

SALA DE CONCEJALES

COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

BIENES MOSTRENCOS

Informe N° 014-25-CFLJ-BM-GADMCG-2025

Gualaceo, 17 de marzo de 2025

Abogado

Marco Tapia Jara

ALCALDE DEL CANTÓN GUALACEO

Su despacho. -

De mi consideración:

Adjunto al presente, sírvase encontrar el informe de la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo, con respecto al trámite de legalización de un Bien Mostrenco ubicado en la calle Sin Nombre y Gran Colombia, zona urbana de la parroquia y cantón Gualaceo, provincia del Azuay, que sigue el Señor **GUILLERMO PATRICIO SERRANO CABRERA** en sujeción a la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO"

El mismo que ha venido a conocimiento de la Comisión que presido, y una vez que se ha receptado la notificación con la entrega del Expediente N° 045-2023-GADMCG-PS y el informe emitido por parte de la Procuraduría Sindica Municipal de Gualaceo, pongo a su conocimiento el criterio emitido en base a los medios probatorios anunciados, producidos y constantes dentro del mentado expediente; por lo expuesto la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica emite **INFORME FAVORABLE**.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Abg. Rene Lucero Mora

CONCEJAL DEL CANTÓN GUALACEO

PRESIDENTE COMISIÓN FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

GAD MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUALACEO
SALA DE CONCEJALES

MUNICIPIO DE
GUALACEO
RECIBIDO

Adj.: Informe N° 014-25-CFLJ-BM-GADMCG-2025 de la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica
Carpeta Expediente N° 045-2023-GADMCG-PS
C.C.: Archivo

21 MAR 2025

SECRETARÍA



OFFICE OF THE ATTORNEY GENERAL

STATE OF NEW YORK

IN SENATE

January 1, 1912

REPORT

OF THE

ATTORNEY GENERAL



ALBANY

1912

Printed by the State Printer



1912

SALA DE CONCEJALES

COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

BIENES MOSTRENCOS

INFORME N° 014-25-CFLJ-BM-GADMCG-2025

INFORME DE LA COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO SOBRE LA LEGALIZACIÓN DE UN BIEN MOSTRENCO SOLICITADO POR EL SEÑOR, GUILLERMO PATRICIO SERRANO CABRERA

Expediente N°045-2023-GADMCG-PS

1.- ANTECEDENTES:

En el despacho de esta Comisión se ha receptado por Secretaría en fecha 17 de febrero del 2025, el Oficio N°GADMCG-027-BM-2025 firmado por el Abg. Trajano Ríos Ordóñez, Procurador Síndico Municipal (E) , mediante resolución administrativa N° 023-2023-GADMCG-PS, de fecha 04 de diciembre del 2023, firmado por la Máxima Autoridad Abg. Marco Tapia Jara, respecto a la tramitación de la Legalización y Adjudicación de Bienes Mostrencos; en el cual se remite y pone en conocimiento en base al Art. 19 numeral 9 de la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACION Y ADJUDICACION DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTON GUALACEO", el Expediente N° 045-2023-GADMCG-PS, respecto a la conclusión sobre los hechos constitutivos de la solicitud de adjudicación presentada por el Señor **GUILLERMO PATRICIO SERRANO CABRERA**.

1. FUNDAMENTOS DE HECHO:

Comparecen ante el Abogado Marco Tapia Jara, Alcalde del Cantón Gualaceo, el Señor **GUILLERMO PATRICIO SERRANO CABRERA**, con cédula de identidad 0102460623, ecuatoriano, de estado civil casado, domiciliado temporalmente en los Estados Unidos de América, el predio se encuentra ubicado en la calle sin nombre y Gran Colombia, zona urbana de la parroquia y cantón Gualaceo, provincia del Azuay, el compareciente manifiesta que tiene en posesión un inmueble por compra insólente a los Señores Miguel Homero Gonzalo Serrano Orellana y María Leticia Cabrera Vintimilla, sin que haya existido un título de propiedad anterior, posee el bien por más de 5 años a la fecha, esto desde el 30 de agosto de 1996, inmueble que lo viene utilizando con actos posesorios tales como la siembra y cosecha de productos de ciclo corto, individualización de la propiedad, cuidando íntegramente sus linderos y singularización, el predio cuya área es de 83,69 metros cuadrados, sin tener problemas con los vecinos y terceras personas, por lo que solicita la adjudicación del bien fundamentado en la Constitución de la Republica así como en el Art. 7 literal a), sin embargo luego de una aclaratoria presentada en el expediente en foja 51 se establece que la solicitud a la adjudicación de este bien es en base al Art. 7 literal b) y c), de la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO", en razón de existir una escritura celebrada ante el notario de Gualaceo el Doctor Alfredo Vásquez Cobos, el 10 de diciembre de 1967, inscrita el 10 de enero de 1968 mediante la cual adquirieron los derechos y acciones de un cuerpo de terreno ubicado en Cachiguaico.



SALA DE CONCEJALES

COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

BIENES MOSTRENCOS

2. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Que, el numeral 26 del Art. 66, de la Constitución de la República del Ecuador establece: "Se reconocerá y garantizará a las personas: "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.";

Que, los literales a) y c) del Art. 54 del COOTAD establece que, entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal está: "Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales. [...] Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico (...);"

El art. 326 del COOTAD determina que "Los órganos legislativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones."

El art. 57 literal g) del COOTAD establece como atribución al Concejo Cantonal, "Aprobar u observar el presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, que deberá guardar concordancia con el plan cantonal de desarrollo y con el de ordenamiento territorial; así como garantizar una participación ciudadana en el marco de la Constitución y la Ley. De igual forma, aprobará u observará la liquidación presupuestaria del año inmediato anterior, con las respectivas reformas;"

Que, el inciso segundo del Art. 415 del COOTAD señala: Los bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público;

Que, el Art. 481 del COOTAD determina lo relacionado con lotes, fajas, excedentes y diferencias; y, en su inciso cuarto se señala que: "Para el efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos

Que, el Art. 605 del Código Civil, señala que: "Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño.";

Que el inciso segundo del Art. 70 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, al referir al Banco de Suelos dice: Los Distritos Metropolitanos y los Municipios de más de cincuenta mil habitantes constituirán un Banco de Suelo. De igual manera lo podrán hacer, de acuerdo con su capacidad instalada, los demás municipios.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Los Distritos Metropolitanos y Municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan";

