

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Fecha de Inscripción: 22 de Junio de 2019 a las 09:15
 Nro. Inscripción: 17580
 Fecha de Repertorio: 17 de Junio de 2019 a las 10:13
 Nro. Repertorio: 2019048199
 Nro. Tramite: 634054
 Nro. Petición: 679983
 Libro: PROPIEDAD
 Entidad: NOTARIA QUINCUAGESIMA TERCERA de QUITO
 Tipo de Contrato: TRANSFERENCIA DE DOMINIO
 Parroquias: TUMBACO

Comparecientes

TRADENTE: MARIA CONSOLACION SALAZAR OSORIO, cédula: 1700500331, SOLTERA, domiciliada en TUMBACO, comparece por sus propios derechos.- BENEFICIARIO - ADQUIRENTE: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO , R.U.C.: 1760003410001, domiciliado en CHILE Y VENEZUELA , Representado por: FLORENCIO IVAN ALVARADO MOLINA.

Otorgamiento

En esta fecha se me presentó una copia certificada de la sentencia dictada por el Juzgado Sexto de lo Civil de Pichincha con fecha 28 de mayo del 2014 y de la sentencia dictada por la Corte Provincial de Justicia de Pichincha el 6 de abril del 2015, debidamente protocolizadas con fecha 20 de Marzo del 2019 ante la NOTARIA QUINCUAGESIMA TERCERA de QUITO, y que copiada textualmente es como sigue:

Objeto

"JUZGADO SEXTO DE LO CIVIL DE PICHINCHA. Quito, miércoles 28 de mayo del 2014, las 13h32.- VISTOS.- En lo principal, MARCO ANTONIO ULLOA PARRA, Subprocurador Metropolitano, representante legal y judicial del Distrito Metropolitano de Quito, conforme consta de los documentos que agrega a su demanda, comparece y después de indicar su generales de ley, dice que el Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, delegado del Alcalde Metropolitano, resolvió declarar de utilidad pública con fines de expropiación parcial el inmueble de propiedad de la señora MARIA CONSOLACION SALAZAR OSORIO, requerido por la Municipalidad para la construcción de la Vía de Integración de los Valles, Ruta Viva, Fase 2, con los siguientes datos técnicos: Expropiación: Parcial; Propietario: MARIA CONSOLACION SALAZAR OSORIO; Clave Catastral: 20022-01-002; Predio No: 579689.- Parroquia: Tumbaco; Zona: Tumbaco; Sector: Rumihuayco; Calle: Pasaje Salazar.- Con los linderos: NORTE: Inmueble de la afectada en 138,50 metros; SUR: Inmueble de la afectada en 135,40 metros; ESTE: Quebrada en 63,30 metros; y OESTE: Propiedad de Mauro Salazar y otro en 66,20 metros.- Área total del Terreno: 13.420,00 metros cuadrados; Área afectada: 8.124,00 metros cuadrados; Área 1: 7.158 metros cuadrados; Valor cada metro cuadrado: \$ 60,00; Valor área 1: USD. \$ 429.480,00.- Área 2 Faja Protección: 966,00 metros cuadrados; Valor cada metro cuadrado: 18,00; Valor área 2: 17.388,00; Avalúo Total (A1 + A2) USD. \$ 446.868,00.- Plantación de Árboles Frutales: Aguacate: No. Plantas: 83, Valor/planta: 73, Valor: USD. \$ 6.059,00.- Chirimoya: No. Plantas: 6, Valor/planta 66, Valor: USD. \$ 396,00.- Guayaba: No. Plantas: 1, Valor/planta 26, Valor: USD. \$ 26,00.- Cítricos: No. Plantas: 41, Valor/planta 31, Valor: USD. \$ 1.271,00; AVALUO ARBOLES: USD. \$ 7.752,00.- Resumen de avalúos, Terreno: USD. \$ 446.868,00; Plantación Frutales: USD. \$ 7.752,00; Precio de afectación 5%: USD. \$ 22.731,00; Avalúo total: USD. \$ 477.351,00.- Los fundamentos de derecho lo constituye la Resolución 384/2013 suscrita por el Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y en los Arts. 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, del Código de Procedimiento Civil, y por cumplir con las exigencias legales requeridas por los Arts. 794, 795, 796, 797 y 798 del cuerpo de leyes invocado, demanda la expropiación parcial del inmueble de propiedad de la señora MARIA CONSOLACION SALAZAR OSORIO, ubicado en el pasaje Salazar, Sector Rumihuayco, Parroquia Tumbaco, en la cabida antes descrita, requiere que en sentencia se acepte el avalúo establecido por la entidad y una vez ejecutoriada, se ordene su protocolización en una de las Notarías del Cantón y su inscripción en el Registro de la Propiedad.- Indica el trámite es especial establecido en la sección 19, del título II, Libro II del Código de Procedimiento Civil.- Pide además que conforme lo establecido en el artículo 797 del Código de Procedimiento Civil, en vista de la cantidad consignada, esta judicatura se sirva ordenar la inmediata ocupación del inmueble, así como disponer la inscripción de la demanda en el Registro de la Propiedad.- Solicita que se designe un perito para que proceda al avalúo del predio afectado.- Por sorteo ha correspondido el conocimiento de la presente causa a esta Judicatura, admitiéndose a trámite la pretensión.- En providencia inicial se ha ordenado la ocupación inmediata del inmueble, se ha dispuesto se deposite el dinero consignado en el Banco Nacional de Fomento, y se inscriba la demanda en el Registro de la Propiedad.- Comparece a juicio MARIA CONSOLACION SALAZAR OSORIO, dándose por citada al tenor de lo dispuesto en el Art. 84 del Código de Procedimiento Civil, el 2 de Abril del 2013 (fs. 21), señalando casillero judicial, luego se opone al avalúo y pide se nombre un perito evaluador.- De fs. 30 a 47 del proceso, consta el informe pericial elaborado por el Ing. José Alvarez Palma.- De fs. 53 a 56 de autos, consta la aclaración y ampliación al informe pericial.- La inscripción de la demanda se realizó el 25 de Junio del 2013 (fs. 67).- Concluida la sustanciación, para resolver, se considera: PRIMERO.- El suscrito juez es el competente para resolver la presente causa. En tal virtud no existiendo omisión de solemnidad sustancial alguna que pueda influir o haya influido en la decisión de la causa, se declara válido el presente proceso, el mismo que se ha seguido según las reglas del presente trámite y garantizando los derechos



