



Juicio No. 13337-2019-00575

**UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN MANTA.** Manta, jueves 26 de noviembre del 2020, a las 15h50.**JUICIO No.13337-2019-00575****COPIA CERTIFICADA DE LA SENTENCIA DICTADA DENTRO DEL JUICIO ORDINARIO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO SEGUIDO POR JUAN CARLOS PONCE CHOEZ CONTRA ANGEL CUSTODIO MERA CEDEÑO.-----**

**UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN MANTA.** Manta, viernes 30 de octubre del 2020; a las 15h49. **VISTOS:** Agréguese al proceso el escrito que antecede. Efectuada la Audiencia de Juicio en esta causa, el suscrito juzgador Abogado Plácido Isaías Mendoza Loor, Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en Manta, 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 JUAN CARLOS PONCE CHOEZ, de nacionalidad ecuatoriana, con cédula de ciudadanía número 130852824- 7, de estado civil casado, de cuarenta y un años de edad, de ocupación empleado, con domicilio en esta ciudad de Manta, provincia de Manabí; **PARTE DEMANDADA.-** Señores ANGEL CUSTODIO MERA CEDEÑO, con cédula de ciudadanía número 130428566-9; y, señora MARÍA CONCEPCIÓN MERA CEDEÑO, con cédula de ciudadanía número 130387550-2; y, POSIBLES INTERESADOS; **2.-ENUNCIACIÓN BREVE DE LOS HECHOS Y CIRCUNSTANCIAS OBJETO DE LA DEMANDA:** 2.1.- Comparece a esta Unidad Judicial Civil de Manta desde fojas 21 a foja 25 de los autos el señor JUAN CARLOS PONCE CHOEZ, y expresa que desde el 1 de diciembre del año 2002 hasta la actualidad, es decir desde hace dieciséis años y cuatro meses hasta la presentación de la demanda, viene poseyendo de buena fe, en forma tranquila, pacífica, pública, ininterrumpida, sin clandestinidad a vista y paciencia del vecindario, y con ánimo de señor y dueño, dos lotes de terreno signados con los números 6 y 7 de la manzana Y3 que forman un solo cuerpo, con un área de 364,46 metros cuadrados, que se encuentra ubicado a un costado de la vía Manta Rocafuerte en la Lotización Villamarina, parroquia Los Esteros del cantón Manta, provincia de Manabí, cuyas especificaciones son las siguientes: **POR EL FRENTE:** Lindera con calle pública planificada una longitud de 19,50 metros; **POR ATRÁS:** Lindera con propiedad particular lote No. 4 y No. 5 de la misma manzana una longitud de 19,01 metros; **COSTADO DERECHO:** Lindera con propiedad particular lote No. 8 de la misma manzana una longitud de 18,70 metros; **COSTADO IZQUIERDO:** Lindera con calle pública y actualmente ocupado por personas particulares con una longitud de 19 metros. Con un área total de trescientos sesenta y cuatro coma cuarenta y seis metros cuadrados (364,46 m2.); 2.2.- Sigue manifestando el compareciente que demanda al señor Ángel Custodio Mera Cedeño