SALA DE CONCEJALES

COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

BIENES MOSTRENCOS

Que el Acuerdo Ministerial N°. 29, publicado en el Registro Oficial Suplemento N° 853, del 3 de octubre de 2016, se dictaron las Normas Técnicas para Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales, en cuyo artículo 2, numeral 3 establece "Bien Mostrenco. Son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido";

Que, el numeral 9 y 10 del Art. 3 de la Ley para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, al referirse a los principios de Presunción de Veracidad y Responsabilidad sobre la información en su orden dice: "Salvo prueba en contrario, los documentos y declaraciones presentadas por las y los administrados, en el marco de un trámite administrativo y de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente, se presumirán verdaderos, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales que se generen por faltar a la verdad en lo declarado o informado. La veracidad y autenticidad de la información proporcionada por las y los administrados en la gestión de trámites administrativos es de su exclusiva responsabilidad";

Que, existen personas naturales y jurídicas de derecho privado en nuestro cantón, en posesión de bienes inmuebles del dominio privado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo, ubicadas en suelo urbano, en suelo rural de expansión urbana y en suelo urbano parroquial, siendo aquello una problemática de orden social, que debe ser resuelto mediante la emisión de la respectiva resolución en virtud a la Ordenanza de la materia vigente a la época del inicio del trámite que nos ocupa este análisis;

Que, el I. Concejo Cantonal de Gualaceo, en fecha 23 de julio del 2020, aprobó la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO", publicada en la Gaceta Oficial Nro. 074 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo, de fecha miércoles 30 de septiembre del 2020; esto en el marco de la atribución contemplada en el numeral 1 y 2 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, así como lo prescrito en el literal c) del Art. 419 del COOTAD.

Que, el Art. 8 de la norma ibidem, tratándose de los Adjudicatarios señala: Serán considerados adjudicatarios de los Bienes Mostrencos, las personas naturales y jurídicas de derecho privado que justifiquen documentadamente o por otros medios haber tenido la posesión material de buena fe, pacífica, pública, de amo y señor, sin violencia ni clandestinidad por un tiempo no menor de cinco años, siempre y cuando dichos bienes cumplan con los requisitos para ser susceptibles de adjudicación y con las condiciones establecidas por la presente ordenanza.

Que, el Art. 15 de la normativa en análisis señala los requisitos: "El o los interesados para ser beneficiarios de la adjudicación de bienes mostrencos, deberán cumplir con los siguientes requisitos..."

Que, el Art. 19 de la misma norma establece el procedimiento e informes habilitantes: "Una vez ingresada la petición, se procederá con la recepción de la misma, acompañada de los requisitos previos establecidos en la presente ordenanza.."; sobre todo lo concerniente al numeral 9 que dice: Finalizada la etapa de prueba, y de no existir reclamos u oposiciones al proceso de adjudicación o de haberse declarado sin lugar la oposición, queja o reclamo, se remitirá el proceso a la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica, para la expedición del criterio respectivo, dentro del término de diez días. La Comisión de considerar necesario podrá fijar día y hora para la diligencia de inspección, dentro de un término de cinco días.



SALA DE CONCEJALES

COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

BIENES MOSTRENCOS

Que, el Abg. Trajano Ríos Ordóñez, Procurador Síndico Municipal (E), mediante resolución administrativa N° 023-2023-GADMCG-PS, de fecha 04 de diciembre del 2023, firmado por la Máxima Autoridad Abg. Marco Tapia Jara; en virtud a lo dispuesto en el numeral 9 del Art. 19 de la Ordenanza que Determina la Legalización y Adjudicación de Bienes Mostrencos en el Cantón Gualaceo, pone en conocimiento de la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica el Expediente original asignado con el N° 045-2023-GADMCG-PS que por legalización de un Bien Mostrenco, sigue el Señor **GUILLERMO PATRICIO SERRANO CABRERA**, adjuntando su informe y criterio jurídico que obra de autos, quien luego de hacer un amplio análisis jurídico al proceso en su parte pertinente señala; *"se ha observado el procedimiento y requisitos determinados en el código administrativo y la norma interna que regula este tipo de trámites, determinando por lo tanto su validez, sin que hasta el momento adolezca vicios de nulidad, en consecuencia se ha respetado los principios constitucionales del debido proceso acorde al art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador (...); predio catastrado a nombre del Señor **GUILLERMO PATRICIO SERRANO CABRERA**; el peticionario se funda al artículo 7, letra, b) y c), de la ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO, en concordancia con el artículo 481 inciso cinco del COOTAD, aplicando al caso concreto, de cumplir la condición de Bienes Mostrencos conforme la normativa jurídica antes señalada; en base a lo dispuesto en el Artículo 19, numeral 9 de la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO", se remite el proceso a la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica, con el objeto de que sea analizado dentro del ámbito de sus competencias, y de considerarlo favorable sea adjudicado por parte el I. Concejo Cantonal de Gualaceo, a favor del peticionario, el predio objeto de este expediente administrativo.*

2.- REVISIÓN Y ANALISIS DE EXPEDIENTE:

Observado de la documentación a analizar, los mismos se concretan en:

- a) De foja uno, dos del Expediente N° 045-2023-GADMCG-PS, en el marco de la Ordenanza que Regula la Adjudicación de Bienes Mostrencos, se observa que el Señor **GUILLERMO PATRICIO SERRANO CABRERA**, argumenta mantener en posesión un terreno por más de 5 años a la fecha, esto desde el 30 de agosto de 1996, el predio se encuentra ubicado en la calle Sin Nombre y Gran Colombia, zona urbana de la parroquia y cantón Gualaceo, provincia del Azuay, fue adquirido por compra insólente a los Señores Miguel Homero Gonzalo Serrano Orellana y María Leticia Cabrera Vintimilla, sin que haya existido un título de propiedad anterior, sin embargo luego de una aclaratoria presentada en el expediente en foja 51 se establece que la solicitud a la adjudicación de este bien es en base al Art. 7 literal b) y c), en razón de existir una escritura celebrada ante el notario de Gualaceo el Doctor Alfredo Vásquez Cobos, el 10 de diciembre de 1967, inscrito el 10 de enero de 1968 que lo adquirieron los derechos y acciones de un cuerpo de terreno ubicado en Cachiguaico, en el libelo de la demanda manifiesta que la posesión que vienen realizando es en forma pública, pacífica y tranquila e ininterrumpida a vista y paciencia de todos los vecinos del lugar, con ánimo de señor y dueño; el predio de área de 83,69 metros cuadrados, inmueble que lo viene utilizando con actos posesorios tales como la siembra y cosecha de productos de ciclo corto, individualización de la propiedad, circunstancia a lo previsto en el art. 7 de la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO"; el peticionario, Señor **GUILLERMO PATRICIO SERRANO CABRERA**, comparece ante la Máxima Autoridad de turno, con la intención de solicitar la adjudicación del bien antes detallado, por cumplir con lo que dispone la norma para el efecto.