fundamentales y del debido proceso de los sujetos procesales según las normas constitucionales vigentes en el Ecuador.- En cuanto al proceso administrativo para la declaratoria de utilidad pública, se observa, ésta ha sido adoptada por el Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, delegado del Alcalde Metropolitano, en base al procedimiento establecido en los Arts. 446 al 459 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, tomando como base la resolución No. 384-2013, de 9 de Enero del 2013.- SEGUNDO.- Por disposición expresa de los Arts. 113 y 114 del Código de Procedimiento Civil, es obligación del accionante probar los hechos que afirma y de los cuales el demandado pudo haber negado; el demandado por su parte está obligado a probar los hechos, si su negativa implica afirmación explícita o implícita sobre lo alegado; las partes procesales están obligadas a probar sus alegaciones, excepto las que se presuman conforme a la ley, y aún más, pueden pedir y actuar prueba de los hechos de su adversario.- TERCERO.- De fs. 112 a 119 del proceso, consta la Escritura Pública Aclaratoria y Ratificatoria otorgada por MARIA CONSOLACIÓN SALAZAR OSORIO, con la cual se ha otorgado el certificado de gravámenes e hipotecas de fecha 7 de Mayo del 2014 (fs. 109 a 111), conferido por el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, donde consta como propietaria la señora MARIA CONSOLACIÓN SALAZAR OSORIO, del lote de terreno situado en la Parroquia Tumbaco, adquirido mediante adjudicación hecha a su favor en la partición celebrada con los herederos de Heleodoro Salazar Soria, según escritura celebrada el 9 de Diciembre de 1969, ante el notario de Latacunga, Dr. Carlos Sandoval, inscrita el 30 de Marzo de 1970.- CUARTO.- En el Informe Pericial presentado por el Ing. José Alvarez Palma, se determina sobre el área 1 VIA de 7.158 metros cuadrados, a USD. \$ 150 cada metro cuadrado, da un valor de USD. \$ 1'073.700; sobre el área 2 Faja de Protección de 966 metros cuadrados, a USD. \$ 72 cada metro cuadrado, da un valor de USD. \$ 69.552; sobre los 83 árboles de aguacate, a USD. \$ 300 cada uno, da un valor de USD. \$ 24.900; sobre los 6 árboles de chirimoya, a USD. \$ 300 cada uno, da un valor de USD. \$ 1.800; sobre 1 árbol de guayaba, a USD. \$ 200 cada uno, da un valor de USD. \$ 200; sobre los 41 árboles de cítricos, a USD. \$ 200 cada uno, da un valor de USD. \$ 8.200; dando del terreno y árboles un total de USD. \$ 1'178.352.- Sobre el cual el Municipio alegó error esencial, resolviendo el Juez, negando el error esencial alegado; esto, en auto de fecha 24 de Diciembre del 2013, a las 12h17 (fs. 105 a 105 vta.).- QUINTO.- Conforme al texto del Art. 782 del Código de Procedimiento Civil, la tramitación del juicio de expropiación sólo tiene por objeto determinar la cantidad que debe pagarse por concepto de precio de la cosa expropiada, siempre que conste que se trata de expropiación por causa de utilidad pública.- Toda obra pública tiene su costo, y los fondos, si bien son administrados por el ente Municipal, su origen está en los contribuyentes; por ello, frente a la gestión Municipal, meritoria por cierto, también está el interés del afectado por la expropiación, de allí que el justo precio tiene que ser la salida ponderada en el asunto; esto es, sin menoscabar la obra Municipal en beneficio de la ciudad, pero sin perjudicar a la propietaria del inmueble.- Una declaratoria de utilidad pública, lleva inmersa la salida de un bien del comercio humano, limitándole desde dicha fecha, las facultades del propietario de transferir, usar y gozar; son compensados por otro lado, por los beneficios que la obra acarrea a la comunidad; de allí que es necesario que le Juez fije el justo precio para el pago, sin sujetarse ni a los documentos aportados por el ente expropiante, como tampoco sujetarse al avalúo presentado por el perito, pues su resolución se basará en los méritos procesales e intereses en ellos involucrados.- SEXTO.