las escrituras que se registran y en base a eso actualizan , además estableció que efectivamente en las escrituras hay errores, esto según el testimonio rendido bajo juramento en la audiencia de juicio (...)*

*Por lo que se aprecia que el informe técnico que se basa el Municipio para contestar la demanda e indicar que el bien inmueble que es materia de la acción es un bien de uso público por ser una área verde y que no corresponde a los demandados, se basa en información no justificada ya que se basa en actualizaciones de escrituras que pueden estar erróneas y lo cual no ha sido constatado de manera formal esto por un ingeniero dentro del mismo municipio.*



	<b>PROCURADURÍA SÍNDICA</b>
MTA-DPSI-INF-251020231540	
INFORME DE	Pag. 3 de 7

(...) por lo que el GAD MUNICIPAL NO ha justificado con documentación legal y concordante que corresponda al dominio que indica que es bien Municipal, puntualizando que los informes presentados NO son Actos administrativos emitidos por la máxima autoridad del organismo por lo que no tiene presunción de legitimidad o legalidad por no reunir los requisitos de actos administrativos ya que debe ser emanados por la autoridad pública como el Concejo Municipal en este caso de Manta, ya que de toda la prueba actuada por el GAD MUNICIPAL DE MANTA indica que dicho bien se TRANSFORMO o se convierte en área verde comunitaria sin que exista documentación legal puesto que era vía publica adicional , lo que debieron justiciar su aseveración con actos administrativos correspondientes al caso puntual, es decir con una recategorización de suelo que debió emitir el CONCEJO MUNICIPAL por lo que esta juzgadora toma como referencia el certificado registral No. 13177 que ha sido contrastado con el propio informe del ARQ. KLEBER JAVIER QUIJIJE ALVIA y el cual ha sustentado el día de hoy donde sí se establece que se encuentra dicho bien dentro del dicho macro lote pertenecientes al señor MOYA JIMENEZ HUMBERTO y su cónyuge GONZÁLEZ ÁLVAREZ AURELIA BEATRIZ.

(...)ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA” **declara con lugar la demanda y en consecuencia operada la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor del señor MOREIRA MEJIA JOSE LUIS , y por ende se lo declara dueño del bien inmueble materia de esta acción descrito en la parte expositiva de esta sentencia,** por haber justificado los presupuestos exigidos en los Art. 2410 y 2411 del Código Civil, bien inmueble ubicado predio ubicado en el sector Mazato, conocido actualmente como Ciudadela Circunvalación, en la avenida 223 y calle 307(esquina), de la Parroquia Tarqui, de esta ciudad de Manta, cuyas medidas y linderos actuales son las siguientes: POR EL FRENTE: Con 38.20 metros linderando con la avenida 223, POR ATRÁS: Desde la derecha a izquierda con 18.00 metros desde este punto haciendo un ángulo obtuso con 12.65 metros todo linderando con la Sra. MERCEDES CEDEÑO, POR EL COSTADO DERECHO: Con 30.20 metros linderando con cancha publica; y, POR EL COSTADO IZQUIERDO: Empezando desde el frente con 2.40 metros linderando con calle 307, desde este punto haciendo un ángulo obtuso hacia la derecha con 19.25 metros desde este punto haciendo un ángulo obtuso hacia la parte posterior con 20.45 metros linderando con la Sra. NAHOMI MOREIRA, y desde este punto haciendo un ángulo obtuso con 4.80 metros linderando con la Sra. MARGARITA MACIAS; con una superficie total de 764.10 m2. Téngase en cuenta que la cuantía se la fijo en \$ 79.466 USD. Se deja constancia que por esta sentencia se extingue el derecho de los demandados GONZALEZ ALVAREZ AURELIA BEATRIZ y sobre los herederos conocidos, desconocidos y presuntos del señor HUMBERTO BELISARIO MOYA JIMENEZ sobre el predio que se prescribe (...)

1.9. Consecuente con ello y en razón de que esta decisión presuntamente causa un gravamen se dedujo recurso de apelación de la resolución oral emitida.

