



MEMORANDO

No. DGJ-ZVMG-2018-813

Manta, 12 de Junio de 2018

**PARA: C.P.A JAVIER CEVALLOS MOREJON DIRECTOR (E)
DE VALAUOS CATASTRO Y REGISTRO DEL GAD-MANTA**

ASUNTO: En el texto

Atendiendo el memorando N° M-DCAR-JCM-2018-535 de fecha 30 de mayo de 2018. Referente si es procedente o no catastrar dicha sentencia de juicio de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio N° 13337-2017-00742. A usted informo siguiente:

Una vez realizada la inspección en el sitio se determina que el área de la Prescripción era parte de una calle Pública según en el plano de la lotización Villamarina, en la Actualidad dicha área se encuentra la construcción de una vivienda la cual es objeto de la prescripción.

Con este antecedente tengo a bien solicitar si es procedente o no catastrar la sentencia de prescripción N° 13337-2017-00742 solicitada por el señor Jose Heriberto Abad Saltos.

DISPOSICIONES LEGALES:

Constitución de la República del Ecuador: Art. 86.- las garantías jurisdiccionales se regirán, en general por las siguientes disposiciones: numeral 4. Si la sentencia o resolución no se cumple por parte de servidoras o servidores públicos, la jueza o juez ordenara su destitución del cargo o empleo, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal a que haya. Cuando sea particular quien incumpla la sentencia o resolución, se hará efectivo la responsabilidad determinada en la ley.

Artículo 226 de la Constitución de la República , " 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 le sean atribuidas en la Constitución y la Ley. Teniendo 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".

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

RECIBIDO
Fecha: *27/06/18* Hora: *14:10*

[Firma]
DIRECCIÓN DE VALAUOS CATASTRO Y REGISTRO



CONCLUSION:

Revisada y analizada la sentencia, se puede observar que mediante sentencia dictada por el Juez ABG. PLÁCIDO ISAÍAS MENDOZA LOOR; JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL DE MANTA, dentro del juicio Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio que sigue el señor Jose Félix Pachay Reyes en contra señores Gloria Maria Lorena Abad Cruz y Jose Wladimir Abad Cruz en calidad de Herederos Abad Saltos; de su cónyuge sobreviviente señora Gloria Estrella Cruz Triviño; de Herederos presuntos y Desconocidos del señor Jose Heriberto Abad Saltos y de posibles interesados, se dicto sentencia a favor del señor Jose Félix Pachay Reyes sobre el bien inmueble ubicado en la Lotización Villamarina, de la Parroquia los Esteros del Cantón Manta, tornándose en este caso de cumplimiento obligatorio acatar lo resuelto en la sentencia de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, de conformidad con lo que establece el Art. 86 de la Constitución de la República del Ecuador.

En virtud de ello sugiero que se sienta razón dejando constancia que dentro de la Sentencia se prescribió el lote de terreno ubicado en la lotización Villamarina de la Parroquia los Esteros Manta.

Atentamente

Ab. Maria Gasterlu Zambrano Vera
Procuradora Sindica Municipal Gad-Manta
Elab. Ab. Uno Jose G. Moreira Martillo.



MEMORANDO

N.: M-DCAR-JCM-2018-535

Manta, 30 de Mayo del 2018

PARA: Abg. Maria Gasterlu Zambrano Vera
Procuradora Sindico- MCPAL

ASUNTO: consulta

En atención al trámite ingresado por ventanilla, sobre la Demanda de **Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de dominio signada con el número 13337-2017-00742**, interpuesta por el señor. **PACHAY REYES JOSE FELIX**, de un lote de terreno ubicado en la lotización Villamarina, de la Parroquia Los Esteros del Cantón Manta, a respecto el solicito los siguiente.

Una vez realizada la Inspección en el sitio se determina que el área de la Prescripción era parte de una Calle Publica según el plano de la Lotización Villamarina, en la Actualidad dicha área se encuentra la construcción de una Vivienda la cual es objeto de la Prescripción

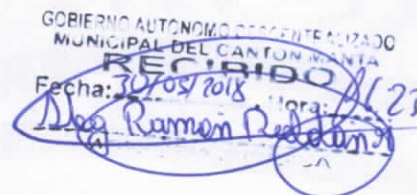
Con este antecedente tengo a bien solicitar si es procedente o no catastrar la Sentencia de Prescripción N° 13337-2017-00742 solicitada por el señor Jose Félix Pachay Reyes en contra de lo herederos del señor JOSE HERIBERTO ABAD SALTOS.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Sr: C.P.A Javier Cevallos Morejón
**DIRECTOR (E) DE AVALUOS, CATASTRO Y
REGISTROS DEL GAD.-MANTA** ✓

Elaborado x LUIS LOPEZ



535

CONSULTA

28/05/2018



Manta, 23 de Mayo del 2018.

C.P.A. Javier Cevallos

DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE AVALUO Y CATASTRO DEL G.A.D.MANTA. (e)

De mi consideración.

Por medio de la presente, solicito se ingrese al sistema catastral la sentencia dictada por el Abg. Isaías Mendoza Loo Juez de la Unidad Civil de esta ciudad, dentro del Juicio Ordinario de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio No 00742-2017, que siguió el señor JOSE FELIZ PACHAY REYES, en contra de los Herederos del señor JOSE ABAD SALTOS, la misma que adjunto al presente escrito.