- En la Gaceta Judicial, año XCI, Serie XVIII, número 10, Pág. 3524, encontramos un fallo de fecha 5 de Octubre del 2010, que esclarece eficientemente nuestro entendimiento, sobre el informe pericial y la sana crítica, mencionando: "...Este razonamiento nos lleva a entender que el juez debe siempre atenerse al criterio del perito, formulación de pensamiento que contraría lo previsto en el artículo 262 del Código de Procedimiento Civil, pues esta norma, no obliga al juez a acoger el informe pericial cuando es contrario a su convicción. La prueba pericial constituye una fórmula de auxilio para el juez, a fin de que el juzgador, quien no puede ser experto en todos los asuntos y temas, pueda formarse un criterio y resolver el asunto sometido a su decisión, pero de ninguna manera constituye una camisa de fuerza que le obligue al juez a adoptar, sin reserva alguna, el criterio pericial, por ello, según la norma antes señalada, el juez no está obligado a acoger el informe pericial cuando, por convicción, no esté de acuerdo con el mismo. En el juicio de expropiación, la apreciación de la prueba debe estar dirigida a cumplir con el objetivo esencial que este tipo de procesos persigue, es decir, determinar la justa valoración que la entidad pública debe pagar al particular para compensarlo por la pérdida del bien inmueble expropiado, de tal manera que le permita, de ser posible, admitir otro de similares características, para ello el juzgador deberá evaluar la prueba en su conjunto y, apelar, a su buen sentido. Al otorgar al informe pericial el carácter de prueba plena e incontrastable, la Sala de instancia ha incurrido en falta de aplicación de la norma contenida en el artículo 115 del Código de Procedimiento Civil, por falta de valoración de la prueba en su conjunto y de acuerdo a los lineamientos de la sana crítica, y por ende, del artículo 262 ibídem...".- Más adelante, en la página 3527, señala los factores considerativos, que el juez debe tener en cuenta para llegar a un precio justo, se lee lo siguiente: "...La justa valoración a la que se refieren estas normas constitucionales, obligan al juez a determinar una fórmula que permita un equilibrio entre una compensación equitativa para el expropiado y la necesidad y beneficio colectivo que conlleva la ejecución de la obra pública. Es necesario aclarar que a más de la ayuda que proporcionan al juez los documentos que se acompañan a la demanda y los estudios periciales, éste tiene que acudir a la sana crítica, a su buen saber y entender para determinar el valor por concepto de indemnización, considerando factores como: el área a expropiarse, a la calidad del suelo, las construcciones existentes, la ubicación del inmueble, y en este caso su valor cultural por la existencia de construcciones arqueológicas para establecer si el valor fijado constituye o no una justa compensación a la pérdida patrimonial del bien expropiado, si ha existido o no plusvalía del bien y si esta es producto directo de la obra pública, etc.; así lo ha expresado esta Sala de Casación en Resolución No.152, de 23 de febrero del 2010, juicio No. 202-2009 y en Resolución No. 173 de 10 de marzo de 2010, juicio No. 101-2009. Además, en material de expropiación, la Corte Suprema de Justicia, a través de la Primera Sala de lo Civil y Mercantil, ha expresado lo siguiente: La justa compensación es aquella que cubre o repara mediante el pago de una suma de dinero el perjuicio de la pérdida de la que significa para el expropiado, en la medida que tal resultado pueda alcanzarse. El monto de pago de dicha suma de dinero ha de fijarse, por ende, tomando en cuenta el daño económico que el expropiado sufre, al momento de iniciarse el proceso de expropiación, y nada más que este daño, es decir la compensación no puede servir para enriquecer al propietario. Esto supone que la apreciación del monto de lo justo ha de hacerse analizando todas las circunstancias de cada caso, tales como el avalúo catastral, el precio en que el dueño adquirió el predio, el destino que va a darse al predio expropiado, el valor venal; c) La fijación de la justa compensación es una potestad del juez o Tribunal de instancia. Por tratarse de un asunto que requiere de operaciones de carácter técnico es necesario que se cuente con la colaboración de peritos en la materia, de allí que el artículo 799 del Código de Procedimiento Civil, dispone que el juez nombrará perito o peritos para el avalúo del fundo, y el último inciso del artículo 801 añade que el juez podrá establecer el precio justo según el dictamen del perito o peritos". La decisión del juez, por consiguiente, no ha de basarse solo en el avalúo pericial, sino también en los otros medios de prueba incorporados al proceso y en sus propios conocimientos y experiencia, que en conjunto le lleven a formar su convicción; convicción que por cierto no puede ser reformada o modificada por el Tribunal de Casación" (fallo No. 505-99, de 6 de octubre de 1999, publicado en el