porque en la información registral emitida por el Registro de la Propiedad sale como último titular del dominio del lote de terreno número Seis de la manzana Y3 de la Lotización Villamarina de la parroquia Los esteros del cantón Manta que tiene una superficie de ciento noventa metros cuadrados (190 m2.), de la cual está posesionado en una superficie de 175,58 m2.). Que también demanda a la señora María Concepción Mera Cedeño porque en la información registral emitida por el Registro de la Propiedad sale como último titular del dominio del lote de terreno número Siete de la manzana Y3 de la misma lotización, que tiene una superficie de ciento noventa metros cuadrados (190 m2.), de la cual está posesionado en una superficie de 135407789-DFE 188,88 m2.); es decir que está posesionado en un área total de 364,46 m2. Lote No. Seis, 175,58 m2. más Lote No. Siete, 188,88 m2. Que desde su posesión en el bien inmueble ha ejecutado un sinnúmero de actos posesorios, por todos estos años ha realizado trabajos con su propio patrimonio, como limpieza, cerramientos de terreno al inicio, lo realizó de caña guadua y construyó una vivienda de caña con techo de zinc en la que habitó mucho tiempo, que también construyó una letrina sanitaria y además sembró algunos árboles frutales y plátanos, ovos, acacias, nin y luego también los cortó y entre ellos todavía existe uno en la parte del patio de su domicilio que es un árbol de mango. Que ha realizado el cerramiento total del terreno con columnas de hormigón armado y ladrillo y que en la parte de atrás un lado con alambre, ha construido una cisterna, una puerta metálica de garaje y puerta metálica de entrada. Que también ha construido una casa de dos plantas con terraza cubierta de estructura metálica y duratecho donde vive con su familia y su vivienda es de estructura de hormigón armado, piso de hormigón simple con cerámica, paredes bloques enlucidas empastadas, cubierta de losa hormigo armado, puerta principal madera, ventanas de aluminio y vidrio, planta baja con un área de 89,60 metros cuadrados, planta baja compuesta de sala, comedor, cocina, dormitorio de servicios, baños. En la planta alta tiene un área de 126,17 metros cuadrados, con dormitorio master y tres dormitorios más, todos con baños completos. La terraza con un área de 126,17 metros cuadrados con baño completo y cubierta metálica con duratecho. Que cuenta con servicios básicos de alumbrado eléctrico de la empresa CNEL y agua potable, inmueble en el que mantiene su hogar, su familia, la posesión tranquila, no interrumpida desde el 1 de diciembre del 2002 y que es notorio que ha mantenido la calidad de señor y dueño en concepto de propietario por más de dieciséis años sin la interferencia de nadie. Que la vecindad le ha considerado y tratado como señor y dueño del inmueble por la posesión del terreno antes detallado. 2.3.- Fundamenta su demanda en los Arts. 75, 76 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador, y Art. 603, 715, 2392, 2398, 2401, 2410, 2411 y 2413 del Código Civil. 142 y 289 del Código Orgánico General de Procesos. El accionante transcribe algunos fallos de Casación. Que ha cumplido con los requisitos establecidos, puesto que es poseedor del cuerpo de terreno por más de quince años, tiempo en el cual nadie ha reclamado como suyo el lote de terreno que está en posesión. En relación a su pretensión, expresa que amparado en las normas constitucionales y legales, acude ante la Autoridad y demanda a los señores ANGEL CUSTODIO MERA CEDEÑO y MARÍA CONCEPCIÓN MERA CEDEÑO, y a todos los posibles interesados sobre el bien inmueble situado a un costado de la vía Manta Rocafuerte en la Lotización Villamarina, parroquia Los esteros del cantón Manta, cuya descripción ha hecho constar en la demanda,