Por la atención que brinde a la presente, le reitero mis agradecimientos.

Es de Justicia.

Abg. Antonio Lopez Bailón.

Mat. No 13-2006-33 F.A.E

S-6-18

08h00

clave nueva.

[Firma manuscrita]
28-5-18
11h11

CAUSA No.13337-2017-00742

COPIA CERTIFICADA DE LA SENTENCIA DICTADA DENTRO DEL PROCESO ORDINARIO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO PROPUESTO POR EL SEÑOR JOSE FELIX PACHAY REYES, CONTRA SEÑORES GLORIA MARIA LORENA ABAD CRUZ Y JOSE WLADIMIR ABAD CRUZ EN CALIDAD DE HEREDEROS CONOCIDOS DEL SEÑOR JOSÉ HERIBERTO ABAD SALTOS; DE SU CÓNYUGE SOBREVIVIENTE SEÑORA GLORIA ESTRELLA CRUZ TRIVIÑO; de HEREDEROS PRESUNTOS Y DESCONOCIDOS DEL SEÑOR JOSE HERIBERTO ABAD SALTOS y de POSIBES INTERESADOS.-----

UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN MANTA DE MANABÍ. Manta, lunes 14 de mayo del 2018, las 11h17, VISTOS: Efectuada la Audiencia de Juicio en esta causa, el suscrito juzgador emitió su Resolución de manera oral al tenor de lo previsto en el Art. 93 del Código Orgánico General de Procesos, y puesto nuevamente en mi Despacho este expediente para motivar la sentencia escrita, se hacen las siguientes consideraciones: 1.- IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES: PARTE ACTORA.- señor JOSE FELIX PACHAY REYES, ecuatoriano, soltero, con cédula de ciudadanía No. 130583324-4, de cincuenta años de edad, y de ocupación albañil, domiciliado en la lotización Villamarina, de esta ciudad de Manta; PARTE DEMANDADA.- Los Herederos presuntos y desconocidos del señor José Heriberto Abad Saltos, su cónyuge sobreviviente señora GLORIA ESTRELLA CRUZ TRIVIÑO, sus hijos conocidos GLORIA MARIA LORENA ABAD CRUZ y JOSE WLADIMIR ABAD CRUZ, y a Posibles Interesados; 2.- ENUNCIACIÓN BREVE DE LOS HECHOS Y CIRCUNSTANCIAS OBJETO DE LA DEMANDA: 2.1.- Comparece a esta Unidad Judicial Civil de Manta el señor José Félix Pachay Reyes, y expresa que desde aproximadamente diecinueve años, esto es desde el 15 de junio de 1998 ha mantenido posesión tranquila, continua, esto es en forma ininterrumpida, pacífica, pública, no equívoca y en concepto de propietario, con ánimo de señor y dueño, de dicho bien inmueble y que inclusive en dicho terreno ha levantado con su propio peculio una edificación de una planta tipo Hogar de Cristo, construida con caña guadua y techo de zinc, que procedió a delimitar su propiedad con el cerramiento externo de su terreno, con latillas de caña y con los servicios básicos de gua potable y energía eléctrica, que además construyó una segunda vivienda tipo Hogar de Cristo que tiene una data de tres años de construida, sembrando plantas ornamentales, frutales y de ciclo corto y que de esta manera todos los que habitan por ese sector le han respetado y reconocido como legítimo propietario del inmueble sin interferencia de nadie y siempre se ha mantenido así, tal como

se observó en el momento que realizó la inspección judicial la Arq. Gima del Rocío Campusano, cuyas medidas y linderos son: POR EL FRENTE: 34,40 metros y lindera con calle pública; POR ATRÁS: Con 28,80 metros y lindera con propiedad de la señora Victoria de Varela; POR EL COSTADO DERECHO: Con 34 metros y lindera con propiedad particular; POR EL COSTADO IZQUIERDO con 35,10 metros y lindera con propiedad del señor Mariano Zambrano, con una superficie o área total de 828,28 metros² (ochocientos veintiocho punto veintiocho m².); 2.2.- Que fundamenta su acción en los numerales 23 y 26 del Art. 66 de la Constitución de la República, en concordancia con los numerales 1, 2 y 5 del Art. 240 del Código Orgánico de la Función Judicial y Arts. 142, 143, 144, 289 y siguientes del Código Orgánico General de Procesos y en la norma sustantiva señalada en los artículos 603, 715, 2398, 2405, 2410, 2411 y siguientes del Código Civil sustantivo. Que su pretensión clara y precisa es que, concurre para demandar como en efecto demanda a los Herederos presuntos y desconocidos del señor José Heriberto Abad Saltos, su cónyuge sobreviviente señora GLORIA ESTRELLA CRUZ TRIVIÑO, sus hijos conocidos GLORIA MARIA LORENA ABAD CRUZ y JOSE WLADIMIR ABAD CRUZ, y a Posibles Interesados o quienes se consideren con derecho del bien inmueble y a todas las personas que puedan haber tenido derechos y que quedaron extinguidos por la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del inmueble cuya individualidad dejan especificada, para que en sentencia se le declare como dueño y propietario en virtud que mantiene una posesión que es un elemento determinante y para que opere es necesario que la sentencia de la cosa reúna dos requisitos el corpus y el animus, elementos que habilitan el modo de adquirir el dominio llamado prescripción, por existir una posesión real y de buena fe durante el tiempo mencionado en el bien inmueble descrito, debiendo disponer que se inscriba la sentencia en el Registro de la Propiedad del cantón Manta una vez que se haya protocolizado en una de las Notarías Públicas del país, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 2413 del Código Civil. La cuantía la fija en la suma de Veinticuatro mil ochocientos cuarenta y ocho dólares y solicita que la demanda sea sustanciada en procedimiento ordinario. En el mismo libelo el accionante anuncia los medios de prueba que ofrece para acreditar los hechos;