SALA DE CONCEJALES

COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

BIENES MOSTRENCOS

- b) A foja 29 del expediente se evidencia que el Abg. Jorge Moscoso Pesántez Síndico Municipal en su momento es quien firma el auto de calificación como Delegado de la Máxima Autoridad mediante resolución, N°003-2023-GADMCG-A avoca conocimiento de la petición de la compareciente, luego de que se califica dentro del proceso de clara y completa la petición por cumplir con los requisitos establecidos en el art. 15 de la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO", por lo tanto, acepta a trámite, el expediente N° 045-2023-GADMCG-PS.

De los informes. –

- a) En el Expediente a fojas 33, consta la razón de las notificaciones, a los colindantes del predio que mantiene en posesión el peticionario, esto en cumplimiento a lo que establece el Código Orgánico Administrativo.
- b) En el Expediente a fojas 35, 36 consta el extracto de las notificaciones realizadas a través de uno de los medios de comunicación como es el periódico de amplia circulación del cantón Gualaceo, Semanario Regional "El Sol": en fecha domingo 11 de febrero del 2024 y domingo 18 de febrero del 2024; esto con la intención de que alguna persona que considere que su derecho está siendo vulnerado, presente su objeción o reclamo; en el expediente no hay reclamo u objeción alguna, es decir se desconoce que hayan personas afectadas o que sus derechos hayan sido vulnerados con el proceso administrativo presentado por el Señor **GUILLERMO PATRICIO SERRANO CABRERA**.
- c) En el expediente a foja 49, encontramos los informes emitidos por las dependencias: Jefatura de Avalúos y Catastros, que en su parte medular determina que el predio objeto de este trámite está ubicado en la calle sin nombre y Gran Colombia, zona urbana de la parroquia y cantón Gualaceo, provincia del Azuay, el mismo que tiene un avalúo catastral de \$12468,15 (Doce mil cuatrocientos sesenta y ocho con 15/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica); a foja 70 y 71 la Dirección de Planificación, indica que el predio no tiene afección, por lo que tiene un área útil de 83,69 metros cuadrados, en foja 72 según el informe de Sindicatura, este trámite no tiene reclamo administrativo ni judicial alguno. Al Expediente se anexa el respaldo digital de la inspección realizada por el Equipo Técnico y la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica.
- d) En el expediente se adjunta el informe firmado por el Abg. Trajano Ríos Ordóñez, Procurador Síndico Municipal, mediante resolución administrativa N° 023-2023-GADMCG-PS, de fecha 04 de diciembre del 2023, firmado por la Máxima Autoridad Abg. Marco Tapia Jara, con lo cual valida todo lo actuado por el mentado funcionario, informa que en el presente trámite administrativo de Bienes Mostrencos con Expediente N°045-2023-GADMCG-PS; el peticionario ha demostrado la posesión material y la tenencia de manera determinada e individualizada del predio de la misma manera a través de las declaraciones juramentadas y audiencia de repreguntas de los testigos, se justifica los años de posesión, los actos posesorios que el peticionario ha realizado en el predio; con la inspección técnica se ha observado de manera directa el inmueble, se individualiza el mismo con sus respectivos linderos y cabida; con el levantamiento planimétrico aprobado por la Jefatura de Avalúos y Catastros se determina la singularización del predio; por lo que la petición se fundamenta en la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO"; en



SALA DE CONCEJALES

COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

BIENES MOSTRENCOS

esa virtud una vez identificado el predio y comprobado que el petionario ha dado cumplimiento con los requisitos establecidos en el art. 19 numeral 9 de la Ordenanza antes referida, esta Autoridad acogiendo los informes técnicos, prueba documental, prueba testimonial, inspección técnica, y al no existir reclamos u oposiciones al proceso de adjudicación, emite informe favorable dentro del trámite de Legalización de Bienes Mostrencos con Expediente N° 045-2023-GADMCG-PS presentado por el Señor **GUILLERMO PATRICIO SERRANO CABRERA**, el predio que se encuentra en posesión ubicado en la calle sin nombre y Gran Colombia, zona urbana de la parroquia y cantón Gualaceo, provincia del Azuay, por lo que remite a esta Comisión para que se continúe con el trámite.

De conformidad con el Art. 17, inciso cuarto del Reglamento para la Emisión de Actos Decisorios del Ilustre Concejo Cantonal de Gualaceo, en calidad de Presidente de la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica, el Abg. René Lucero Mora convocó a sesión a los Miembros de la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica: Sr Marcelo Vázquez G., MCs. Christian Serrano C., a la Dirección de Planificación, al Síndico Municipal y a la Jefatura de Avalúos y Catastros, quienes comparecen; a sesión N° 003-BM-2025, el viernes 7 de marzo del 2025 a las 14H00, en la que se revisó y analizó el Expediente N° 045-2023-GADMCG-PS, correspondiente a la petición del Señor **GUILLERMO PATRICIO SERRANO CABRERA**, misma que emite las siguientes conclusiones y recomendaciones.

3.- CONCLUSIÓN:

1. La Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica, acogiendo los informes técnicos, y el informe jurídico que remiten, se deduce que se trata de un Bien Mostrenco tal como preceptúa el Art. 3 de la ordenanza de la materia, por lo que habiéndose cumplido con los requisitos exigidos para estos casos, sin que se haya omitido solemnidad sustancial que vicie procedimiento alguno, tampoco ha existido reclamos u oposición al presente trámite, en uso de sus atribuciones que confiere la ley y el inciso segundo del Art. 17 del Reglamento para la Emisión de Actos Decisorios cuando se refiere a los informes entre otras cosas dice: el informe de mayoría debe estar suscrito por todos los integrantes de la Comisión; y en virtud a lo señalado en el numeral 10 del Art. 19 de la Ordenanza que Determina la Legalización y Adjudicación de Bienes Mostrencos en el cantón Gualaceo, esto por dos votos a favor de sus Miembros los Señores Abg. René Lucero y Sr. Marcelo Vázquez y una excusa de participar en esta adjudicación el Mgs. Christian Serrano por parentesco con el solicitante del Bien Mostrenco del Expediente N° 045-2023-GADMCG-PS entregado a la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica, no cuenta con observaciones ni falencias al momento de su revisión y análisis, ni las actuaciones carecen de vicios que invaliden el procedimiento administrativo, considera que es procedente la **ADJUDICACIÓN A FAVOR DEL SEÑOR GUILLERMO PATRICIO SERRANO CABRERA**, del predio ubicado en la calle sin nombre y Gran Colombia, zona urbana de la parroquia y cantón Gualaceo, provincia del Azuay, cuya área útil es de 83,69 metros cuadrados, con un avalúo catastral de \$12468,15 (Doce mil cuatrocientos sesenta y ocho con 15/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica); por cumplir con los requisitos y procedimientos establecidos en la Ordenanza que Determina la Legalización y Adjudicación de Bienes Mostrencos en el Cantón Gualaceo.