solicitando que en sentencia previo el trámite legal pertinente, se le otorgue la legítima propiedad de dicho bien inmueble y ejecutoriada que fuera, disponga su protocolización en una de las Notarías Públicas y registrar posteriormente su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta conforme el Art. 2413 del Código Civil. La cuantía la fijó en la suma de USD\$ 7289,20 y que el procedimiento en que debe sustanciarse la causa es el Ordinario. En el mismo libelo el accionante anuncia pruebas; 3.- ADMISIÓN DE LA DEMANDA A TRÁMITE.- A foja 26 de los autos el suscrito Juez avoca conocimiento de la causa y dispone que el accionante comparezca a la Unidad judicial Civil a rendir su declaración juramentada prevista en el Art. 56 numeral 2 inciso segundo del COGEP, en relación a los demandados Ángel Custodio Mera Cedeño y María Concepción Mera Cedeño, así como posibles interesados, lo que fue cumplido a foja 27 del expediente, por lo que, a foja 28 de autos, se procedió por parte de este juzgador a calificar la demanda admitiendo la misma en Procedimiento Ordinario, ordenándose la citación de los demandados y posibles interesados por medio de la prensa en extracto a publicarse en tres fechas distintas por manifestar el actor bajo juramento que le es imposible determinar su individualidad, domicilio o residencia y haber efectuado todas las diligencias necesarias como acudir a los registros de público acceso. Se concedió a los demandados el término de treinta días para que contesten la demanda, se ordenó contar con el señor Alcalde y procurador Síndico del GAD Municipal de Manta, y se dispuso también que se inscriba la demanda en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, lo que así fue cumplido según se observa a foja 33 del proceso. De igual forma se ordenó oficiar al señor Gerente del Banecuador BP Sucursal Manta haciéndole conocer de esta causa por cuanto el inmueble tiene inscrito prohibición de enajenar, oficio que consta elaborado y entregado a foja 31 del proceso. A fojas 41 y 42 del proceso constan las citaciones legales efectuadas al señor Alcalde y señora Procurador Síndico del GAD de Manta, habiendo comparecido a juicio el Abogado Agustín Aníbal Intriago Quijano, Alcalde; y, Abogado David Arturo Villarroel Vera, Procurador Síndico, manifestando entre otras cosas que del Memorando emitido por la Dirección de Avalúos y Catastros del GAD Manta, se determina que el lote de terreno que demanda la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, no es un bien municipal, sino que es un bien de propiedad particular. No deducen excepciones; 3.- RELACIÓN DE LOS HECHOS PROBADOS, RELEVANTES PARA LA RESOLUCIÓN: 3.1.- A fojas 56, 57 y 58 del proceso constan las publicaciones del extracto de citación por la prensa, efectuadas en el Diario “La Marea”, sin que los demandados hayan comparecido a juicio a dar contestación a la demanda según razón sentada a foja 62 vuelta. Habiéndose ordenado que los Representantes legales del GAD Manta aclaren su contestación a la demanda, así lo hacen a fojas 65 y 65 vuelta, manifestando que en el Memorando MAT-DACRM-2019-0350 de fecha 26 de julio del 2019 suscrito por el Arq. José Félix Maldonado Cevallos manifiesta que “Los predios en mención de la demanda de juicio de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio se encuentran catastrados hasta la presente fecha a favor de: lote 06 de la manzana Y3 de la lotización Villamarina a favor de Mera Cedeño Ángel Custodio. Lote 07 de la manzana Y3 de la lotización Villamarina a favor de Mera Cedeño María C.”, que por consiguiente el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta no tiene injerencia alguna en dicha propiedad, ya que es un bien de



propiedad particular y no se configura como un bien municipal. Sobre las pruebas anunciadas por la parte actora no tienen nada que manifestar. Habiendo transcurrido el término de Ley concedido para que los demandados den contestación a la demanda, éstos no lo hicieron conforme razón actuarial de foja 71 del expediente, por lo que se convocó a la correspondiente Audiencia Preliminar para el día viernes 17 de julio del 2020, a las 15h10. Llegada la fecha de la audiencia, la misma se instaló con la comparecencia del actor Juan Carlos Ponce Chóez asistido de su Defensor Técnico Abogado Ángel Roosevelt Paredes Cruz, sin presencia de los demandados ni Representantes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta ni posibles interesados. La audiencia se llevó a efecto conforme el Art. 294 del COGEP. No habiendo excepciones previas presentadas o hubo nada que resolver al respecto. Se declaró válido el proceso por no advertirse omisión de solemnidad sustancial alguna que influya en la decisión de la causa ni vicios en el procedimiento. Se dejó establecido el objeto de la controversia así: Establecer si el señor Juan Carlos Ponce Chóez tiene derecho a exigir que mediante sentencia se le declare como dueño y propietario de un bien inmueble por el modo de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que dice estar en posesión con ánimo de señor y dueño en forma tranquila, pacífica e ininterrumpida desde el 1 de diciembre del año 2002, ubicado a un costado de la vía Manta Rocafuerte, en la lotización Villamarina parroquia Los esteros del cantón Manta, signados como lotes 6 y 7 de la manzana Y3 de dicha lotización. Al no haber comparecido a la audiencia la parte demandada, el señor juez no pudo llamar a la conciliación a las partes procesales; 3.2.- Habiendo fundamentado el actor su acto de proposición de la demanda, la parte actora anunció las pruebas que ofrece para acreditar los hechos, por lo que el suscrito juzgador resolvió en auto interlocutorio la admisibilidad de las pruebas anunciadas, habiendo sido admitidas por ser conducentes y útiles las siguientes pruebas: PRUEBA PERICIAL: 1.- El informe pericial del Arquitecto Jorge Luis Muentes Anchundia, perito acreditado por el Consejo Nacional de la Judicatura, a quien se ordenó comparecer a esta Unidad Judicial en el día y hora que se celebre la audiencia de juicio, a fin de sustentar su informe pericial, y se ordenó a la señora Secretaria notificarle en su correo electrónico; DOCUMENTAL: 1.- Certificado de Información Registral emitido por la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta con fecha 12 de abril del 2019 sobre la titularidad de dominio del señor Ángel Custodio Mera Cedeño sobre el lote 6 de la manzana Y3 de la lotización Villamarina; 2.- Certificado de Información Registral emitido por la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta con fecha 12 de abril del 2019, sobre la titularidad de dominio de la señora Mera Cedeño María Concepción sobre el lote 7 de la manzana Y3 de la lotización Villamarina; 3. Certificación emitida por la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros del GAD Municipal del cantón Manta con fecha 24 de enero del 2019; INSPECCION JUDICIAL.- Se admitió como prueba la Inspección Judicial al predio materia de la Litis, con la finalidad de que el juzgador constate los actos posesorios de la parte actora; PRUEBA TESTIMONIAL: Las declaraciones testimoniales de los testigos: Clemente Fabricio Anchundia Ponce; Kleber Antonio Mero Aráuz y Luis Eduardo Oña Anchaluisa, a quienes se ordenó comparecer a esta Unidad Judicial en el día y la hora de la Audiencia de Juicio, debiendo portar sus documentos originales de identificación. Se ordenó a la señora Secretaria notificarles en sus domicilios con la convocatoria a la audiencia de juicio