3.- RELACIÓN DE LOS HECHOS PROBADOS, RELEVANTES PARA LA RESOLUCIÓN: 3.1.- Presentada la demanda que consta desde foja 59 a foja 62 vuelta de los autos, el suscrito Juez avoca conocimiento de la causa a foja 65 del proceso, disponiendo que el actor comparezca a la Unidad Judicial a rendir su declaración juramentada prevista en el Art. 56 numeral 2 inciso segundo del Código Orgánico General de Procesos en relación a otros herederos presuntos y desconocidos del señor José Heriberto Abad Saltos y posibles interesados, lo que

fue cumplido a foja 67, por lo que en auto de fojas 68 y 68 vuelta se procedió a la calificación de la demanda, admitiéndose la misma en Procedimiento Ordinario y disponiéndose que se cite a los demandados concediéndoseles el término de treinta días para que den contestación a la demanda, así como la inscripción de la demanda en el registro de la Propiedad del cantón Manta y la citación al señor Alcalde y señor Procurador Síndico del GADM Manta, Se dispuso citar a los demandados Gloria Estrella Cruz Triviño, Gloria María Lorena Abad Cruz y José Wladimir Abad Cruz en sus respectivos domicilios dados a conocer por el actor, y a los herederos presuntos y desconocidos así como a posibles interesados se ordenó citárseles por medio de la prensa al tenor del Art. 56 numeral 1 en concordancia con el Art. 58 del COGEP. Consta a foja 70 de autos la inscripción de la demanda en el Registro de la Propiedad de Manta y a fojas 80, 81, 82, 83 y 84 las actas de citación al señor Alcalde y Procurador Síndico del GADM Manta, así como a los demandados Gloria María Lorena Abad Cruz, Gloria Estrella Cruz Triviño y José Wladimir Abad Cruz respectivamente. Así mismo, constan a fojas 86, 87 y 88 de los autos las publicaciones del extracto de la citación a los herederos presuntos y desconocidos del señor José Heriberto Abad Saltos y Posibles Interesados, efectuadas en el Diario El Mercurio. A foja 96 comparecen el Ingeniero Jorge Orley Zambrano Cedeño y la Abogada María Gasterlu Zambrano Vera en sus calidades de Alcalde y Procuradora Síndico del GADM Manta, señalando domicilio legal para sus notificaciones, designando abogados patrocinadores y manifestando que el GAD comparece con el fin de determinar en la etapa procesal oportuna que el bien materia del litigio se encuentra dentro de los bienes para el comercio humano y que no pertenezca a un bien de dicho Gobierno. Que según información proporcionada por la Dirección de Avalúos y Catastros Municipal del GAD Manta se constató que el predio materia de la acción hasta la fecha de comparecencia se encuentra catastrado y se observa que no es un bien que pertenezca a dicho Municipio. Por lo tanto, tratarse de un proceso de interés privado -entre las partes- el GAD comparece además para observar, velar y proteger los intereses de dicha Entidad que pudieran verse afectados durante la tramitación de la causa; 3.2.- Al no haber comparecido los demandados a dar contestación a la demanda, una vez transcurrido el término correspondiente se convocó a la Audiencia Preliminar, la misma que se llevó a efecto el día viernes 23 de febrero del 2018, con la presencia del actor acompañado de sus Abogados María Jessenia Cedeño Vélez y Segundo Antonio López Bailón, sin presencia de los demandados ni de los representantes del GAD-Manta. Instalada la audiencia, una vez hechas las advertencias de Ley, no habiendo excepciones previas presentadas, se resolvió que el proceso es válido por no haberse omitido solemnidad sustancial alguna ni