4.- RECOMENDACIÓN:

1. Considerar el presente informe como observación a lo actuado dentro de los expedientes de adjudicación; por cuanto, a la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica le ha correspondido verificar si tal Expediente cuenta con la documentación necesaria y si ésta cumple con el debido proceso.
- 2.

SALA DE CONCEJALES

COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

BIENES MOSTRENCOS

3. Una vez que el presente informe se haya puesto en consideración, se ponga como punto del orden del día para que sea el I. Concejo Cantonal de Gualaceo quien conozca y resuelva dicha petición de adjudicación.

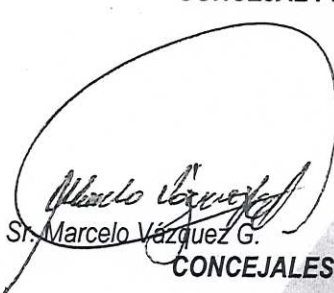
Es cuanto podemos manifestar, como Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo, en base a los informes de Sindicatura Municipal y en concordancia con la Dirección de Planificación y Jefatura de Avalúos y Catastros, aclarando que la misma corresponde a un dictamen para la toma de decisión del Ejecutivo y Legislativo del GAD Municipal del Cantón Gualaceo.

Atentamente,

**GAD MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUALACEO
SALA DE CONCEJALES**

Abg. René Lucero Mora

**CONCEJAL PRESIDENTE COMISIÓN FISCALIZACIÓN Y
LEGISLACIÓN JURÍDICA**


Sr. Marcelo Vázquez G.

**CONCEJALES MIEMBROS COMISIÓN FISCALIZACIÓN Y
LEGISLACIÓN JURÍDICA**


MCs. Christian Serrano C.

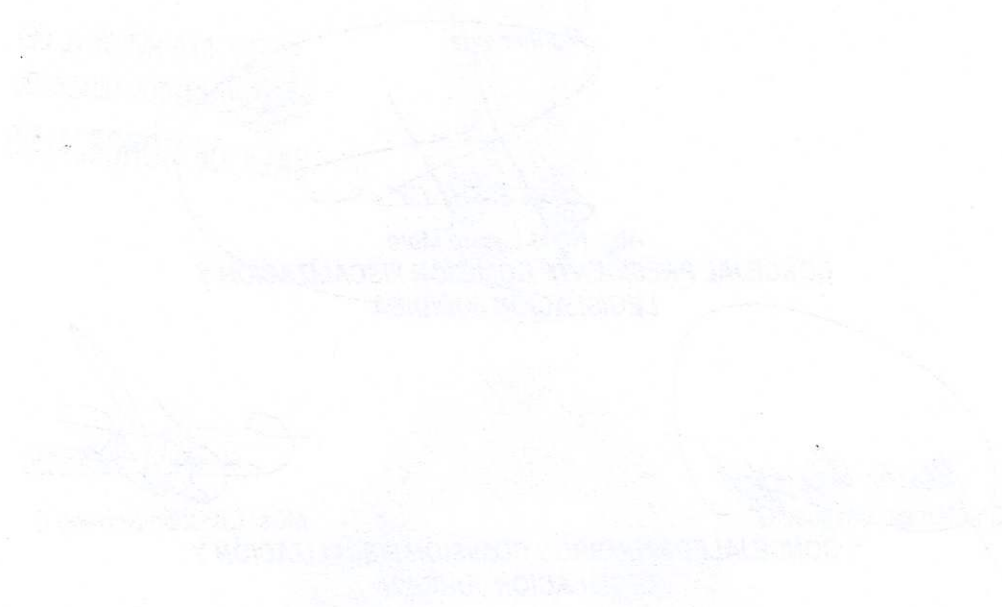


ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹԱԿԱՆ ԵՎ ԳԻՏՈՒԹՅԱՆ ՄԻՆԻՍՏԵՐԻՍՏԱՆ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿՐԹԱԿԱՆ ԵՎ ԳԻՏՈՒԹՅԱՆ
ՄԻՆԻՍՏԵՐԻՍՏԱՆ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿՐԹԱԿԱՆ ԵՎ ԳԻՏՈՒԹՅԱՆ
ՄԻՆԻՍՏԵՐԻՍՏԱՆ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿՐԹԱԿԱՆ ԵՎ ԳԻՏՈՒԹՅԱՆ
ՄԻՆԻՍՏԵՐԻՍՏԱՆ



Oficio N° GADMCG-027-BM-2025
Gualaceo, 12 de febrero del 2025

Abogado
Rene Lucero
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE
FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA**
Su despacho.-

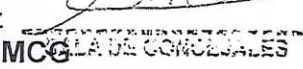
De mi consideración:

En calidad de Procurador Síndico Municipal del GAD de Gualaceo, mediante Resolución Administrativa N° 023-2023-GADMCG-PS, de fecha 04 de diciembre el 2023, me encuentro delegado de la máxima Autoridad, abogado Marco Tapia Jara, respecto a la tramitación de la Legalización y Adjudicación de Bienes Mostrencos; con el objeto de continuar con el debido proceso y conforme señala la **"ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO"**, pongo en su conocimiento sobre las conclusiones de los hechos constitutivos de la solicitud de adjudicación presentada por el señor **GUILLERMO PATRICIO SERRANO CABRERA**, dentro del expediente 045-2023-GADMCG-PS; en ese sentido se procede a remitir el expediente de manera original, constante en setenta y tres (73) fojas.

Con sentimiento de consideración y estima.

Atentamente.-


RECIBIDO
17 FEB 2025


Abg. Trajano Severo Ríos Ordóñez
PROCURADOR SÍNDICO(E) DEL GADMCG


C.C. Miembros de la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica.