Registro Oficial No. 333 de 7 de diciembre del mismo año)... Similar criterio lo ha expresado la Corte Constitucional en sentencia No. 005-10SEP-CC, expedida el 24 de febrero de 2010, dentro del caso No. 0041-09-EP, cuando ha señalado: Si bien la causa ha cumplido con las etapas procesales, lo que evidencia el cumplimiento a las normas del debido proceso y a la tutela judicial efectiva, dicho accionar, más allá de lesionar los derechos en mención, ha afectado directamente la cuantificación del justo precio a consignar por concepto del bien inmueble objeto de la expropiación, lo que, a nuestro criterio, atenta contra el derecho de propiedad y amenaza con cometerse una injusticia; consecuentemente, convertir a la figura de la expropiación en una confiscación que prohíbe la Constitución".- SEPTIMO.- El accionante ha determinado como precio del metro cuadrado de terreno, del área 1 en USD. \$ 60, del área 2 en USD. \$ 18, reconociendo la existencia de árboles existentes en el mismo, que también los ha valorado; dice además, que ha llegado a un acuerdo en otro inmueble cercano, con la señora Mary Jane Baquero Lima, en el cual ha pagado un valor de USD. \$ 70 el metro cuadrado; el perito Ing. José Alvarez Palma, ha valorado el precio unitario del metro cuadrado considerando el área 1 en USD. \$ 150, del área 2 en USD. \$ 72, y el valor de los árboles en un total de USD. \$ 35.100.- OCTAVO.- El Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, fue en sus incisos 2 y 7 sustituidos por la Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (Registro Oficial 100, Segundo Suplemento de 14 de Octubre del 2013), quedando dicho artículo del siguiente texto: Art. 58.- Procedimiento.- Cuando la máxima autoridad de la institución pública haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble, necesario para la satisfacción de las necesidades públicas, procederá a la declaratoria de utilidad pública o de interés social de acuerdo con la Ley. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública o de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el lapso máximo de noventa (90) días; sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para este acuerdo, el precio se fijará, tanto para bienes ubicados en el sector urbano como en el sector rural, en función del avalúo realizado por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad en que se encuentren dichos bienes, que considerará los precios comerciales actualizados de la zona. El precio que se convenga no podrá exceder del diez (10%) por ciento sobre dicho avalúo. Se podrá impugnar el precio más no el acto administrativo, en vía administrativa. El acuerdo y la correspondiente transferencia de dominio, se formalizarán en la respectiva escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. En el supuesto de que no sea posible un acuerdo directo se procederá al juicio de expropiación conforme al trámite previsto en el Código de Procedimiento Civil. El juez en su resolución está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad, sin perjuicio de que el propietario inicie las acciones que le franquea la Ley respecto de un eventual daño emergente. Para la transferencia de inmuebles adquiridos por declaratoria de utilidad pública, los dueños deberán tener cancelados todos los impuestos correspondientes a dicha propiedad, excepto el pago de la plusvalía y los que correspondan a la transferencia de dominio, que no se generarán en este tipo de adquisiciones. Si los tributos se mantuvieran impagos, del precio de venta, se los deducirá. La adquisición de bienes inmuebles en el extranjero por parte del Estado o entidades del sector público ecuatoriano se someterá al Reglamento Especial que para el efecto se dicte. En el caso de las municipalidades el procedimiento expropiatorio se regulará por las disposiciones de su propia Ley. Para la transferencia de dominio de bienes inmuebles entre entidades del sector público, siempre y cuando llegaren a un acuerdo sobre aquella, no se requerirá de declaratoria de utilidad pública o interés social ni, en el caso de donación, de insinuación judicial. Se la podrá realizar por compraventa, permuta, donación, compensación de cuentas, traslado de partidas presupuestarias o de activos. En caso de que no haya acuerdo la entidad pública que expropia procederá conforme esta Ley. Para su trámite se estará a lo dispuesto en el Reglamento de esta Ley".- Reforma que no influye en la decisión de esta causa, ya que la demanda fue ingresada el 7 de Marzo del 2013, esto es, con anterioridad a dicha reforma, por lo que el Juez debe aplicar el derecho vigente a la época del inicio de la demanda, no de otra forma se entendería la regla de no retroactividad de la ley, cuando en el Art. 7 del Código Civil, se dispone que: La ley no dispone sino para lo venidero: no tiene efecto retroactivo;...".- En consecuencia, la reforma al Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, no limita la decisión del Juez de estimar el justo precio (vigente a la época de presentación de la demanda).- Entre los casos de excepción a la irretroactividad de la ley, dice el Art. 7 del Código Civil, en su segunda parte, es el aplicable a la sustanciación y ritualidad de los juicios, cuando narra: ...y en conflicto de una ley posterior con otra anterior, se observarán las reglas siguientes:... 