vicio en el procedimiento. De igual manera se dejó establecido el objeto de la controversia y fundamentada que fue la demanda por parte de la actora, este juzgador no pudo promover una conciliación por ausencia de la parte demandada. Anunciada la prueba, se realizó la admisibilidad de la misma, habiendo sido admitidas por ser conducentes y útiles las siguientes pruebas: a) Certificado original de la historia de dominio expedida por el señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta; b) Original del Certificado de Defunción del señor José Heriberto Abad Saltos; c) Original del certificado de avalúos y catastros expedido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta; d) Original de los comprobantes de pago de los servicios básicos; e) Informe pericial emitido por la Arq. Gima Camposano; f) Como prueba testimonial se solicitó la declaración de los testigos Varela Olvera Enrique Rufino, Herrera Chávez Orly Ildelfonso y Varela Olvera Jenny Elizabeth; g) Declaración de la señora perito Arq. Gima Camposano a fin de que sustente su informe pericial. De oficio este juzgador ordenó la inspección judicial al predio de la Litis de acuerdo al Art. 228 del COGEP, por considerar necesario para la verificación o esclarecimiento de los hechos posesorios y se señaló fecha del martes 123 de marzo del 2018, a las 10h00 para que se efectúe la Inspección Judicial, y convocándose para el día lunes 26 de marzo del 2018, a las 10h00 a fin de que se lleve a efecto la Audiencia de Juicio; 3.3.- En el día y hora señalada se llevó a efecto la Inspección Judicial al predio materia de la acción, ubicado en la Lotización Villamarina, perteneciente a la parroquia Los Esteros, jurisdicción del cantón Manta. Se realizó la constatación ocular del inmueble, construcciones existentes, posesión por parte del actor, efectuándose la inspección en forma tranquila, sin interferencia de nadie y se procedió con la grabación en video del dicha diligencia, habiendo la señora Secretaria sentado la razón correspondiente, tal como así dispone el Art. 230 inciso segundo del COGEP; 3.4.- Llegado el día y la hora para la realización de la audiencia de juicio, la misma fue instalada por el suscrito Juez con la presencia del actor señor José Félix Pachay Vélez y su Defensor Técnico Abogado Segundo Antonio López Bailón, sin presencia de los demandados ni de los representantes del GAD-Manta, así como tampoco de posibles interesados. Comparecen testigos del actor y la señora perito Arquitecta Gima Campusano. Efectuada la audiencia de juicio, la parte actora practicó sus pruebas anunciadas, hizo la exhibición en forma correcta de su prueba documental, practicó la prueba testimonial y la señora perito sustentó su informe. Presentado el alegato por parte de la actora por medio de su Defensor Técnico, el suscrito juzgador emitió su Resolución oral como impone el Art. 93 del Código Orgánico General de Procesos aceptando la demanda; 4. MOTIVACIÓN: 4.1.- El suscrito Juez es competente para conocer y

resolver la presente causa, al tenor de lo establecido en el numeral 2 del artículo 240 del Código Orgánico de la Función Judicial y por el sorteo de ley; asimismo se han cumplido con las garantías básicas que aseguran el derecho al debido proceso, establecidas en el artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, además de observarse las solemnidades sustanciales comunes a todos los juicios determinadas en el artículo 107 del Código Orgánico General de Procesos, sin que se aprecie omisión de solemnidad alguna que influya o pueda influir en la decisión de la causa, por lo que observados además los principios de especificidad, trascendencia, convalidación, protección y conservación que rigen la nulidad procesal, se verifica que la causa se ha sustanciado conforme el procedimiento previsto legalmente, consecuentemente se declara la validez del proceso. 4.2.- La acción se fundamenta en lo que prescriben los artículos 603, 715, 2398, 2405, 2410, 2411 y siguientes del Código Civil vigente, esto es, la actora solicita que mediante sentencia se le conceda el dominio de un bien inmueble por el modo de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio por estar en posesión del mismo con ánimo de señora y dueña por más de veinte años, esto es desde el 298 de octubre del año 1996. 4.3.- El Art. 2.392 del Código Civil, claramente establece que, "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, concurriendo los demás requisitos legales". La Posesión constituye el elemento determinante en la Prescripción, pero para que este opere es necesario que la tenencia de la cosa reúna dos requisitos: El Corpus y el Animus. El primero, es un elemento material, el otro es de carácter subjetivo intelectual. La tenencia de una cosa, es física, material; el ánimo de señor y dueño es de carácter psicológico, anímico, la posesión habilita el modo de adquirir el dominio llamado Prescripción. Para que opere la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, conforme lo señala la doctrina han de concurrir tres requisitos: 1.- Una cosa susceptible de esta prescripción; 2.- Existencia de posesión; 3.- Transcurso de un plazo; pero, ha de anotarse que la jurisprudencia ha establecido otro requisito a fin de que la sentencia que declare la prescripción surta efectos plenos, una vez inscrita. Este presupuesto es el Legítimo Contradictor. (Resolución 251-99 de la Primera Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia dictada el 27 de abril de 1999, dentro del Juicio Ordinario 26-96 que, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sigue O.P en contra de M.P y otros). La posesión en la forma dispuesta en el Art. 715 del Código Civil, es "La tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el 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". En la especie, la parte actora, señor José Félix Pachay Reyes manifiesta que desde aproximadamente diecinueve años, esto es desde el 15 de junio de 1998 ha mantenido la posesión tranquila, continua, esto es en forma ininterrumpida, pacífica, pública, no equívoca y en concepto de propietario, con ánimo de señor y dueño, de un bien inmueble con las características que consigna en su libelo, en que manifiesta ha levantado una construcción tipo Hogar de Cristo, de caña guadua y techo de zinc, que dispone de los servicios básicos de agua potable y energía eléctrica. Que construyó una segunda vivienda tipo Hogar de Cristo que tiene tres años de construcción, y que en el terreno ha sembrado plantas ornamentales, frutales y de ciclo corto y que de esta manera todos los que habitan por ese sector le han respetado y reconocido como legítimo propietario del inmueble sin interferencia de nadie, por lo que concurre ante este juzgador a solicitar que en sentencia se le declare como dueño y propietario del inmueble por el modo de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, posesión alegada por el accionante debía probarla en la tramitación del juicio como manda el Art. 169 del Código Orgánico General de Procesos, que establece que "Carga de la prueba.- Es obligación de la parte actora probar los hechos que ha propuesto afirmativamente en la demanda y que ha negado la parte demandada en su contestación..."; 4.4.- Los demandados herederos conocidos del señor José Heriberto Abad Saltos, llamados Gloria María Lorena Abad Cruz y José Wladimir Abad Cruz, así como la cónyuge sobreviviente Gloria Estrella Cruz Triviño fueron citados legalmente en sus respectivos domicilio, así como también los herederos presuntos y desconocidos del mencionado causante, que fueron citados legalmente por medio de la prensa, ninguno compareció a juicio a dar contestación a la demanda, esto es, no hicieron pronunciamiento expreso frente a las pretensiones del actor, lo que tampoco hicieron posibles interesados. En relación a los Representantes del Gobiernos Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, pese a que éstos si comparecieron a juicio, lo hicieron sin presentar oposición alguna y dejando constancia que lo hacían para precautelar que no se afecten derechos del GAD-Manta, reconociendo que el inmueble materia de la litis no corresponde a un bien del patrimonio municipal. Ante la falta de oposición de la parte demandada y los personeros municipales, es aplicable el Art. 157 Ibídem que dispone: "La falta de pronunciamiento expreso y concreto sobre los hechos y pretensiones de la demanda, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, podrá ser apreciada por la o el juzgador como negativa de los hechos alegados contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto...". De acuerdo con los criterios de triple reiteración, que constituyen precedente jurisprudencial obligatorio, dictado por