TRÁMITE ADMINISTRATIVO DE LEGALIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS No. 045-2023-GADMCG-PS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO. En el trámite administrativo de legalización de bienes mostrencos N° 045-2023-GADMCG-PS, presentado por el/la señor/a/sita **GUILLERMO PATRICIO SERRANO CABRERA**, hay lo siguiente: Gualaceo, febrero 12 del 2025; a las 08H30. **VISTOS.** 1) Justifico mi facultad de pronunciarme en este proceso administrativo en mi calidad de Procurador Síndico Municipal (E) del GAD de Gualaceo, con delegación mediante Resolución Administrativa N° 023-2023-GADMCG-PS, de fecha 04 de diciembre del 2023; suscrita por el abogado Marco Tapia Jara, en calidad de Alcalde del GADMCG. 2) Estando el trámite en emitir el informe previsto en el artículo 19, número 9 de la **"ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO"**, donde se dispone la remisión del expediente a la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica, para lo cual, se considera lo siguiente:

1. ANTECEDENTES DE HECHO:

- 1.1. Obra de autos del expediente administrativo N° 045-2023-GADMCG-PS, a foja 1 a 2, que el señor **GUILLERMO PATRICIO SERRANO CABRERA**, de estado civil casado, comparece ante el GAD Municipal del cantón Gualaceo, y mediante la documentación que anexa, indica que mantiene la posesión de un terreno por más de 5 años, bien inmueble ubicado en la calle sin Nombre y Gran Colombia zona urbana del cantón Gualaceo, provincia del Azuay, predio de una superficie de **83.69** metros cuadrados según el levantamiento planimétrico que adjunta, sin que haya existido un título de propiedad anterior, circunstancia que se circunscribe a lo previsto en el artículo 7, letra a) del de la **ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO**. Así mismo consta del expediente toda la documentación y actuaciones que los peticionarios han considerado pertinentes para validar su petición.
- 1.2. Sin embargo, en foja 51 del expediente administrativo, realiza la aclaración a los fundamentos de derecho se modifican puesto que existe un historial de más de 30 años deviene de un título de propiedad de un cuerpo cierto y posee un título insuficiente, lo que encuadraría en el artículo 7 literal b) y c) de la **"ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO"**.
- 1.3. En foja 29 consta la providencia de calificación de la petición y se admite a trámite, por considerarse clara y completa, conforme lo establece el artículo 15 de la **"ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO"**; ordenándose la práctica de las diligencias establecidas en el artículo 19 de la **"ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO"**, y aquellas solicitadas por la parte interesada.
- 1.4. En fojas 33 del expediente, consta la razón de la notificación efectuada a los colindantes del predio que mantiene en posesión los peticionarios, notificación efectuada en base a lo establecido en el Código Orgánico Administrativo.
- 1.5. A foja 49 de autos, consta el actualizado Certificado de Información Urbana 1982024, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, donde se determina que el bien inmueble consta catastrado actualmente a nombre del peticionario, sus linderos, su área y su avalúo.
- 1.6. De foja 39 de autos consta el Informe de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS)-urbano N° 4562, en el cual se determina las afecciones dentro del predio materia de adjudicación, y en foja 71 consta el oficio N° DP-CU-172-2024, de fecha 20 de diciembre del 2024, que señala que el área a adjudicarse es 83.69 m2.
- 1.7. De foja 35 y 36 de autos, consta las notificaciones efectuadas a través de uno de los medios de comunicación, como es semanario regional **"EL SOL"**: en fechas domingo 11 y 18 de febrero del 2024, publicaciones efectuadas con el propósito de que, tanto



GUALACEO

Alcaldía

los colindantes, como aquellas personas que puedan sentirse afectadas, hagan valer sus derechos, comparezcan y planteen su oposición, de ser el caso.

- 1.8. A foja 72 de autos, consta el oficio N° 008-GADMCG-BM-2025-MB de fecha 31 de enero de 2025, suscrito por la Ab. Mayra Bueno, en donde consta que el objeto de regularización, no tiene reclamo administrativo ni judicial.
- 1.9. En foja 67 del expediente, consta el auto mediante el cual se abre la etapa de prueba, disponiéndose la audiencia de testigos e inspección técnica en el lugar, de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo y la Ordenanza ya referida.
- 1.10. Con fecha 22 de octubre de 2024, a las 10h50, en la oficina de Sindicatura Municipal, según la información constante en el expediente, se ha efectuado, la audiencia para las repreguntas a los testigos anunciados por los peticionarios, quienes han sido concordantes con las declaraciones juramentadas que obra a fojas 12 a 21 del expediente.
- 1.11. En fecha 15 de octubre del 2024, a las 12h00, se efectuó la inspección técnica en el sitio, con la presencia de las personas que constan en el respaldo digital de la diligencia que se ha incorporado al expediente y que obra a fojas 73. Siendo la hora y fecha previstas para que tenga lugar la diligencia, se constituye la misma en el inmueble objeto de este trámite de legalización, donde se pudo verificar la individualización del bien inmueble; así como, los actos posesorios.

Al momento de la diligencia NO existió ningún percance o controversia con los colindantes o terceras personas respecto del predio materia del trámite.

2. **ANÁLISIS.** Este informe se remite en función de lo previsto en el artículo 122, 123 y 124 del Código Orgánico Administrativo, considerando: **2.1. COMPETENCIA.** El suscrito en calidad de la delegación conferida, soy competente para conocer, tramitar y emitir este informe; y, con fundamento en lo previsto en los artículos 18, 19 y más pertinentes de la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO"; **2.2. VALIDEZ.** En este trámite administrativo de legalización de bienes mostrencos No. 045-2023-GADMCG-PS, se ha observado el procedimiento y requisitos determinados en el Código Orgánico Administrativo y la normativa interna que regula este tipo de trámites, determinando por tanto, su validez, sin que hasta el momento adolezca vicios de nulidad, en consecuencia, se ha respetado los principios constitucionales del debido proceso acorde al artículo 76 consagrado en la Constitución de la República del Ecuador; **2.3. PROCEDENCIA.** Lo que corresponde analizar en el presente informe es corroborar si la solicitud presentada por el ciudadano **GUILLERMO PATRICIO SERRANO CABRERA** es procedente; **2.4. APORTACIÓN Y VALORACIÓN DE LA PRUEBA.** De la revisión del expediente instaurado en razón de la solicitud de el peticionario, se han considerado, como medios probatorios, por reunir los requisitos de pertinencia, utilidad, conducencia y practicado según la ley, con lealtad y veracidad, acorde a la disposición jurídica, artículo 193 y siguientes del Código Orgánico Administrativo, lo siguiente: a) Declaración de Juramentada suscrito por el peticionario que obra de foja 7 a 11; b) El Certificado de Información Urbana 1982024 que obra en foja 49 del expediente; c) Declaraciones Juramentadas de los testigos anunciados por la solicitante que obra de fojas 12 a la 21, con sus respectivas repreguntas efectuadas en la diligencia prevista para el efecto; d) El Informe de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS)-urbano N° 4562 del 29 de mayo de 2024, en el cual consta un área útil de **83.69m²**; e) El oficio N° 008-GADMCG-BM-2025-MB de fecha 31 de enero del 2025, de foja 72 suscrito por la abogada Mayra Bueno, Asistente de asuntos Legales y Coactivas, en el que se informa que revisados los archivos del Departamento Jurídico, no existe constancia de ningún trámite administrativo y/o judicial de oposición o reclamo respecto del inmueble objeto de este trámite; h) Inspección técnica efectuada en fecha 15 de octubre del 2024, a las 12h00.

