



SALA DE CONCEJALES
COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA
BIENES MOSTRENCOS

Informe N° 047-24-CFLJ-BM-GADMCG-2024
Gualaceo, 24 de julio de 2024

Abogado
Marco Tapia Jara
ALCALDE DEL CANTÓN GUALACEO
Su despacho. -

De mi consideración:

Por medio del presente, sírvase encontrar adjunto 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 el sector de Cachuguzo de la parroquia Daniel Córdova Toral, cantón Gualaceo, provincia del Azuay, que siguen los Señores **COSME DAMIÁN MAURAT CUJI Y LIGIA ALEXANDRA CUJI TORRES**, 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° 026-2023-GADMCG-PS y el informe emitido por parte de la Procuraduría Síndica 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° 047-24-CFLJ-BM-GADMCG-2024 de la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica
Carpeta Expediente N°026-2023-GADMCG-PS
C.C.: Archivo

SECRETARÍA

SALA DE CONCEJALES
COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA
BIENES MOSTRENCOS

INFORME N° 047-24-CFLJ-BM-GADMCG-2024

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 LOS SEÑORES, COSME DAMIÁN MAURAT CUJI Y LIGIA ALEXANDRA CUJI TORRES

Expediente N° 026-2023-GADMCG-PS

1.- ANTECEDENTES:

En el despacho de esta Comisión se ha receptado por Secretaría en fecha 12 de julio del 2024, el Oficio N°GADMCG-188-BM-2024, firmado por el Abg. Trajano Ríos Ordóñez, Delegado del Procurador Síndico Municipal, mediante resolución administrativa N°023-2023-GADMCG-PS, de fecha 04 de diciembre del 2023, quien a su vez es Delegado de la Máxima Autoridad Abg. Marco Tapia Jara, mediante Resolución N° 003-2023-GADMCG-A de fecha 29 de mayo del 2023, 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 GUALCEO", el Expediente N° 026-2023-GADMCG-PS, respecto a la conclusión sobre los hechos constitutivos de la solicitud de adjudicación presentada por los Señores **COSME DAMIÁN MAURAT CUJI Y LIGIA ALEXANDRA CUJI TORRES**.

1. FUNDAMENTOS DE HECHO:

Comparecen ante el Abogado Marco Tapia Jara, Alcalde del Cantón Gualaceo, los Señores **COSME DAMIÁN MAURAT CUJI Y LIGIA ALEXANDRA CUJI TORRES**, con cédula de identidad 0302684048, y 0105130025 ecuatorianos, casados entre sí, domiciliados en la parroquia Daniel Córdova, del cantón Gualaceo, provincia del Azuay, el predio se encuentra ubicado en el sector Cachuguzo de la parroquia Daniel Córdova Toral, cantón Gualaceo, provincia del Azuay, los comparecientes manifiestan que tienen en posesión un inmueble por compra insolente a los Señores Carmen Dorinda Torres Maurad y Luis Adriano Cuji Torres, quien a su vez lo tenía en propiedad mediante escritura celebrada el 20 de junio del 2000, e inscrita bajo el nro. 1147 en fecha 20 de junio del 2000, en el registro de la propiedad, sin embargo en dicho título no se citan sus antecedentes de título anterior, esto se trata por derechos y acciones, poseen el bien por más de diez años, inmueble que lo viene utilizando con actos posesorios tales como la siembra de plantas frutales, cuidado y custodia íntegra de sus linderos, el predio cuya área es de 284,45 metros cuadrados, no tienen problemas con los vecinos y terceras personas, por lo que solicitan la adjudicación del bien fundamentados en la Constitución de la República así como en el Art. 7 literal c) de la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO".



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";