la Ex Corte Suprema de Justicia, hoy Corte Nacional de Justicia, se ha sostenido que en esta clase de juicio ha de demandarse al titular del derecho de dominio del bien que se pretende ganar el dominio por prescripción, así por ejemplo, en el fallo publicado en el R.O. No. 265 del 27 de febrero de 1998, en el juicio que sigue Máximo Crispín Pincay contra el I. Municipio de Guayaquil, la Primera Sala de Civil y Mercantil de la Corte Suprema expresó lo siguiente: "Asimismo, es primordial la prueba de que el demandado es el titular del derecho del inmueble cuya adquisición de dominio se pretende por prescripción extraordinaria, porque de otra manera es fácil arbitrio de deducir esta clase de demanda contra cualquier persona o persona indeterminada bastaría para la adquisición del dominio de un inmueble", también en el fallo publicado en el R.O. No. 161 del 1 de Abril de 1999, en el proceso que sigue el señor Heriberto Estrella Páez contra Antonio Carrillo Buchelli, la Primera Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia expresó que: "Es verdad que el artículo 2434 (actual 2410) del Código Civil en su numeral primero declara que cabe prescripción extraordinaria contra título inscrito, pero esta norma no puede llevarnos al error de considerar que se puede proponer la controversia contra cualquier persona (peor todavía que se la pueda plantear contra persona indeterminada) sino que necesariamente se lo deberá dirigir contra quien consta en el Registro de la Propiedad como titular del dominio sobre el bien que se pretende ha prescrito, ya que la acción va dirigida tanto a alcanzar la declaratoria de que ha operado este modo de adquirir la propiedad a favor del actor, cuanto a dejar sin efecto la inscripción que aparece reconociendo el derecho de propiedad a favor del demandado, porque ha operado la prescripción "que ha producido la extinción correlativa o simultánea" del derecho del anterior dueño, como bien lo señala el fallo impugnado. De lo anterior se concluye que en los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se ha de dirigir la demanda contra la persona que a la época en que al proponerla, aparece como titular del dominio en el Registro de la Propiedad, ya que se va a contradecir su relación jurídica sustancial porque si se propone contra otra persona no habrá legitimación pasiva en el demandado, no habrá la legitimación ad causam, ya que no será la persona "a quien, conforme a la ley corresponde contradecir la pretensión del demandante o frente a cual permite la ley se declare la relación jurídica sustancial objeto de la demanda". De igual forma, un fallo de la Corte Suprema de Justicia, que se encuentra publicado en la página 1736 de la Gaceta Judicial Serie XVIII No. 5, con relación a la legitimación en la causa nos enseña: "Cuando en el proceso no se ha adecuado la relación jurídico procesal contados los que deben ser sujetos de la relación sustancial, no hay legitimación en la causa". Al respecto, el Tribunal de