por lo menos con tres días de anticipación, previniéndoles de la obligación de concurrir a rendir su testimonio, bajo apercibimiento de ser compelidas a concurrir con apoyo de la Policía Nacional. PRUEBAS INADMITIDAS: Dos oficios emitidos por el Ministerio de Relaciones y Movilidad Humana de fecha 28 de febrero del 2019, en relación a los señores Mera Cedeño Ángel Custodio y Mera Cedeño María Concepción, en virtud de que dichos oficios no son útiles ni conducentes a las pretensiones de la demanda sino que son documentos que constituyen requisito formal al momento de la presentación de la demanda para solicitar la citación por medio de la prensa. De este auto interlocutorio no se presentó ningún tipo de recurso horizontal ni vertical. Previo a culminar la audiencia se dejó señalada fecha para que se efectúe la Inspección Judicial solicitada al predio, para el día viernes 14 de agosto del 2020, a las 14h30, y se señaló el día miércoles 19 de agosto del 2019, a las 14h00 a fin de que se realice la correspondiente Audiencia de Juicio, con la presencia de las partes procesales, testigos anunciadas y señor perito Arquitecto Jorge Luis Muentes Anchundia; 3.4.-En el día y hora señalada se llevó a efecto la Inspección Judicial al predio materia de la acción, ubicado en la Lotización Villamarina, parroquia Los Esteros del cantón Manta, provincia de Manabí, luego de lo cual se dispuso a la señora Secretaria tomar nota de la diligencia e incorporar al proceso la grabación en video del dicha diligencia. Llegado el día y la hora para la realización de la audiencia de juicio, la misma se llevó a efecto con la presencia del actor señor JUAN CARLOS PONCE CHOEZ, acompañado de su Defensor Técnico Abogado Ángel Paredes Cruz, sin presencia de los demandados ni de los Representantes del GADM-Manta, así como tampoco de posibles interesados, habiendo comparecido también a la audiencia el señor perito Arquitecto Jorge Luis Muentes Anchundia y los testigos anunciados de la parte actora señores Kléber Antonio Mero Aráuz y Clemente Fabricio Anchundia Ponce. En la mencionada audiencia el actor por medio de su Defensor Técnico presentó su alegato inicial con el orden solicitado para practicar sus pruebas admitidas, luego de lo cual procedió a la práctica y producción de las pruebas anunciadas. Culminada la práctica de pruebas y presentado el alegato final, este juzgador ordenó un receso o pausa de varios minutos para analizar las pruebas, discernir las mismas y emitir la Resolución oral, tal como así lo dispone el Art. 93 del Código Orgánico General de Procesos. Sin embargo, al surgir una duda en este juzgador en relación a los números de lotes y manzana de la Lotización Villamarina que son materia de la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, ya que si bien es cierto el señor perito informa que se trata de los mismos lotes 6 y 7, no existe una prueba documental que corrobore dicho informe pericial, por lo que, este Juez, al tenor de la facultad prevista en el Art. 168 del Código Orgánico General de Procesos, para mejor resolver, ordena la práctica de prueba de oficio para el esclarecimiento de los hechos, esto es, que el señor perito Arquitecto Jorge Luis Muentes Anchundia en el término de 72 horas realice una ampliación o aclaración de su informe pericial, a fin de que determine con certeza: a) Que el lote de terreno donde realizó su trabajo pericial al señor Juan Carlos Ponce Chóez, corresponden a los lotes 6 y 7 de la manzana Y3 de la Lotización Villamarina; b) Para el efecto, deberá ayudarse con los planos correspondientes que consten en el Departamento correspondiente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, debiendo adjuntar copias certificadas de la parte pertinente de dichos planos a su informe aclaratorio-ampliatorio. Por efecto de la