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



SALA DE CONCEJALES

COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

BIENES MOSTRENCOS

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, Delegado del Procurador Síndico Municipal, mediante resolución administrativa N° 023-2023-GADMCG-PS, de fecha 04 de diciembre del 2023, quien a su vez es Delegado de la Máxima Autoridad Abg. Marco Tapia Jara, mediante resolución N° 003-2023-GADMCG-A de fecha 29 de mayo del 2023; 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° 026-2023-GADMCG-PS que por legalización de un Bien Mostrenco, siguen los Señores **COSME DAMIÁN MAURAT CUJI Y LIGIA ALEXANDRA CUJI TORRES**, 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 de los Señores **COSME DAMIÁN MAURAT CUJI Y LIGIA ALEXANDRA CUJI TORRES**; los peticionarios se fundan al artículo 7, letra, 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 de los peticionarios, 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° 026-2023-GADMCG-PS, en el marco de la Ordenanza que Regula la Adjudicación de Bienes Mostrencos, se observa que los Señores **COSME DAMIÁN MAURAT CUJI Y LIGIA ALEXANDRA CUJI TORRES**, argumentan mantener en posesión un terreno desde hace diez años, el predio se encuentra ubicado en el sector Cachuguzo de la parroquia Daniel Córdova Toral, del cantón Gualaceo, provincia del Azuay, fue adquirido por compra insólennme a los Señores Carmen Dorinda Torres Maurad y Luis Adriano Cuji Torres, quien a su vez lo tenía en propiedad mediante escritura celebrada el 20 de junio del 2000, e inscrita bajo el nro. 1147 en fecha 20 de junio del 2000, en el Registro de la Propiedad, sin embargo en dicho título no se citan sus antecedentes de título anterior, esto se trata por derechos y acciones, en el libelo de la demanda manifiestan 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 señores y dueños; el predio de área de 284,45 metros cuadrados lo destinan a actividades de siembra y cultivo de productos del sector hierva para crianza de animales menores, siembra de plantas frutales, cuidado y custodia íntegra de sus linderos, circunstancia a lo previsto en el art. 7 de la “ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO”; los peticionarios, Señores **COSME DAMIÁN MAURAT CUJI Y LIGIA ALEXANDRA CUJI TORRES**, 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 22 del expediente se evidencia que el Dr. Jorge Moscoso Pesantez, 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 los comparecientes, 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° 026-2023-GADMCG-PS.

De los informes. –

- a) En el Expediente a foja 23 consta la razón de las notificaciones efectuadas a los colindantes del predio que mantienen en posesión los peticionarios, esto en cumplimiento a lo que establece el Código Orgánico Administrativo.
- b) En el Expediente a fojas 25, 26 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 19 de noviembre de 2023 y domingo 26 de noviembre del 2023; 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 los Señores **COSME DAMIÁN MAURAT CUJI Y LIGIA ALEXANDRA CUJI TORRES**.
- c) En el expediente a foja 33, 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 el sector Cachuguzo de la parroquia Daniel Córdova Toral, del cantón Gualaceo, provincia del Azuay, el mismo que tiene un avalúo catastral de 5824,92 dólares americanos 92/100; A foja 39 la Dirección de Planificación, indica que el predio tiene una afección de 36,35 metros cuadrados por ensanche de vía, y tiene una área útil de 284,45 metros cuadrados, en foja 40 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, Delegado del Procurador Síndico Municipal, mediante resolución administrativa N° 023-2023-GADMCG-PS, de fecha 04 de diciembre del 2023, quien a su vez es Delegado de la Máxima Autoridad Abg. Marco Tapia Jara, mediante resolución N°003-2023-GADMCG-A de fecha 29 de mayo del 2023, con lo cual valida todo lo actuado por el mentado funcionario, informa que en el presente trámite administrativo de Bienes Mostrencos con Expediente N°026-2023-GADMCG-PS; los peticionarios han 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 los peticionarios han 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 esa virtud una vez identificado el predio y comprobado que los peticionarios han dado



SALA DE CONCEJALES

COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

BIENES MOSTRENCOS

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° 026-2023-GADMCG-PS presentado por los Señores **COSME DAMIÁN MAURAT CUJI Y LIGIA ALEXANDRA CUJI TORRES**, el predio que se encuentra en posesión ubicado en el sector Cachuguzo de la parroquia Daniel Córdova Toral, perteneciente a la zona urbana de la parroquia, del 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. y el MCs. Christian Serrano C., a la Dirección de Planificación, al Síndico Municipal y a la Jefatura de Avalúos y Catastros y como invitada la Concejal Lcda. Fernanda Cabrera M., quienes comparecen; a sesión N° 007-BM-2024, el lunes 22 de julio del 2024 a las 09H00, en la cual se revisó y analizó el Expediente N° 026-2023-GADMCG-PS, correspondiente a la petición de los Señores **COSME DAMIÁN MAURAT CUJI Y LIGIA ALEXANDRA CUJI TORRES**, 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 vicié el 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, por unanimidad de sus Miembros esto es por tres votos a favor y de que el Expediente N° 026-2023-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 DE LOS SEÑORES COSME DAMIÁN MAURAT CUJI Y LIGIA ALEXANDRA CUJI TORRES**, del predio ubicado en el sector Cachuguzo de la parroquia Daniel Córdova Toral, perteneciente a la zona urbana de la parroquia, del cantón Gualaceo, provincia del Azuay, cuya área útil es de 284,45 metros cuadrados, con un avalúo catastral de 5824,92 dólares americanos 92/100; 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.

SALA DE CONCEJALES

COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

BIENES MOSTRENCOS

2. 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.