Casación Civil, en el fallo publicado en el R.O. 571-V-2002, expresó lo siguiente: "Segundo: En nuestro sistema procesal hay una marcada diferencia entre la ilegitimidad de personería y la falta de legitimación en la causa, legitimatio ad causam....La falta de legitimación en la causa es un presupuesto para que no sea posible dictarse sentencia de mérito o fondo; su omisión imposibilita, pues, que el juzgador pueda pronunciarla y, tenga que limitarse a dictar sentencia inhibitoria. Estar legitimado en la causa significa tener derecho que se resuelva sobre las pretensiones planteadas en la demanda o sobre las excepciones planteadas en la contestación a la demanda, sobre la existencia o inexistencia del derecho material pretendido". En el presente proceso, con el certificado emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón Manta, constante de foja 9 a foja 38 de los autos, se observa que el terreno materia del proceso fue adquirido por el señor José Abad Saltos, soltero, por compraventa que hicieran a su favor los herederos del señor José María Cevallos Pillasagua mediante escritura pública celebrada ante el señor Notaría Público Segundo del cantón Manta con fecha 4 de marzo de 1968 e inscrita en el Registro de la Propiedad de este cantón Manta el 051 de abril de 1968. El titular del derecho de dominio se encuentra fallecido con fecha 27 de marzo de 1996, como se justifica con la Partida de Defunción que obra a foja 39 del expediente. En tal virtud, el accionante procedió conforme a derecho al dirigir su demandada en contra de la cónyuge sobreviviente y de los herederos conocidos, presuntos y desconocidos del causante, por lo que la demanda presentada se encuentra legítimamente bien dirigida en contra de quienes pueden igualmente de forma válida contradecir las pretensiones de la parte actora, de tal modo que se concluye que los mencionados propietarios del inmueble por derecho de sucesión son los legitimados para ser demandados en el presente proceso, con lo que se demuestra el requisito de legítimo contradictor antes invocado; 4.5.- Es preciso distinguir lo que en derecho se entiende por posesión y por tenencia; así la tenencia es aquel hecho por el cual una persona se encuentra en contacto inmediato y actual con una sola cosa. La tenencia es la base material, que unida al ánimo de señor y dueño produce la posesión. Cuando no hay o no puede haber dicho ánimo de señor y dueño, nos encontramos ante la mera tenencia. La Inspección Judicial, es una percepción y apreciación directa de los hechos por parte del Juzgador. Según el Art. 228 del Código Orgánico General de Procesos, "...la o el juzgador cuando lo considere conveniente o necesario para la verificación o esclarecimiento del hecho o materia del proceso, podrá de oficio o a petición de parte, examinar directamente lugares, cosas o documentos...". Habiendo el suscrito juzgador ordenado de oficio la Inspección Judicial al predio de la litis para verificar los actos posesorios alegados, se señaló fecha para la diligencia, en la que se constató por parte de este juzgador

que el predio se encuentra ubicado en la lotización Villamarina, de la parroquia Los Esteros de este cantón Manta, se constató que dentro del terreno se encuentran construidas dos casas, de construcción de caña guadúa y techo de zinc. El cerramiento perimetral del terreno es de caña guadúa y estacadas de madera. Existen gran cantidad de árboles frutales y ornamentales. La casa que se encuentra al costado derecho de la entrada está habitada por un hijo del accionante quien reconoce que la propiedad es de su padre quien le ha dado esa casita para vivir. En la casa que se encuentra al costado izquierdo de la entrada vive el actor, su esposa y el resto de su familia. La inspección se la realizó sin interrupción de ninguna índole, con total normalidad y observado por moradores del sector. Estas observaciones realizadas por el juzgador guardan plena similitud y armonía con lo expresado por la señora perito Arquitecta Gima Campusano en su informe escrito y en la sustentación oral de dicho informe, realizada en la audiencia de juicio, de todo lo cual se desprende que el bien inmueble se encuentra ubicado en la dirección ya indicada, dentro de cuyo terreno se encuentran dos construcciones de caña guadúa, las mismas que son utilizadas como vivienda, cuyas medidas y linderos del terreno hace constar la señora perito en su informe pericial y lo ratifica en la sustentación del mismo, cuyos linderos y medidas verificados por la señora perito son las siguientes: NORTE: Lindera con propiedad de la señora Victoria de Varela, en 22,80 metros; SUR: Lindera con calle pública sin nombre, en 34,40 metros; ESTE: Lindera con propiedad del señor Mariano Zambrano, en 35,10 metros; y, OESTE: Lindera con propiedad privada, en 34,40 metros. Área total: 828,28 metros cuadrados; 4.6.- La parte accionante solicitó como prueba testimonial las declaraciones de los señores Enrique Rufino Varela Olvera y Orly Ildefonso Herrera Chávez, cuyas declaraciones realizadas en la audiencia de juicio son concordantes al declarar que conocen al señor José Félix Pachay Reyes desde hace unos veinte años aproximadamente, que el bien inmueble que está en posesión está ubicado en la Lotización Villamarina de la parroquia Los Esteros, manzana L, que el predio tiene apropiadamente ochocientos metros cuadrados, que tiene dos casa construidas en el terreno, que son tipo Hogar de Cristo, de caña guadua, en cuanto al tiempo de la posesión el primer testigo afirmó que la tiene desde el año 1998 y el segundo testigo fue más específico al manifestar que la posesión la tiene desde el mes de junio del año 1998, que el preguntante jamás ha tenido problemas con nadie, y manifiestan que lo declarado les consta por ser vecinos cercanos del preguntante. Ambos manifiestan estar viviendo en el sector más tiempo que el preguntante, el primer testigo aproximadamente de 24 a 25 años y el segundo testigo desde hace 22 años aproximadamente. Los testigos presentados por la parte accionante, se los considera idóneos, por tener edad,