prueba de oficio que se ordena para mejor resolver, se ordena la suspensión de la audiencia para el día miércoles 26 de agosto del 2020, a las 13h15, a la cual se dispuso que deben comparecer las partes procesales y sus Abogados Defensores, así como el señor perito a fin de que sustente su ampliación o aclaración al informe que debe realizar. Desde foja 85 a foja 93 del expediente consta el informe aclaratorio-ampliatorio presentado por el señor perito, con plano de la manzana Y3 de la Lotización Villamarina. Llegado el día y la hora señalada para la reinstalación de la audiencia de juicio, ésta se reinstala con la presencia del actor y su Abogado Defensor, así como del señor perito Jorge Luis Muentes Anchundia, quien procedió a sustentar su informe en la parte pertinente de la aclaración-ampliación ordenada por el juzgador, luego de lo cual la parte actora presentó su alegato final en relación a la prueba de oficio ordenada, procediendo este juzgador luego de un receso a emitir la Resolución oral de acuerdo a lo previsto en los artículos 93 y 297 numeral 7 del COGEP, declarando con lugar 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, 2392, 2393, 2398, 2401, 2405, 2411 y 2413 del Código Civil vigente, esto es, el actor señor JUAN CARLOS PONCE CHOEZ solicita que mediante sentencia se declare la titularidad de dominio a su favor del bien inmueble descrito en su demanda, por el modo de adquirir denominado PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO; 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 JUAN CARLOS PONCE CHOEZ, comparece para solicitar que mediante sentencia se le reconozca y se declare a su favor la titularidad del bien inmueble singularizado en su demanda, por el modo de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, por afirmar que desde el 1 de diciembre del año 2002, es decir desde hace dieciséis años y cuatro meses hasta la presentación de la demanda, viene poseyendo en forma pacífica, tranquila e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, dicho bien raíz consistente en dos lotes de terrenos signados con los números 6 y 7 de la manzana Y3 ubicado en la Lotización Villamarina de la parroquia Los Esteros de este cantón Manta, sobre el cual dice haber construido una casa de dos plantas con terraza, de estructura de hormigón armado, donde habita con su familia, posesión ésta alegada que tuvo que justificarla o probarla en el transcurso del juicio. A pesar de que fueron citados legalmente, los demandados Ángel Custodio Mera Cedeño y María Concepción Mera Cedeño, así como posibles interesados, ninguno de ellos comparecieron a juicio dentro del término de Ley a dar contestación a la demanda, esto es, no hicieron pronunciamiento expreso frente a las pretensiones del actor, lo que tampoco hicieron los posibles interesados, menos aún los Representantes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, a pesar de haber comparecido a juicio sin presentar excepciones, siendo aplicable por ende el Art. 157 del COGEP 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...”. 4.4.- 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 al 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 las Informaciones Registrales emitidos por el Registrador de la Propiedad del cantón Manta, constante a fojas 3, 4 y 5 de los autos, se observa que los lotes de terreno fueron adquiridos por los señores Ángel Custodio Mera Cedeño y María Concepción Mera Cedeño, respectivamente, mediante escrituras públicas celebradas en la Notaría Primera del cantón Montecristi con fecha 6 de febrero del 2001 e inscritas en el Registro de la Propiedad de este cantón Manta el 11 de abril del mismo año 2001. En tal virtud, la accionante procedió conforme a derecho al dirigir su demanda en contra de los propietarios del terreno señores Ángel Custodio Mera Cedeño y María Concepción Mera Cedeño, 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 son los legitimados para ser demandados en el presente proceso, con lo que se demuestra el requisito de legítimo contradictor antes invocado y la debida conformación de Litis consorcio necesario pasivo; 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 actor anunciado como prueba la inspección judicial al predio, se admitió la misma y se señaló fecha para la diligencia, y habiéndose efectuado la misma, se constató por parte de este juzgador que el predio se encuentra ubicado en la denominada Lotización, de la parroquia Los Esteros, del cantón Manta, sin poder determinar o constatar ocularmente a qué lotes y manzana corresponden de la referida lotización por no existir nomenclatura en el lugar. Se trata de un terreno medianero, la calle frontal no se encuentra asfaltada ni pavimentada, pero sí lastrada, no existen aceras ni bordillos pero si se observa alcantarillado sanitario, existen postes de energía eléctrica y construcciones de muchas casas. Dentro del terreno se encuentra construida una casa de dos plantas de hormigón armado con terraza. El cerramiento frontal es de hormigón armado y mampostería de ladrillo, sobre el cerramiento de hormigón se observa un cerco eléctrico de cinco líneas para protección; se observa un portón metálico de aproximadamente tres metros de ancho color blanco para acceso vehicular, también se observa una puerta metálica color blanco para acceso peatonal; junto con cerramiento por la parte delantera se observan algunas plantas ornamentales formando una especie de jardinera. Al ingresar al terreno nos encontramos con un patio frontal de unos cuatro metros desde el cerramiento frontal hasta la casa construida; se observa una especie de cabaña de caña guadua y techo de zinc con una puerta de madera que se la utiliza como bodega, el piso es de hormigón simple y se observan algunas cosas viejas o en desuso como escalera, sillas, un aljibe de agua lleno del líquido vital, con tapa de tablas de madera sobrepuestas; se observa una especie de jardinera, plantas de plátanos, plantas ornamentales, mango; se observa una piscina de plástico, hamacas, un área de juegos como columpio, resbaladera, con piso de césped y cerramiento de madera. En la fachada frontal existe un ventanal grande; al ingresar a la vivienda lo hacemos a través de una puerta de madera, y una parte de vidrio, el primer ambiente es de sala-comedor y al fondo el área de cocina, donde se observan utensilios de cocina, cocina de inducción, olla arrocera, el mesón con recubrimiento de granito, un fregadero o lavaplatos con dos pozos, llave de agua, nevera de dos puertas, extractor de humo, el piso es de hormigón simple con recubrimiento de cerámica, gipson en el techo, en la planta baja encontramos una habitación para dormitorio sin uso como tal, con closet, se observa un baño social con todos sus accesorios como inodoro, tanque de agua, lavamanos; para subir a la segunda planta se lo hace a través de una escalera de hormigón armado y recubrimiento de cerámica; una primera habitación dispone de closet y ventana de aluminio y vidrio con vista a un colindante; otro dormitorio con las mismas características del anterior, con la diferencia que este se encuentra habitado como camas, colchones, televisor, aire acondicionado tipo Split, con baño privado y todos sus implementos; otra habitación con baño privado; y un último dormitorio con iguales características que los anteriores, en total cuatro dormitorios. A la terraza se accede a través de una escalera de hormigón armado, se observa un baño social, una lavadora eléctrica, ropa, cordeles. El techo