20. Las leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios, prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben comenzar a regir. Pero los términos que hubieren comenzado a correr, y las actuaciones y diligencias que ya estuvieren comenzadas, se regirán por la ley que estuvo entonces vigente;...".- El punto de análisis es el concerniente a determinar la fijación del justo precio en sentencia; ya que antes de la reforma correspondía al Juez establecerlo, lo que sucede luego de la reforma es que el Juez debe fijar en sentencia como precio de la expropiación el señalado en el avalúo comercial por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad, quedándole a salvo, al expropiado una acción por el eventual daño emergente.- Las 2 reformas al Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, involucra pues, un cambio en el procedimiento previo a la expropiación, consistente en que: "Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública o de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el lapso máximo de noventa (90) días; sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble"; y, luego en la sentencia, el Juez debe: "En el supuesto de que no sea posible un acuerdo directo se procederá al juicio de expropiación conforme al trámite previsto en el Código de Procedimiento Civil. El juez en su resolución está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad, sin perjuicio de que el propietario inicie las acciones que le franquea la Ley respecto de un eventual daño emergente".- Esta reforma, no involucra nuevo procedimiento del juicio de expropiación, y de esa forma debe entenderse cuando la propia disposición, Art. 58 ya comentado, indica que el procedimiento expropiatorio debe seguir el trámite ya fijado por el Código de Procedimiento Civil, con las reglas ya comentada.- En los juicios iniciados antes de la reforma, el Juez debe fijar el justo precio basado en la normativa vigente a la fecha de iniciación del juicio; lo que no sucede con los juicios iniciados con posterioridad a dicha reforma, en los cuales el Juez debe fijar el precio fijado como avalúo catastral y dejar a salvo el derecho por el eventual daño emergente; pues de fijar a los juicios anteriores a la reforma como precio por la indemnización el del avalúo comercial, se dejaría al expropiado desprovisto de la acción por el eventual daño emergente, ya que antes del 14 de Octubre del 2014, no existía para el expropiado derecho a discutir el daño emergente, pues éste nace con la reforma.- NOVENO.- Conforme lo dispuesto en los Arts. 115, 116, 117 y 273 del Código de Procedimiento Civil; respetando de la Constitución de la República del Ecuador, el Art. 323, que dice: Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación".- Las garantías del debido proceso señaladas en el Art. 76 numeral 7; del derecho a la seguridad jurídica el Art. 82; y, del Art. 169 que dice: "El sistema procesal es un medio para la realización de la justicia. Las normas procesales consagrarán los principios de simplificación, uniformidad, eficacia, intermediación, celeridad y economía procesal, y harán efectivas las garantías del debido



proceso. No se sacrificará la justicia por la sola omisión de formalidades."- Además el Código Orgánico de la Función Judicial, manda en su Art. 9, que por el principio de imparcialidad "La actuación de las juezas y jueces de la Función Judicial será imparcial, respetando la igualdad ante la ley. En todos los procesos a su cargo, las juezas y jueces deberán resolver siempre las pretensiones y excepciones que hayan deducido los litigantes, sobre la única base de la Constitución, los instrumentos internacionales de derechos humanos, los instrumentos internacionales ratificados por el Estado, la ley y los elementos probatorios aportados por las partes"- Esta Judicatura utilizando las reglas de la sana crítica en el momento de pasar a fundar su resolución no en su convencimiento personal, no en lo que se piense, sino que lo hace de una forma razonada ya que su convencimiento debe formarse mediante las pruebas aportadas al proceso y no apartándose de ellas, mediante su experiencia, conocimiento y convicción personal.- Por las consideraciones anotadas, ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LEYES DE LA REPUBLICA, se acepta la demanda y se decreta la expropiación parcial del inmueble de propiedad de la señora MARIA CONSOLACION SALAZAR OSORIO, ubicado en la Parroquia Tumbaco, Zona Tumbaco, Sector Rumihuayco, Calle Pasaje Salazar; requerido por la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, para la construcción de la Vía de Integración de los Valles, Ruta Viva, Fase 2.- Cuyos linderos son: NORTE: Inmueble de la afectada en 138,50 metros; SUR: Inmueble de la afectada en 135,40 metros; ESTE: Quebrada en 63,30 metros; y OESTE: Propiedad de Mauro Salazar y otro en 66,20 metros; dando una superficie de 8.124,00 metros cuadrados.