Bajo este contexto, se considera que la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO", define en su artículo 3 a los bienes mostrencos a aquellos bienes inmuebles que no tienen dueño conocido y que no tienen título de propiedad debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad. Para el primero caso "que no tienen dueño conocido", ni la ordenanza en referencia, ni el Código Orgánico

de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, ni la Norma Técnica Nacional de Catastros, presentan una definición más amplia o completa, por lo que, es necesario remitirse a los criterios doctrinarios. Para el autor Guillermo Cabanellas de Torres, en su Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual señala "(...) Son bienes vacantes "Los inmuebles o raíces sin dueño conocido, o abandonados por quien lo era; razón por la cual se presume que a nadie pertenece". Según el mismo Diccionario, se "llaman también mostrencos los bienes vacantes y sin dueño conocido, como tales pertenecen al Estado (...)". En este contexto, se puede indicar que, bien mostrenco no es únicamente el que carece de un título previamente inscrito, sino que, teniendo dueño, el mismo no es conocido, por diversas causas, tales como la defunción, abandono o ausencia (letra a, del artículo 7 de la ordenanza en revisión), la última se refiere a que nunca se han registrado. Para el segundo caso "que no tienen título de propiedad debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad", la propia ordenanza en análisis, en el artículo 7, se ha encargado de tipificar las condiciones, así tenemos: cuando se trate de derechos y acciones singulares o universales, cuyos antecedentes de propiedad su funden en un historial de la menos 30 años, sin que provengan de título de propiedad o cuerpo cierto, lo cual deberá ser justificado con el certificado del Registro de la Propiedad; y, cuando cuyos títulos sean insuficientes con respecto a la propiedad que es objeto de la titularización.

Llevado el proceso administrativo conforme corresponde a la ordenanza referida, y atendiendo a la delegación realizada por la máxima autoridad al Procurador Síndico, se ha revisado el Certificado N° 3776-2024, de fecha 6 de septiembre de 2024, mediante el cual hace referencia a derechos y acciones en un cuerpo de terreno situado en CACHIGUAIICO, la escritura pública celebrada el 25 de noviembre de 1951, e inscrita bajo el N° 317 del Registro Menor de Propiedades, el 29 de diciembre 1951, sin embargo, esta título tiene una data de más de 30 años, y contrastarla con la normas que regulan la legalización y adjudicación de bienes mostrencos del GAD Municipal del cantón Gualaceo; así tenemos que, cuando el señor Miguel Homero Gonzalo Serrano y Maria Leticia Cabrera Vintimilla, venden al señor petionario, corresponde a una escritura con una data de derechos y acciones de hace más de 30 años; así mismo, no se cita, ni hacen constar el título escriturario que justifique la titularidad y dominio previo.

Sobre la transferencia de bienes inmuebles sin citar el título escriturario que sirve de antecedente, considerando lo establecido en el artículo 708 del Código Civil; esto es "(...) Art. 708.- Siempre que se transfiera un derecho que ha sido antes inscrito, se mencionará la precedente inscripción en la nueva (...)", la jurisprudencia ecuatoriana ha señalado "(...) Siempre que se transfiera un derecho que ha sido antes inscrito, se mencionará la precedente inscripción en la nueva". En definitiva, un elemento esencial para que a una persona particular pueda calificarse como propietaria de un bien inmueble determinado es que debe encontrarse su título adquisitivo de dominio o los documentos que prueban su dominio, inscritos en el registro de la propiedad y solo así puede, a su vez, enajenarlo a otra persona (...) Gaceta Judicial. Año CV. Serie XVIII. No. 1. Página 55. (Quito, 25 de junio de 2004). Lo resaltado, me pertenece.

En este sentido, se debe tener presente que, la inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad debe mantener concatenación entre las diferentes modificaciones que producen los actos o contratos que se inscriben, en las relaciones jurídicas de carácter real sobre un inmueble determinado, de tal manera que todos los actos de adquisición, transmisión, modificación y extinción del dominio o de los demás derechos reales formen una cadena o sucesión perfecta.

La sentencia No. 138-2004, Primera Sala, R.O. 504-S, 14-I-2005, señala:

"(...) la Ley de Registro dispone que todos los títulos sobre derechos reales inmobiliarios deben ser inscritos en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad. La inscripción de cada título se fundamenta en la inscripción anterior. La inscripción es obligatoria no sólo de los títulos adquisitivos de dominio, para que se cumpla la tradición, sino también de los documentos que prueban la adquisición de la propiedad por otros modos, como la sucesión por causa de muerte o la prescripción (...)", "(...) El título inscrito a favor del tradente es el antecedente jurídico de la inscripción, y este antecedente es parte sustancial del asiento de inscripción, conforme dispone el artículo 727 (708) del Código Civil, que dice: 'Siempre que se transfiera un derecho

que ha sido antes inscrito, se mencionará la precedente inscripción en la nueva (...) Lo resaltado, me pertenece.

En otras palabras, la escritura pública celebrada el 10 de diciembre de 1967, en inscrita en el Registro de la Propiedad el 10 de enero de 1968, bajo el N° 8, al no citarse su antecedente, se estaría justamente ante lo analizado por las decisiones judiciales invocadas; esto es, le faltó un elemento esencial. Respecto a los elementos esenciales de los actos jurídicos se señala por parte del autor Alfredo Barros Errazuris, en su libro Curso de Derecho Civil, Tomo I, que, si en absoluto faltare algún elemento, este acto o negocio jurídico, no puede nacer ni producir efecto alguno; tiene sólo la apariencia de un acto, pero carece de existencia legal.