de la terraza es de zinc, tipo dipanel sobre soporte metálico. Toda la casa dispone de los servicios de energía eléctrica y agua potable, con una bomba de succión, así como los medidores de agua potable y energía eléctrica cuya acometida viene desde el poste de energía eléctrica hasta el medidor y de allí se distribuye para toda la casa. La diligencia se realizó con normalidad, a vista y paciencia de todos los vecinos, sin ningún tipo de interferencia. En el inmueble se encontraba haciendo actos de posesión el actor Juan Carlos Ponce Chóez en compañía de sus familiares. Estas observaciones realizadas por el juzgador guardan plena similitud y armonía con lo expresado por el señor perito Arquitecto Jorge Luis Muentes Anchundia en su informe escrito y en la sustentación oral, así como con la prueba de oficio ordenada por este juzgador; 4.6.- La parte accionante solicitó como prueba testimonial las declaraciones de los señores Clemente Fabricio Anchundia Ponce y Kléber Antonio Mero Aráuz, cuyas declaraciones realizadas en la audiencia de juicio son concordantes y unívocas, así el primer testigo manifiesta que conoce al señor Juan Carlos Ponce Chóez aproximadamente más de veinticinco años, conoce y sabe que con fecha 1 de diciembre del 2002 el señor Juan Carlos Ponce entró en posesión de dos lotes de terreno que tienen los números 6 y 7 y que actualmente hacen un solo cuerpo cierto, que le consta cuando entró en posesión en esa fecha, más de quince años, ya que el señor Ponce cercó el terreno con cerco de caña, que allí habían muchos árboles, que construyó una casa de caña para vivir con su familia y tenía los servicios básicos de luz y agua, le consta también que ahora esa vivienda es de hormigón armado, con terraza y un cerramiento de hormigón armado, manifiesta que el acto de posesión del señor Juan Carlos Ponce que es desde hace más de quince años, ha sido en forma pacífica, sin violencia e ininterrumpida, que todos los vecinos a vista y paciencia conocen y reconocen que él tiene la posesión de ese terreno que está ubicado en la Lotización Villamarina, manzana Y3 parroquia Los Esteros de esta ciudad de Manta. Al ser preguntado por este juzgador, manifestó que conoce al señor Juan Carlos Ponce desde hace más de veinticinco años porque es su primo, que la dirección donde vive el señor Juan Carlos Ponce es en ciudadela Villamarina, manzana Y3, parroquia Los Esteros de esta ciudad de Manta, que el inmueble dispone de servicios básicos, luz y agua, que durante el tiempo que conoce que el señor Ponce está en posesión, nadie le ha reclamado, ratifica que está en posesión desde el 1 de diciembre del 2002. Por su parte, el testigo Kléber Antonio Mero Aráuz manifestó que vive en la ciudadela Villamarina, parroquia Los Esteros, del cantón Manta, que al señor Juan Carlos Ponce lo conoce desde el año 2002, cuando llegó a posesionarse, que hizo una limpieza de dos lotes de terreno, de la maleza que había, que hizo un cerco de caña, que luego hizo una casita de caña y de madera, que sembró árboles frutales, mango, papaya, coco, de toda clase de árboles, que luego con el tiempo cortó todos los árboles y comenzó a hacer poco a poco una casa de hormigón armado, que tiene un portón, puerta para ingresar; que la dirección donde vive son los lotes 6 y 7 de la Y3. Al ser preguntado por este juzgador manifestó que vive en Villamarina como veintiún años, que vive a una cuadra, que el señor Juan Carlos Ponce vive con la familia de él, la esposa y los hijos, que nunca ha escuchado que le hayan hecho algún reclamo en el terreno y que todo el tiempo lo ha visto a él en el terreno. Los testigos presentadas por la parte accionante, se los considera idóneos, por tener edad, probidad, conocimiento e imparcialidad, por consiguiente hacen prueba plena 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 Juan Carlos Ponce Chóez se encuentra en posesión material del bien