probidad, conocimiento e imparcialidad, por consiguiente hacen prueba a favor de la parte actora, tanto más cuanto que, no fueron impugnados por la parte demandada y el Art. 186 del COGEP en torno a la valoración de la prueba testimonial expresa "...Para valorar la prueba testimonial, la o el juzgador considerará el contexto de toda la declaración y su relación con las otras pruebas..."; 4.7.- Según resolución constante en la Gaceta Judicial XVI. No. 6, Pág. 1458, en su parte pertinente se establece que si conforme lo define el Art. 2416 (actual 2392) del Código Civil, la Prescripción es un medio de adquirir las cosas ajenas o extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído aquellos o por no haberse ejercido éstos, durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales. Según el Art. 2417 (actual 2393), quien quiera aprovecharse de ella, debe alegarla, ya que el juzgador no puede declararla de oficio. Los bienes inmuebles que se hallan en el comercio, pueden alcanzarse por este medio; pero, para que opere la prescripción extraordinaria, acorde con el Art. 2434 (actual 2410), es menester que se cumpla los siguientes requisitos: posesión material, en los términos del Art. 734 (actual 715); buena fe, que se la presume de derecho; y, que hayan transcurrido quince años. En la especie, de las pruebas practicadas en este proceso, que han sido valoradas con arreglo al sistema legal vigente, y a las reglas de la sana crítica "Que no son otras que la valoración crítica que hace el Juez teniendo como instrumentos los dictados de la lógica", es irrefutable que se ha demostrado que el señor José Félix Pachay Reyes se encuentra en posesión material del bien inmueble, cuyas medidas y linderos aparecen descritas en el punto 2.1 de esta sentencia, desde el mes de junio del año 1.998, es decir desde hace más de diecinueve a la fecha de presentación de la demanda, a vista y paciencia de sus vecinos, quienes lo reconocen y lo respetan como el único posesionario de dicho inmueble, de acuerdo con las declaraciones de los testigos que han sido receptadas en la etapa probatoria. Es así que la prueba testimonial, lo verificado por este juzgador en la diligencia de Inspección Judicial, lo aportado por la parte actora y lo corroborado con el informe pericial presentado por la Arquitecta Gima Camposano y la sustentación del mismo en el juicio, contienen datos que sirven para demostrar la posesión material, en los términos del Art. 2392 del Código Civil, con arreglo a lo dispuesto en Art. 715 Ibidem; pues, la posesión del suelo debe probarse con el cumplimiento de hechos positivos a los que concretamente se remite el Art. 969 del Código Civil, los cuales aparecen en el proceso probados a favor de la parte actora, pudiendo en el presente caso el accionante justificar con hechos materiales que se encuentran en posesión del bien inmueble descrito. Con el certificado emitido por la Registraduría de la Propiedad del cantón Manta, se observa que la propiedad tiene como titular del derecho de

dominio al señor José Abad Saltos, por lo que al fallecer éste asumen dicha titularidad su cónyuge sobreviviente Gloria Estrella Cruz Triviño, sus hijos conocidos Gloria María Lorena Abad Cruz y José Wladimir Abad Cruz, así como sus herederos presuntos y desconocidos, quienes fueron citados legalmente en esta causa, por lo que se establece que la demanda fue dirigida en contra de los legítimos contradictores. 5.- DECISIÓN: Por todo lo expuesto, habiendo sido apreciadas las pruebas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, "Que no son otras que la valoración crítica que hace el Juez teniendo como instrumentos los dictados de la lógica", conforme lo dispuesto en el Art. 164 inciso segundo del Código Orgánico General de Procesos, y siendo que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, conforme al Art. 1 de la Constitución de la República, el suscrito Juez de esta Unidad Judicial Civil de Manta, **"ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCION Y LAS LEYES DE LA REPUBLICA"**, ACEPTA LA DEMANDA, y en consecuencia, que el señor JOSÉ FÉLIX PACHAY REYES adquiere el dominio del bien inmueble descrito en la parte expositiva de este fallo, por el modo de adquirir denominado Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, bien inmueble ubicado en la Lotización Villamarina, de la parroquia Los Esteros de este cantón Manta, con las siguientes linderos y medidas: NORTE: Lindera con propiedad de la señora Victoria de Varela, en veintidós metros ochenta centímetros (22,80 m.); SUR: Lindera con calle pública sin nombre, en treinta y cuatro metros cuarenta centímetros (34,40 m.); ESTE: Lindera con propiedad del señor Mariano Zambrano, en treinta y cinco metros diez centímetros (35,10 m.); y, OESTE: Lindera con propiedad privada, en treinta y cuatro metros cuarenta centímetros (34,40 m.). Área total: ochocientos veintiocho metros cuadrados con veintiocho centímetros cuadrados (828,28 m²). Se deja constancia que por esta sentencia se extingue el derecho de los demandados señora Gloria Estrella Cruz Triviño en calidad de cónyuge sobreviviente del señor José Heriberto Abad Saltos, de los herederos conocidos Gloria María Lorena Abad Cruz y José Wladimir Abad Cruz, de los herederos presuntos y desconocidos del mencionado causante, así como de cualquier persona que pudiere manifestar tener derecho sobre el área de terreno singularizada en este fallo y las construcciones existentes. Ejecutoriada que sea esta sentencia, confiéranse las copias certificadas de ley para que sea protocolizada en una de las Notarías de este cantón e inscribase en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, a fin de que acorde con lo ordenado en el Art. 2413 del Código Civil, haga las veces de escritura pública, para que sirva de Justo Título al señor José Félix Pachay Reyes, y se ordena la cancelación de la

inscripción de la demanda constante a foja 70 de los autos, inscrita en el Registro de la Propiedad de este cantón bajo el No. 316 del Registro de Demandas, anotada en el Repertorio General No. 6925 con fecha 15 de septiembre del 2017, previa notificación mediante oficio al titular de dicha dependencia. Sin costas que regular, por no haberse incurrido en lo previsto en los artículos 284 y 286 del Código Orgánico General de Procesos. Esta sentencia ha sido dictada al amparo de lo previsto en los Arts. 75, 76, 82, 168.6 y 169 de la Constitución de la República del Ecuador. NOTIFÍQUESE.- Fdo.) **ABG. PLACIDO ISAÍAS MENDOZA LOOR; JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL.**-----
CERTIFICO: Que las copias de la sentencia que anteceden, son iguales a su original, las mismas que la confiero por Mandato Judicial y en virtud de encontrarse ejecutoriada por el Ministerio de la Ley.
Manta, 22 de mayo de 2018.