Continuando con el análisis, también es importante referirse a la posesión y sus medios probatorios, en el caso que nos ocupa la posesión material de buena fe, pacífica, pública, de amo y señor, sin violencia, ni clandestinidad por un tiempo no menor de cinco años; siendo estos los elementos esenciales a verificar, considerando que la **“ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO”**, (artículo 19, numeral 5) corresponde a Planificación a determinar si existen afecciones; y, a Avalúos y Catastros si el bien está dentro del área urbana, de expansión urbana o en el área urbano parroquial, el avalúo del inmueble y si consta registrado en el Banco de Suelo; por lo que, cualquier otra situación ajena a dichas condiciones, implicaría vulnerar el principio de seguridad jurídica; así como, se indica que, si bien pueden existir criterio u objeciones de las áreas técnicas, las mismas deben ser claras y expresas respecto (criterio o dictamen) de la improcedencia del trámite administrativo, situación que en el presente caso, no se ha reflejado.

Sobre la situación catastral anterior a la presentación de este trámite se debe considerar que, mediante Acuerdo Ministerial N° MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, de fecha 24 de febrero de 2022, se dicta la Norma Técnica Nacional de Catastros que, en su artículo 3, correspondiente a las definiciones, indica:

“(...) Catastro inmobiliario multifinlatario - CIM. - Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano pertinente registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinlatario (...) Lo resaltado me pertenece;

“(...) Componente jurídico. - Son los registros atribuidos a la situación de dominio en cada predio en los cuales constan los datos personales de los ocupantes del inmueble, su relación de dominio sea está en propiedad o posesión, así como el tipo de ocupante (personas naturales o jurídicas) Lo resaltado me pertenece;

“(...) Ocupante. - Persona natural o jurídica que tiene la ocupación o posesión sobre un determinado predio (...) Lo resaltado me pertenece;

En el artículo 21, se indican las consideraciones particulares para la gestión del catastro, indicándonos en el inciso 2, de la letra d:

“(...) En el caso de efectuarse procesos de actualización de un posesionario sobre un determinado predio, se deberá seguir el procedimiento de actualización de datos establecido por el respectivo gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano. Sin embargo, para perfeccionar la propiedad de dichos predios se aplicarán los procedimientos establecidos por la autoridad municipal, la autoridad agraria competente, o el ente rector de hábitat y vivienda, en el marco de la normativa

de uso y gestión del suelo vigente establecida por cada gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano (...) Lo resaltado me pertenece.

En este artículo cuando se refiere a "(...) Sin embargo, para perfeccionar la propiedad de dichos predios se aplicarán los procedimientos establecidos por la autoridad municipal (...)", su tipificación se adecua a los bienes mostrencos, conforme la ordenanza respectiva.

Con estas referencias normativas, se puede indicar que el catastro municipal, tiene el carácter administrativo, como un inventario, no solo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio que no atribuye propiedades ni declara derechos; tal es así que, ni el hecho de constar o haber constado en él (catastro) de una forma determinada es por sí misma prueba o título de propiedad, posesión o derecho de ningún tipo en cuanto a sus componentes, tienen validez únicamente a efectos indiciarios (indicios). El catastro municipal, carece de competencia para resolver cuestiones relativas a la titularidad dominical (acciones protectoras del dominio); por lo que, sería un yerro considerar que la posesión, para el caso de los bienes mostrencos nazca o inicie a partir de su catastro, pues, el registro catastral municipal, conforme el análisis realizado, no tiene otras finalidades que la propia norma de catastros a determinado claramente.

Sobre la posesión nos remitiéndonos al artículo 715 del Código Civil, donde se identifican sus elementos constitutivos "el corpus y el ánimos domini". El primero "el corpus" es el elemento físico o material de la posesión; es la aprehensión material de la cosa y el hecho de estar la misma a potestad o discreción de la persona, e implica la relación de hecho existente entre la persona y la cosa; el conjunto de actos materiales que se están realizando continuamente durante el tiempo que dure la posesión. El corpus constituye, pues, la manifestación visible de la posesión, la manera de ser comprobada por los sentidos. El segundo "el ánimos" es el elemento psíquico, de voluntad que existe en la persona, por el cual se califica y caracteriza la relación de hecho; sirve por así decirlo, de respaldo a los actos posesorios ejercidos sobre la cosa; es la voluntad de tener la cosa para sí de modo libre e independiente de la voluntad de otra persona y en función del derecho correspondiente; es la voluntad de conducirse como propietario sin reconocer dominio alguno. La posesión existe con independencia de toda situación jurídica, "se posee porque se posee". En la sentencia dentro del juicio N° 323-2009, publicada en el Registro Oficial N° 334, de fecha 4 de octubre de 2012, la Corte Nacional de Justicia, Sala de lo Civil, Mercantil y Familia, señala:

"(...) Siendo la posesión fuente de derechos, el poseedor ha merecido la protección jurídica del Estado, pues el legislador ha considerado necesario otorgarle medios legales para amparar su posesión (...)" Lo resaltado, me pertenece.

Sobre la buena fe, a entenderse, en el caso de los trámites de los bienes mostrencos, como aquella disposición de ánimo que lleva a proceder leal y sinceramente, para con la administración pública; así como, la convicción personal de que se está obrando correctamente cuando se ostenta como titular o posesionario de un derecho o cosa, cuando formula una pretensión jurídica. También implica, no sólo la forma en que se posee un bien, sino, además, su forma de actuar, cumpliendo los requisitos previstos en la ordenanza. Que sea pacífica, implica que la posesión debe estar exenta de violencia, esto conlleva a que ni la adquisición, ni la continuidad en la posesión deben basarse en circunstancias que impliquen el uso de la coacción o la fuerza. Posesión pública, esto es, quien posee no debe temer que su posesión sea conocida, debe de actuar con la naturalidad que le daría tener un derecho legítimo, por ejemplo, sería posesionario quien subrepticamente (secretamente) se introduce en un inmueble y permanece oculto con la intención de que el propietario no lo descubra. Esto también conlleva a que no sea clandestina. Con el ánimo de señor y dueño, que es el requisito primordial. Es que se posea como propietario, es decir que la posesión sea de una calidad tal que publicite su propiedad; en consecuencia, podemos afirmar que para que, el poseedor pueda adquirir vía trámite de bienes mostrencos no solo debe ejercer uno de los atributos de la propiedad, sino comportarse como si tuviera todos ellos. Sobre el plazo posesorio (5 años), es el tiempo de prudencia que la ordenanza ha previsto para ejercer todos los elementos constitutivos de la posesión.