## 2. ANÁLISIS. –

De las actuaciones por parte de esta municipalidad, es necesario tener en consideración que, previo a la presentación de la fundamentación del recurso de apelación por escrito, se solicitó información a la Dirección de Avalúos y Catastro, a fin de determinar si el referido bien inmueble objeto de prescripción se puede considerar como área verde, y si ésta ha sido establecida al tenor del artículo 417 inciso final del COOTAD, esto es, “(...) Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte de lo propietarios, los bienes citados en este artículo, se considerarán de uso y dominio público. Los bienes considerados en los literales f) y g) se incluirán en esta norma, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad”



	<b>PROCURADURÍA SÍNDICA</b>
MTA-DPSI-INF-251020231540	
INFORME DE	Pag. 4 de 7

así también teniendo en consideración que la jueza sustanciadora de la causa, en su sentencia señaló que, el servidor que asistió a rendir su declaración determinó que:

*“NO EXISTE documentación alguna de respaldo para establecer que es un área verde, que solo se determina por las escrituras que se registran y en base a eso actualizan, además estableció que efectivamente en las escrituras hay errores esto según el testimonio rendido bajo juramento en la audiencia de juicio por lo que indico: llamarse DIOMEDES FERNANDO NAVARRETE ZAMBRANO, 50 años de edad, estado civil soltero, nacionalidad ecuatoriano, de ocupación empleado público, técnico de la dirección de catastros, no tiene profesión, domiciliado en la parroquia Colón de la ciudad de Portoviejo, una vez que fue en legal y debida forma juramentado y advertido de las penas de perjurio lo siguiente: ¿Dónde trabaja? R.- En la dirección de catastros del GAD Municipal de Manta ¿Qué tiempo lleva trabajando? R.- 26 años, ¿Qué actividad realiza? R.- Por lo general contestación de oficios varios, memorandos e informes técnicos de diferentes solicitudes de solicitantes. ¿Reconoce este memorando ( fojas 186 a 188 vlt)a)?. Si, ¿Fue elaborado Por Ud.?R.- SI; ¿puede indicarle a la señora jueza a que concluyo dentro de este informe? R. que esta área resultante es producto de la reestructuración de las vías del sector, así mismo que es una área que no tiene ningún documento legal en este caso escritura que certifique el dominio del bien inmueble; ¿podría indicar la descripción del lote de terreno ?R.-es un terreno que en si corresponde a un área de tres mil y algo metros cuadrados, no tengo clara en si el área justamente fue resultante de la reestructuración del paso de la vía circunvalación que anteriormente iba a pasar por ese sector de ahí. ¿De acuerdo a la información que reposa en la dirección de avalúos y catastros el bien inmueble se encuentra inmerso dentro de la propiedad de los demandados, cabe indicar que se hizo conocer a Ud. A través de un memorando solicitando información de los accionantes? R.-de acuerdo a la información que reposa en los registros no estaría inmerso. Repreguntas por parte del actor: ¿ Que documentación de respaldo tiene para establecer que Ud. indica que es área verde se encuentra a nombre del municipio? R.- como se menciona en el oficio esta fue una área resultante de la reestructuración de las vías del sector, COINCIDENTEMENTE las escrituras colindantes mencionan área verde, lógicamente que no existe como se dice el mismo oficio NO EXISTE un documento legal sobre dicho macro lote que es considerado como un espacio de equipamiento de ciudad o área verde. ¿por la experiencia que Ud. Tiene ha habido alguna vez equivocaciones o errores en los linderos de las escrituras? R.-en muchos casos se da que los linderos son di variantes y no se ajustan a lo que realmente corresponden a cada una de las escrituras ya que se van actualizando a medida que las personas van realizando los traspasos de dominio. ¿Existe algún certificado de solvencia emitido por el registro de la Propiedad que determine que el área que Ud. indica que es área verde conste a favor del GAD Manta? R.-Vuelvo hacer alusión al memorando donde indica que no existe documento legal. ¿Existe alguna resolución de concejo indicando que esta área que Ud. indica que es área verde se la declara como área de utilidad pública o se la declara como área verde? R. De acuerdo a lo revisado no existe, vuelvo hacer hincapié de lo que se dice en el memorando que fue resultante del espacio público. ¿Cuál es el área que se pretende prescribir del cual Ud. ha hecho el informe? R. en este momento si me pregunta las medidas y linderos No le sabría decir. ¿un aproximado? R. Creo que sería de setecientos a ochocientos metros más o menos . Aclaratorias de las preguntas y respuestas. ¿si antes según el informe era un proyecto de la vía de circunvalación, al no haberse hecho la vía , ese proyecto o esa vía tiene que recategorizarse? R. si .¿ Quién tiene que hacerlo como la re categorizan ? R.-el Municipio mismo, ósea se solicita al concejo el cambio de uso de suelo de determinada área*

*(...) por lo que el GAD MUNICIPAL NO ha justificado con documentación legal y concordante que corresponda al dominio que indica que es bien Municipal, puntualizando que los informes presentados NO son Actos administrativos emitidos por la máxima autoridad del organismo por lo que no tiene presunción de legitimidad o legalidad por no reunir los requisitos de actos administrativos ya que debe ser emanados por la autoridad pública como el Concejo Municipal en*