- Debiendo pagarse la cantidad de QUINIENTOS TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, por el precio total del terreno en su área total afectada y por los árboles frutales, en donde se incluye el 5% por afección, conforme lo previsto por el Art. 451 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; suma que deberá cancelar el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de forma inmediata, descontándose el valor de USD. \$ 477.351,00 que fuera consignado por la Entidad Edilicia.- No obstante determinarse cabida y linderos, la adjudicación se la hace como cuerpo cierto.- Hecho que sea, confiéranse las copias de ley a fin de que se protocolice en una de las Notarías de la localidad y luego se inscriba en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, para que sirva de suficiente título al accionante.- Como lo dispone el Art. 802 del Código de Procedimiento Civil, y la Normativa que rige las actuaciones y tabla de honorarios de los peritos en lo civil, penal y afines, dentro de la función judicial", vigente a la fecha de presentación del informe pericial (6 de Mayo del 2013), se regula en USD. \$ 650 los honorarios profesionales del perito Ing. José Alvarez Palma, que deberá ser cancelado por la parte demandante.- Ejecutoriada que sea esta sentencia, cancelase la inscripción de la demanda en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual se notificará en tal sentido.- Como lo disponen los Arts. 337 y 990 de la Codificación del Código de Procedimiento Civil, elévese esta sentencia en consulta al superior.- Actúe el Oficial Mayor en calidad de Secretario Encargado, según acción de personal No. 4301-DP-DPP de 10 de Septiembre del 2013, suscrita por el Dr. José Cedeño Armas, Director Provincial de Pichincha del Consejo de la Judicatura.- CUMPLASE Y NOTIFIQUESE.- JUICIO N° 2014-3963 JUEZ PONENTE: DRA. NANCY XIMENA LOPEZ CAICEDO, JUEZA CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA.- SALA CIVIL Y MERCANTIL.- Quito, lunes 6 de abril del 2015, las 12h42.- VISTOS: Agréguese al proceso los escritos de la Unidad Judicial Civil del Distrito Metropolitano de Quito. PRIMERO.- COMPETENCIA. En lo principal, sube por consulta y recursos de apelación interpuestos por la demandada MARÍA CONSOLACIÓN SALAZAR OSORIO y la parte actora Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de la sentencia dictada por el Juez Sexto de lo Civil de Pichincha, en el juicio especial de expropiación que sigue el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en las personas del Alcalde y Procurador Metropolitano, representados ambos por el señor Marco Antonio Ulloa Parra, Subprocurador Metropolitano, en contra de la señora MARÍA CONSOLACIÓN SALAZAR OSORIO. Por la consulta y por concedidos los recursos de apelación presentados, se eleva el proceso a la Corte Provincial de Justicia y por el sorteo legal se ha radicado la competencia en este Tribunal de la Sala de lo Civil y Mercantil, conformado por la Doctora Nancy Ximena López Caicedo, Dra. Marcia Flores y Dr. Eduardo Andrade Racines, quienes avocaron conocimiento de la presente causa de conformidad al precepto contenido en el numeral 1) del Art. 208 del Código Orgánico de la Función Judicial y Arts. 990 y 792 del Código de Procedimiento Civil. Tribunal que se conformó en virtud de la reforma al Reglamento de Sorteos, publicada en el R.O. 65 de 23 de agosto de 2013, que prevé que el tribunal de jueces se integre para cada juicio. SEGUNDO: ANTECEDENTES.- ACCIÓN, CONTRADICCIÓN, SENTENCIA DE PRIMER NIVEL: 2.1 El ILUSTRE MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, representado por el Sub procurador Metropolitano Marco Antonio Ulloa Parra, en ejercicio de la representación legal y judicial del Municipio Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con el literal a) de los Arts. 60 y 90 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, conforme lo justifica con la delegación adjunta, luego de consignar en la demanda presentada el 7 de marzo de 2013, sus generales de ley, manifiesta: Que el Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, delegado del Alcalde, siguiendo el procedimiento determinado en los Arts. 446 al 459 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se expidió la Resolución N° 384-2013 de 09 de enero de 2013, con la que se resolvió declarar de utilidad pública con fin de expropiación parcial el inmueble de propiedad de la señora María Consolación Salazar Osorio, requerido por el Municipio para destinarlo a la construcción de la "Vía de Integración de los Valles" Ruta VIVA, fase 2", y hace constar los datos técnicos siguientes: Expropiación: Parcial. Propietaria María Consolación Salazar Osorio. Clave catastral: 20022-01-002. Predio 579689. Ubicación: Parroquia: Tumbaco. Zona Tumbaco. Sector: Rumihuayco. Calle: Pasaje Salazar. Linderos: Norte: Inmueble de la afectada en 138,50m. Sur: Inmueble de la afectada en 135,40m. Este: Quebrada en 63,30m. Oeste: Propiedad de Mauro Salazar y otro en 66,20 m. Terreno: Área de terreno: 13.420,00 m2; Área total afectada: 8.124,00 m2; Área 1: 7.158,00 m2; Valor c/m2 \$60,00; valor área 1: \$429.480,00. Área 2 Faja Protección: 966,00 m2; Valor c/m2: \$18,00; Valor área 2: \$17.388,00; AVALÚO TOTAL: \$446.868,00. Plantación de Árboles Frutales: Aguacate: No plantas: 83; Valor/planta: \$73,00; Valor: \$6.059,00; Chirimoya; No plantas: 6; Valor/planta: \$66; Valor: \$396,00; Guayaba: No plantas: 1; Valor/planta: \$26,00; Valor: \$26,00; Cítricos: No plantas: 41; Valor/planta: \$31,00; Valor: \$1.271,00; AVALÚO ÁRBOLES: \$7.752,00. Resumen de Avalúos: Terreno: \$446.868,00. Plantación Frutales: \$ 7.752,00; Precio de afección 5%: \$ 22.731,00; Avalúo total: \$477.351,00. Aclara el accionante que la demandada responde a los nombres y apellidos de MARÍA CONSOLACIÓN SALAZAR OSORIO y no como consta en el Certificado del Registro de la Propiedad, en el que consta como MARÍA CONSUELO SALAZAR OSORIO, error que, dice, se ha venido arrastrando desde la escritura de partición del inmueble (error que se corrige conforme consta de escritura y certificado de registro de la propiedad que obran a fs. 109 a 111 y 112 a 119). Que fundamenta su demanda en la Resolución 384/2013, suscrita por el Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, notificada al afectado el 09 de enero de 2013, en la que se resolvió de utilidad pública el inmueble, de manera parcial y en las disposiciones de los Arts. 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788 del Código de Procedimiento Civil y por cumplir con las exigencias legales requeridas por los artículos 794, 795, 796, 797 y 798 del Código invocado, pide que en sentencia se acepte el avalúo establecido por la expropiación, la misma que una vez ejecutoriada se ordene su



protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad para que le sirva de suficiente título de dominio. Fijan la cuantía del juicio en USD\$477.351,00, señala que el trámite, consta establecido en la Sección 19°. Del Título II, Libro II del Código de Procedimiento Civil. Señala casilla para sus notificaciones y el domicilio en donde debe citarse a la demandada. Que fundada en el Art. 797 del Código de Procedimiento Civil y por consignar el valor que a juicio de la entidad demandante debe pagarse por el inmueble afectado, pide que se ordene la inmediata ocupación del raíz y la inscripción de la demanda en el Registro de la Propiedad, para los fines consiguientes; y, se nombre un perito para el avalúo del inmueble afectado. 2.2 La demandada María Consolación Salazar Osorio, comparece a juicio, dándose por citada, en los términos del Art. 84 del Código de Procedimiento Civil. A fs. 23 consta el auto de calificación de la demanda; vista la consignación del valor por parte del actor, se dispone la ocupación inmediata, se ordena citar a la demandada, se dispone la inscripción de la demanda en el Registro de la Propiedad, diligencia que se cumple conforme razón sentada y que oba a fs. 67, se nombra perito para el avalúo del bien raíz y los árboles frutales, al Ing. José Álvarez Palma. De fs. 44 a 47 consta el informe pericial, adjuntando al mismo los anexos que obran de fs.30 a 43 de los autos, presentado con fecha lunes 06 de mayo de 2013 y su ampliación obra a fs. 55 y 56. El actor deduce ERROR ESENCIAL y en término concedido, mediante decreto expedido el 31 de mayo de 2013 (fs.63), para que se justifique el error alegado, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. A fs. 100 y 101 obra el acta de inspección judicial realizada al inmueble. A fs. 105 y 105vta., consta el auto dictado con fecha 24 de diciembre de 2013 en el que resuelve negar el error esencial alegado". Agotado el procedimiento el juez a quo dicta sentencia en la que acepta la demanda decretando la expropiación parcial del inmueble de propiedad de la señora MARIA CONSOLACION SALAZAR OSORIO, y determina que el precio a pagar por el predio y los árboles frutales, incluyendo el 5% de afectación al tenor del Art. 451 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autónoma y Descentralización (COOTAD), es la suma de QUINIENTOS TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA y en aplicación del Art. 337 y 990 del Código de Procedimiento Civil, eleva en consulta al superior. De la sentencia el actor y la demandada interponen sendos recursos de apelación los que son concedidos por el juez a quo conforme consta de autos. Por la consulta realizada consta a fs. 4 a 6 del cuaderno de segunda instancia el Informe emitido por el Dr. Wilson Toainga Toainga, Fisca Provincial de Pichincha (e). TERCERO.- VALIDEZ PROCESAL: El proceso es válido, por haberse respetado y observado en su tramitación todas y cada una de las normas procesales que a la vía especial le corresponden, cumpliéndose las formalidades que el Código de Procedimiento Civil exige, y no se aprecia omisión de solemnidad sustancial que influya o pueda influir en la decisión de la misma, por lo que, se reconoce su validez. CUARTO: ARGUMENTACIÓN JURÍDICA: 4.1.