Abg. Rocío M. Mejía Flores

SECRETARIA

UNIDAD JUDICIAL CIVIL DE MANTA



CIUDADANIA
PACHAY REYES JOSE FELIX
MANABI/SUCRE/CHARAPOTO
27 MARZO 1967
002- 0067 00205 M
MANABI/ SUCRE
CHARAPOTO 1967
130583324-4

ECUATORIANA***** V434302P44
SOLTERO
PRIMARIA ALBANIL
FRANCISCO JAVIER PACHAY MERO
MARIA MARGARITA REYES REYES
MANTA 28/09/2007
28/09/2019
REN Mntb 0686245

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 2017
2 DE ABRIL 2017
017 JUNTA No.
017 - 082 NUMERO
1305833244 CÉDULA
PACHAY REYES JOSE FELIX
APELLIDOS Y NOMBRES
MANABI PROVINCIA
SUCRE CANTÓN
CHARAPOTO PARROQUIA
CIRCUNSCRIPCIÓN: 1
ZONA: 1

ECUADOR
ELIGE CON
TRANSPARENCIA
ELECCIONES 2017
GARANTIZAMOS
TU DECISIÓN
CIUDADANA (O):
ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED
SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES GENERALES 2017
ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS
LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS

FJ PRESIDENTE/E DE LA JRV IMP. 10/04/16/1

Cellular = 0985756297
Jose pachay1967@gmail.com

R



IDENTIFICACION Y DATOS DE LOCALIZACION

ESTA BAJO REGIMEN DE
PROPIEDAD HORIZONTAL

☐ NO ☐ SI

CLAVE CATASTRAL

2 3 4 5 6
2 1 8 1 2 1 3

REFERENCIA AL SISTEMA CARTOGRAFICO

HOJA N _____

DIRECCION: barrio Urdanivia

calle _____

DATOS
GENERALES
☐ ZONA SEGUN CALIDAD DE SUELO
☐ ZONA HOMOGENEA
☐ ZONA SEGUN VALOR

Mz _____

lote _____

CODIFICAR LA DIRECCION (PRIMERO LA CALLE LUEGO EL NUMERO)

DATOS DEL LOTE

FRENTES

☒ NUMERO DE CALLES A LAS CUALES EL LOTE TIENE FRENTE

ACCESO AL LOTE

1 ☐ LOTE INTERIOR
2 ☐ POR PASAJE PEATONAL
3 ☐ POR PASAJE VEHICULAR
4 ☒ POR CALLE
5 ☐ POR AVENIDA
6 ☐ POR EL MALECON
7 ☐ POR LA PLAZA

CARACTERISTICAS DE LA VIA PRINCIPAL

MATERIAL DE LA
CALZADA

1 ☐ TIERRA
2 ☐ LASTRE
3 ☐ PIEDRA DE RIO
4 ☒ ADOQUIN
5 ☐ ASFALTO O CEMENTO

ACERA

1 ☐ NO TIENE
2 ☒ ENCEMENTADO O PIEDRA DE RIO
3 ☐ DE ADOQUIN O BALDOSA

REDES PUBLICAS EN LA VIA

AGUA POTABLE

1 ☒ NO EXISTE
2 ☐ SI EXISTE

ALCANTARILLADO

1 ☒ NO EXISTE
2 ☐ SI EXISTE

ENERGIA ELECTRICA

1 ☒ NO EXISTE
2 ☐ SI EXISTE RED AEREA
3 ☐ SI EXISTE RED SUBTERRANEA

ALUMBRADO PUBLICO

1 ☐ NO EXISTE
2 ☒ INCANDESCENTE
3 ☐ DE SODIO O MERCURIO

DESNIVEL CON RELACION A LA
RASANTE DE LA VIA DE ACCESO

4 ☐

METROS

CERRAMIENTO

BAJO LA RASANTE

1 ☐

2 ☐

3 ☐

4 ☐

5 ☐

6 ☐

7 ☐

SERVICIOS DEL LOTE

AGUA POTABLE

1 ☐ NO EXISTE
2 ☒ SI EXISTE

DESAGUES

1 ☒ NO EXISTE
2 ☐ SI EXISTE

ELECTRICIDAD

1 ☐ NO EXISTE
2 ☒ SI EXISTE

CARACTERISTICAS FORMALES DEL LOTE

AREA

SIN DECIMALES
828 28

PERIMETRO

126 73

LONGITUD DEL FRENTE

22.80

AVANZO DEL LOTE

(en centímetros)

FORMA DE OCUPACION DEL LOTE

SIN EDIFICACION

1 ☐

CON EDIFICACION

2 ☐

USO DEL AREA SIN EDIFICACION

1 ☐

CONSTRUCCION

2 ☐

OTRO USO

3 ☐

NUMERO DE BLOQUES
TERMINADOS

1 ☐

NUMERO DE BLOQUES
EN CONSTRUCCION

1 ☐

TOTAL DE BLOQUES

1 ☐

OBSERVACIONES

Taseo nuevo de
13/06/2018/11

CROQUIS