	<b>PROCURADURÍA SÍNDICA</b>
MTA-DPSI-INF-251020231540	
INFORME DE	Pag. 5 de 7

*este caso de Manta, ya que de toda la prueba actuada por el GAD MUNICIPAL DE MANTA indica que dicho bien se TRANSFORMO o se convierte en área verde comunitaria sin que exista documentación legal puesto que era vía pública adicional, lo que debieron justificar su aseveración con actos administrativos correspondientes al caso puntual, es decir con una re categorización de suelo que debió emitir el CONCEJO MUNICIPAL por lo que esta juzgadora toma como referencia el certificado registral No. 13177 que ha sido contrastado con el propio informe del ARQ. KLEBER JAVIER QUIJIJE ALVIA y el cual ha sustentado el día de hoy donde sí se establece que se encuentra dicho bien dentro del dicho macro lote pertenecientes al señor MOYA JIMENEZ HUMBERTO y su cónyuge GONZÁLEZ ÁLVAREZ AURELIA BEATRIZ.”*

En virtud de lo solicitado, la Dirección de Avalúos y Catastros emitió respuesta mediante memorando MTA-DDAC-MEM-270920230922 de fecha 27 de septiembre del 2023, suscrita por el Arq. Elvis Ricardo Giler Mendoza, en calidad de Director del área en mención, mismo que, en su parte pertinente indicó:

*“1.-Que el predio que consta dentro de la sentencia adjunta no está inmerso en el macro lote de propiedad del señor JORGE MOYA-Demandado.*

*2.- Que revisada la información existente en los archivos de esta Dirección se constató que hasta la presente fecha no existe documento alguno de protocolización del área verde, por lo tanto no se registra como área verde.”*

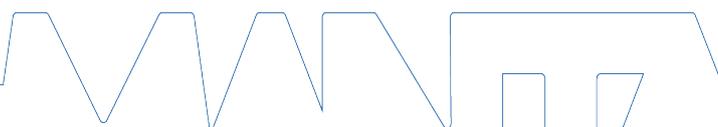
Conforme con ello, resulta preciso analizar la pertinencia de la procedencia del recurso de apelación por parte de esta municipalidad, para lo cual, es necesario referirnos sobre los legítimos contradictores.

La Corte Nacional de Justicia en uno de los cuadernos de jurisprudencia civil y mercantil (2012-2014) publicado en septiembre del 2014, respecto a la legitimación en la causa, establece:

*“(…)consiste en que el actor debe ser la persona que pretende ser el titular del derecho sustancial discutido, y el demandado el llamado por la ley a contradecir u oponerse a la demanda, pues es frente a ellos que la ley permite que el Juez declare, en sentencia de mérito, si existe o no la relación jurídica sustancial objeto de la demanda, sentencia que los obliga y produce cosa juzgada sustancial; (...) Por otra parte, la legitimación en la causa o legitimatio ad causam ‘Determina no solo quienes deban obrar en el proceso con derecho a obtener sentencia de fondo, sino además, quienes deben estar presentes para que sea posible esa decisión de fondo. Se habla de necesarios contradictores, para indicar que en ciertos procesos es indispensable que concurren determinadas personas (como litis consortes necesarios), bien sea como demandantes o como demandados, para que la decisión sobre las peticiones de la demanda sea posible”*

En este sentido, para la existencia de legítimos contradictores, es necesario que exista una relación sustancial sobre el objeto discutido en el proceso, por lo que no bastaría sólo con tener poder suficiente para intervenir en juicio, sino que es preciso que exista la necesidad de que entre esta persona y el objeto del proceso exista algún vínculo que legitime la intervención de tal sujeto, permitiendo de esta manera que la sentencia que se emita surta plenos efectos y tales sujetos en su defecto, puedan establecer los diferentes argumentaciones y asistirse de los recursos que se considere necesarios para la defensa.

Conforme con ello, la propia normativa establece los recursos existentes y los cuales pueden ser activados por alguna de las partes procesales, sin embargo, resulta importante tener en consideración que, dichos recursos pueden resultar inoficiosos e innecesarios cuando no existe un interés en la



	<b>PROCURADURÍA SÍNDICA</b>
MTA-DPSI-INF-251020231540	
INFORME DE	Pag. 6 de 7

causa o no prosperarían cuando su interposición no puede ser realizada por un sujeto que no es parte procesal.