Un punto importante que merece también ser revisado es el tema "cómo se prueba una posesión". El artículo 969 del Código Civil, establece "(...) Art. 969.- **Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos, de aquellos a que sólo el dominio da derecho**, como la corta de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión (...)" ; además la Corte Suprema de Justicia en resolución del 28-VII-1978 Sala de lo Civil y Comercial, agrega "(...) Para efectos de la acción posesoria, **el poseedor posee porque posee y por lo mismo, le basta al actor comprobar su posesión (...)** (...) **No se discute sobre el título o la causa jurídica de la posesión (...)** (...) **El poseedor puede no ser dueño o condueño, puede no tener derecho alguno en la cosa**, puede ser un usurpador, sin embargo la posesión justa o injusta constituye un estado de hecho que nadie puede cambiarlo por su fuerza individual (...)" Lo resaltado, me pertenece.

La jurisprudencia comparada (Corte de Apelaciones de Rancagua, Rol N° 1002-2010, 30 mayo 2011 - Chile) nos enseña:

"(...) El debate posesorio en estos procedimientos excluye el dominio que por una u otra parte se alegue, pues éste debe desarrollarse exclusivamente sobre el hecho de la posesión; **por ello lo que debe justificarse es la posesión alegada y el derecho a ser protegido que emana de esta misma posesión**, y no la propiedad de la cosa. **Pueden exhibirse títulos de dominio para comprobar la posesión, pero estos por sí solos no bastan para acreditarla**. Se demuestra la existencia de la posesión por diversos medios, según el caso, por la respectiva inscripción conservatoria, testigos, confesión judicial, inspección personal (...)" Lo resaltado, me pertenece.

Efectuado este breve análisis general de lo regulado en la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO", referente a la conceptualización de los bienes mostrencos, de lo que en realidad significa el ingreso al catastro municipal y su finalidad, la concepción de lo que es la posesión y sus elementos, toca ahora, hacer una verificación si, dentro del trámite N° 045-2023-GADMG-PS, planteado por el señor petionario, se han cumplido las condiciones para que prospere favorablemente la petición, bajo los siguientes considerandos:

- a. De acuerdo con el criterio desarrollado por el Departamento Jurídico del GAD Municipal del cantón Gualaceo, en varios trámites de bienes mostrencos, se tiene que, para lo previsto en el artículo 7, letras b), de la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO", la imposibilidad durante los 30 años, de ubicar un antecedente de un cuerpo determinado que provenga de un título eficaz, de modo que, se pueda identificar de manera concreta, veraz y efectiva a los verdaderos propietarios; y, la falta de un título que pueda causar efectos jurídicos concretos.

En este caso, correspondería la reposición tanto del documento notarial, como del registrado en el Registro de la Propiedad se lo realiza considerando la seguridad jurídica que tienen los diferentes actos jurídicos que se han efectuado, al no tener la evidencia dentro del libro de protocolos y registros correspondientes que establezca la certeza que se haya realizado un trámite dentro de la notaría, y su posterior inscripción, ya sea por deterioro, mutilación, destrucción o le falte la firma del notario, del registrador, se colige estaría en el supuesto de un bien mostrenco.

- b. Si bien el petionario ha requerido la legalización a razón del artículo 7, letras b), de la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO", le corresponde a este delegado, en función del artículo 139 del Código Orgánico Administrativo, el subsanar los errores de derecho en que incurran los interesados, siempre que no se modifique la pretensión.

En el presente caso, el interesado ha presentado su petición en función del artículo 7, letra b), de la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO", y se ha justificado dicho requerimiento.

Sobre la causal prevista en el artículo 7, letra c) de la ordenanza "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO", respecto de que el título de propiedad sea insuficiente respecto a la propiedad objeto de la titularización, se habría cumplido, puesto que de la escritura que obra a foja 56, no se cita, ni hacen constar el título escriturario que justifique la titularidad y dominio previo, únicamente se limita a señalar "(...)" que tiene en propiedad por herencia a sus finados padres, lo que estaría inmerso en lo previsto en el artículo 708 del Código Civil, con respaldo en la jurisprudencia que me he permitido citar. Es decir, se trata de un bien mostrenco;

- c. Sobre los elementos de la posesión para efectos de la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO", esto es, la declaración expresa de voluntad (ánimus domini) que realiza el petitionerio, de poseer o tener la cosa para sí, de modo libre e independiente de la voluntad de otra persona y en función del derecho correspondiente (posesión). Sobre el corpus, el elemento físico o material de la posesión, se justifica de fojas 22, lo cual incluso es confirmado con las declaraciones juradas de los testigos;
 - d. Sobre la buena fe, no se ha verificado que el petitionerio haya actuado de manera desleal, se ha considerado que se ha cumplido con lo previsto en la ordenanza respectiva, por ello que, se ha emitido el informe favorable por parte del Departamento Jurídico;
 - e. De que ha sido pacífica, no se ha verificado que hayan existido, vía reclamo administrativo u otra circunstancia que demuestre que la posesión haya generado violencia de ninguna clase, lo cual, se ratifica con las declaraciones de testigos ya referidos;
 - f. Con el ánimo de señor y dueño, que también se ha verificado con la declaración jurada de los testigos; y,
 - g. En lo atinente el plazo de posesión, como se indicó, es el tiempo prudencial previsto para ejercer todos los elementos constitutivos de la posesión, y que en el caso de la ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO", dicha circunstancia se justifica en con la declaración jurada de testigos que obran del expediente, quienes, a más, de señalar los actos posesorios, son inequívocos y coincidentes de que, el petitionerio ha estado en posesión del bien inmueble objeto del trámite de bienes mostrencos (fojas 12 a la 21) "(...)" desde hace más de cinco años (...);
3. **Criterio.** Por lo expuesto de la documentación y las pruebas que si son conducentes, pertinentes, y útiles, evacuadas debidamente y que forman parte del expediente, el petitionerio ha demostrado la posesión material y la tenencia de manera determinada e individualizada del predio, así como, las especificaciones técnicas y legales del bien inmueble, conforme a la documentación generada por las dependencias municipales, por lo que, en base a lo dispuesto en el Artículo 19, numeral 9 de la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO", se emite informe favorable dentro del trámite de legalización de bienes mostrencos N° 045-2023-GADMCG-PS, presentado por el señor **GUILLERMO PATRICIO SERRANO CABRERA**; por lo que se remite el expediente administrativo a la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica, para que se continúe con el trámite en el ámbito de sus competencias. **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE. -**


Abg. Trajano Severo Ríos Ordóñez
PROCURADOR SÍNDICO(E) DEL GADMCG