inmueble, cuyas medidas y linderos aparecen descritas en el punto 2.1 de esta sentencia, desde hace más de quince años como exige la norma, 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, la prueba documental aportada por la parte actora y lo corroborado con el informe pericial presentado por el Arq. Jorge Luis Muentes Anchundia y su ampliación-aclaración que fue ordenada de oficio por el juzgador como prueba para mejor resolver, y las sustentaciones de los mismos 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 ibídem; 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 los certificados emitidos por la Registraduría de la Propiedad del cantón Manta, se observa que el lote signado con el número 6 de la manzana Y3 de la Lotización Villamarina es de propiedad del señor Ángel Custodio Mera Cedeño; y, que el lote signado como número 7 de la misma manzana y Lotización, es de propiedad de la señora María Concepción Mera Cedeño, habiendo sido ellos demandados en la presente causa, y citados legalmente para que ejerzan su derecho a la legítima defensa, por lo que se ratifica la calidad de legítimos contradictores de los demandados en la presente causa, conforme lo tiene resuelto fallos de triple reiteración descritos en el punto 4.4. de la presente resolución; 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 presentada y en consecuencia se declara que el señor JUAN CARLOS PONCE CHOEZ adquiere el dominio del bien inmueble singularizado en el libelo de su demanda, constituido de dos lotes de terreno que unidos entre sí forman un solo cuerpo, dominio que se otorga por el modo de adquirir denominado Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, lotes de terreno signados con los números 6 y 7 de la manzana Y3 de la Lotización VILLAMARINA, de la parroquia Los Esteros de este cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: Con 19,50 metros y lindera con calle pública; POR ATRÁS: Con 19,01 metros y lindera con los lotes 4 y 5 de la misma manzana, de propiedad particular; POR EL COSTADO DERECHO: Con 18,70 metros y lindera con el lote número 8 de la misma manzana, de propiedad particular; y, POR EL COSTADO IZQUIERDO: Con 19,00 metros y lindera con calle pública. Con un área total de 364,46 metros cuadrados. Se deja constancia que por esta sentencia se extingue el derecho de los demandados: ANGEL CUSTODIO MERA CEDEÑO sobre un área de 175,58 del lote de terreno número 6 de la manzana Y3 de la Lotización Villamarina; y, de la señora MARIA CONCEPCION MERA CEDEÑO sobre un área de 188,88 del lote de terreno número 7 de la manzana Y3 de la Lotización Villamarina, así como de posibles interesados sobre los lotes de terreno singularizados. Ejecutoriada que sea esta sentencia, confiéranse las copias certificadas de Ley para que sea protocolizada en una de las Notarías de esta provincia de Manabí e inscribise 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 y sirva de Justo Título al señor Juan Carlos Ponce Chóez. Se ordena la cancelación de la inscripción de la demanda constante a fojas 33 de los autos, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta con fecha 28 de mayo del 2019, bajo el número 148, número de Repertorio 3108, para lo cual se notificará mediante oficio al titular de dicha dependencia. Sin costas que regular, por no haberse incurrido en los presupuestos de los Artículos 284 inciso primero y 286 del COGEP. Esta sentencia ha sido dictada al amparo de lo previsto en los Arts. 75, 76, 82, 168.6 y 172 de la Constitución de la República del Ecuador. NOTIFÍQUESE.- f).- **ABG. PLACIDO ISAIAS MENDOZA LOOR. JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL DE MANTA.- CERTIFICO: Que las copias de la sentencia que anteceden, son iguales a su original, las mismas que las confiero por Mandato Judicial y en virtud de encontrarse ejecutoriadas por el Ministerio de la Ley. Manta, 26 de noviembre del 2020.**