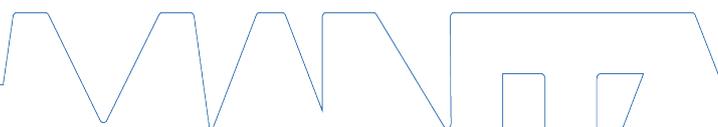
Una vez establecido quienes son los llamados a comparecer -por ende a recurrir- dentro de un proceso, es necesario precisar si el GADMC-MANTA es parte procesal, para lo cual, se debe tener en cuenta que una de las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales es ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, de conformidad con los arts. 55 literal b) del COOTAD y 264 numeral 2 de la Constitución, en el cantón Manta, esta competencia la tiene designada la Dirección de Avalúos y Catastro a través de la Resolución Administrativa No. MTA-2021-ALC-177 -donde se expide la reforma el Estatuto Orgánico Sustitutivo de Gestión Organizacional por Procesos del GADMC-Manta-, por lo que se dio contestación a la demanda en base al informe emitido por la Dirección de Avalúos y Catastro mediante memorando MTA-UDAC-MEM-220920221436, donde se estableció que el área que se pretendía prescribir correspondería a un área verde sin que exista documentación legal, por lo que, la defensa institucional se la realizó en base a dicho informe.

Posteriormente, y con base a lo señalado por la jueza sustanciadora del proceso en su resolución y teniendo en consideración lo establecido en el art. 494 del COOTAD respecto a la actualización del catastro, se solicitó un nuevo pronunciamiento que permita establecer si dicho bien inmueble objeto de prescripción puede considerarse o no como área verde, recibiendo respuesta mediante memorando MTA-DDAC-MEM-270920230922 del 27 de septiembre del 2023 emitido por el Arq. Elvis Ricardo Giler Mendoza, en calidad de Director de Avalúos y Catastros, de manera taxativa establece que: "(...) hasta la presente fecha no existe documento alguno de protocolización del área verde, por lo tanto no se registra como área verde", con lo cual se puede establecer que la relación sustancial que deben tener los sujetos con el objeto dentro de un proceso judicial no existiría, por consiguiente esta Municipalidad no podría comparecer como legítimo contradicтор de un bien inmueble que no es de su propiedad.

### 3.CONCLUSIÓN.

De los antecedentes detallados, de las normativas legales inmersas y de las actuaciones efectuadas por esta Procuraduría Síndica, la Unidad Judicial de lo Civil con sede en el Cantón Manta, acepta la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio propuesta por JOSÉ LUIS MOREIRA MEJÍA en contra de HUMBERTO BELISARIO MOYA JIMÉNEZ, GONZALES ÁLVAREZ AURELIA BEATRIZ y GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MANTA, y se niega demanda de reivindicación propuesta por el GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA; en virtud de ello, se interpuso de manera oral de recurso de apelación; sin embargo, una vez obtenido el pronunciamiento por parte de la Dirección de Avalúos y Catastro -competente para valorar y categorizar los bienes inmuebles urbanos y rurales del cantón Manta, de conformidad con la Resolución Administrativa No. MTA-2021-ALC-177 mediante la cual se expide la reforma al Estatuto Orgánico Sustitutivo de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta-, misma que indica textualmente que "**no se registra como área verde**" se puede determinar que, no somos legitimados pasivos, ni tenemos interés en la causa, por cuanto el bien que se pretende prescribir no se trata de un bien municipal, por lo cual, esta Procuraduría Síndica considera innecesario e inoficioso la fundamentación por escrito del recurso de apelación, pues no existe algún gravamen en contra de esta institución ni de sus bienes, por tratarse de un conflicto de bienes particulares.

Particular que remito para los fines pertinentes.



	<b>PROCURADURÍA SÍNDICA</b>
MTA-DPSI-INF-251020231540	
INFORME DE	<b>Pag. 7 de 7</b>

Atentamente,

*Firma generada mediante QR*

ILIANA JAZMIN GUTIERREZ TOROMORENO

**PROCURADORA SÍNDICA**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

**Anexos**

- 1: Tramite\_internoMTA-DDAC-MEM-270920230922 - N°. hojas: 2
- 2: Tramite\_.pdf - N°. hojas: 6
- 3: SENTENCIA ACEPTANDO DEMANDA.pdf - N°. hojas: 36

**Copia**

Lestier Mirian Ostaiza Lucas  
**ANALISTA DE PATROCINIO**

Menendez Palacios Maria Cecilia  
**ABOGADA LITIGANTE**

**Elaborado por**  
SIMON JOHN SANTANA BURGOS



Dirección: Manta, calle 9 y a  
Mail: comunicacion@manta.  
Teléfonos: 2 611558 / 2 611