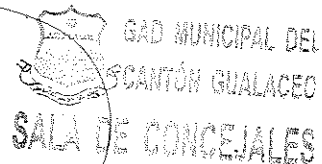
Es cuanto podemos manifestar, como Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo, en base a los informes de Sindicatura Municipal y en concordancia con la Dirección de Planificación y Jefatura de Avalúos y Catastros, aclarando que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

Atentamente,



Abg. René Lucero Mora

**CONCEJAL PRESIDENTE COMISIÓN FISCALIZACIÓN Y
LEGISLACIÓN JURÍDICA**



GAD MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUALACEO
SALA DE CONCEJALES



Sr. Marcelo Vázquez B.

**CONCEJALES MIEMBROS COMISIÓN FISCALIZACIÓN Y
LEGISLACIÓN JURÍDICA**



MCs. Christian Serrano C.

Oficio N° GADMCG-188-BM-2024
Gualaceo, 11 de julio del 2024

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 del 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 los señores COSME DAMIAN MAURAT CUJI Y LIGIA ALEXANDRA CUJI TORRES, dentro del expediente 026-2023-GADMCG-PS; en ese sentido se procede a remitir el expediente de manera original, constante en cuarenta y dos (42) fojas.

Con sentimiento de consideración y estima.

Atentamente.-


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

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


RECIBIDO

12 JUL 2024

14H23
SALA DE CONCEJALES

TRÁMITE ADMINISTRATIVO DE LEGALIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS No. 026-2023-GADMCG-PS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO. En el trámite administrativo de legalización de bienes mostrencos N° 026-2023-GADMCG-PS, presentado por los señores COSME DAMIAN MAURAT CUJI Y LIGIA ALEXANDRA CUJI TORRES, hay lo siguiente: Gualaceo, Julio 09 del año 2024; a las 09H00. **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 estado de 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° 026-2023-GADMCG-PS, a fojas 1 a la 2 que, los señores COSME DAMIAN MAURAT CUJI Y LIGIA ALEXANDRA CUJI TORRES, comparece ante el GAD Municipal del cantón Gualaceo, y mediante la documentación que anexa, indica que mantiene la posesión de un terreno desde hace 10 años atrás, ubicado en el sector de **Cachuguzo, de la parroquia Daniel Córdova Toral**, perteneciente a la Zona Urbana de la parroquia y cantón Gualaceo, provincia del Azuay, predio de una superficie de **284,45** metros cuadrados según el levantamiento planimétrico que adjunta, y deviene de (la posesión) de la compra informal a los señores Carmen Dorinda Torres Maurad y Luis Adriano Cuji Torres, quien a su vez, lo tenía en propiedad mediante escritura celebrada 20 de junio de 2000, e inscrita bajo el N° 1147 en fecha 20 de junio del 2000, en el Registro de la Propiedad, sin embargo, en dicho título no se citan sus antecedentes, conforme lo prevé el artículo 708 del Código Civil, esto en concordancia con lo previsto en el artículo 7, letra c) 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 la peticionaria ha considerado pertinentes para validar su petición.
- 1.2. En foja 22 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.
- 1.3. En foja 23 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.
- 1.4. A foja 38 de autos, consta el Certificado de Información Urbana 2732024, 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.
- 1.5. De foja 31 de autos consta el Informe de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS)-urbano N° 4427 del 30 de enero de 2024, emitido por la Dirección de Planificación.



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 20 de junio del 2000, en inscrita en el Registro de la Propiedad el 20 de junio del 2000, bajo el N° 1147, 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 multifinanciaro - 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 multifinanciaro (...) 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 poseionario 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 resaitado, 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 resaitado, 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° 026-2023-GADMCG-PS, planteado por los peticionarios, se han cumplido las condiciones para que prospere favorablemente la petición, bajo los siguientes considerandos:

- a. 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 ha cumplido, puesto que, cuando los señores Carmen Dorinda Torres Maurat y Luis Adriano Cuji Torres, luego vende a los señores **COSME DAMIAN MAURAT CUJI Y LIGIA ALEXANDRA CUJI TORRES**, 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 su madre (...)”, tal cual se desprende del documento que obra a foja 8 a la 9, 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;
- b. 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 la peticionaria, 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 1, lo cual incluso es confirmado con las declaraciones juradas de los testigos, así como, y del levantamiento que corre a foja 6 del expediente;
- d. Sobre la buena fe, no se ha verificado que la peticionaria 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 señores y dueños, 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, la peticionaria ha estado en posesión del bien inmueble objeto del trámite de bienes mostrencos (fojas 10 a la 17) "(...) desde diez años atrás (...)";

3. **Criterio.** Por lo expuesto de la documentación y las pruebas presentadas que forman parte del expediente, la peticionaria 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° 026-2023-GADMCG-PS, presentado por los señores COSME DAMIAN MAURAT CUJI Y LIGIA ALEXANDRA CUJI TORRES; 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 Sévero Ríos Ordóñez
PROCURADOR SÍNDICO(E) DEL GADMCG