**MEJIA FLORES ROSA MARÍA**  
**SECRETARIO (E)**




**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,  
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE  
**CIUDADANÍA**  
 APELLIDOS Y NOMBRES  
**PONCE CHOEZ**  
**JUAN CARLOS**  
 LUGAR DE NACIMIENTO  
**MANABI**  
**MANTA**  
**MANTA**  
 FECHA DE NACIMIENTO: 1976-12-15  
 NACIONALIDAD **ECUATORIANA**  
 SEXO **HOMBRE**  
 ESTADO CIVIL **CASADO**  
**MARTHA LISSETH**  
**FLORES PLAZA**

N. 130852824-7





INSTRUCCION **BACHILLERATO** PROFESION / OCUPACION **EMPLEADO** E113111121

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
**PONCE PONCE CARLOS ENRIQUE**  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
**CHOEZ RODRIGUEZ FILADELFA LAURA**  
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION  
**MANTA**  
**2019-02-07**  
 FECHA DE EXPIRACION  
**2029-02-07**

000720811  
  
  
  
 DIRECCION GENERAL  
 FOMENTO CIOCIANO






**CERTIFICADO DE VOTACION**  
**24 - MARZO - 2019**


**0067 M** JUNTA No.  
**0067 - 206** CERTIFICADO No.  
**1308528247** CEDULA No.

**PONCE CHOEZ JUAN CARLOS**  
 APELLIDOS Y NOMBRES


 PROVINCIA: **MANABI**  
 CANTÓN: **MANTA**  
 CIRCUNSCRIPCION: **2**  
 PARROQUIA: **TARQUI**  
 ZONA: **1**



**ELECCIONES**  
 SECCIONALES Y CPCCS  
**2019**

**CIUDADANA/O:**  
 ESTE DOCUMENTO  
 ACREDITA QUE  
 USTED SUFRAGO  
 EN EL PROCESO  
 ELECTORAL 2019

  
 PRESIDENTA/E DE LA JRV