- La Constitución de la República respecto de la propiedad, formas, garantías y fines, establece: "Art. 321.- El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.", así también el Art. 323 ibídem, dispone: "Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o de interés social o nacional, podrá declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación".- De las normas antes indicadas se determina que si bien la propiedad, en todas sus formas, incluida la propiedad privada goza de las garantías y protección del Estado, no es menos cierto que, atendiendo a bienestar colectivo, es posible que las entidades que conforman el sector público, para la ejecución de las obras y el cumplimiento de sus objetivos, puedan expropiar inmuebles de propiedad privada, previa declaratoria de utilidad pública y el pago de una justa valoración que compense al propietario expropiado por la pérdida de su heredad. 4.2.- En la especie el juicio de expropiación propuesto por parte de la institución expropiante, tiene como finalidad sustancial el fijar el precio a pagarse por concepto de indemnización a la propietaria ante el detrimento de su patrimonio, así lo establece el Art. 782 del Código de Procedimiento Civil. En cuanto al valor que debe pagarse, la Norma Suprema es categórica al expresar que se hará "una justa valoración", esto es en equidad, un valor que no signifique una excesiva erogación para la entidad expropiante ni tampoco un beneficio desmesurado para la expropiada, pero que tampoco pueda significar un pago irrisorio en perjuicio de la expropiada. A este respecto, con acierto ha dicho la ex Primera Sala de lo Civil y Mercantil de la ex Corte Suprema, en el fallo. No. 505-99, de 6 de octubre del 1999, publicado en el Registro Oficial N° 333 de 7 de diciembre de 1999, que: "La justa compensación es aquella que cubre o repara mediante el pago de una suma de dinero el perjuicio de la pérdida de la que significa para el expropiado, en la medida que tal resultado pueda alcanzarse. El monto de pago de dicha suma de dinero ha de fijarse, por ende, tomando en cuenta el daño económico que el expropiado sufre, al momento de iniciarse el proceso de expropiación, y nada más que este daño, es decir la compensación no puede servir para enriquecer al propietario. Esto supone que la apreciación del monto de la justa compensación ha de hacerse analizando todas las circunstancias de cada caso, tales como el avalúo catastral, el precio en que el dueño adquirió el predio, el destino que va a darse al predio expropiado, el valor venal; c) La fijación de la justa compensación es una potestad del juez o tribunal de instancia. Por tratarse de un asunto que requiere de operaciones de carácter técnico es necesario que se cuente con la colaboración de peritos en la materia, de allí que el artículo 799 del Código de Procedimiento Civil, dispone que el juez nombrará perito o peritos para el avalúo del fundo, y el último inciso del artículo 801 añade que el juez "podrá establecer el precio justo según el dictamen del perito o peritos". La decisión del juez, por consiguiente, no ha de basarse solo en el avalúo pericial sino también en los otros medios de prueba incorporados al proceso y en sus propios conocimientos y experiencia, que en conjunto le lleven a formar su convicción; convicción que por cierto no puede ser reformada o modificada por el Tribunal de Casación".- La misma Sala, en fallo N° 09- 2003, dictado el 26 de mayo de 2003, dentro del juicio especial de expropiación seguido por el I. Municipio Metropolitano de Quito en contra de Angel Almeida Guzmán y otra, publicado en el Registro Oficial No. 131 de 23 julio del 2003, ha expresado: "Ya que el juicio de expropiación tiene como objeto fijar la cantidad que, por concepto de justa valoración ha de recibir el titular del dominio del bien expropiado, al juez le corresponde realizar la "justa valoración" para ordenar el "pago e indemnización" imperativamente ordenado por la Constitución Política del Estado, en su artículo 33 antes transcrito. EL considerar únicamente los documentos aparejados a la demanda por la entidad expropiante constituiría una transgresión a este mandato (bien sabido es que los avalúos catastrales municipales son ajenos a la realidad del mercado); y si bien hay que velar por el interés del Estado -que constituye el de los ciudadanos- la expropiación no puede constituirse en un mecanismo de oculta confiscación, en el que se cancele por concepto de indemnización un precio tan bajo que no le permita al expropiado reponer esa propiedad con otra de iguales características ... ". 4.3.- El Art. 323 de la Constitución de la República determina: Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.". Los Arts. 446 al 459 y 594 a 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD Ley 0 Registro Oficial Suplemento 303 de 19-oct-2010, Última modificación: 10-feb-2014), contiene el régimen legal, que regula la expropiación a cargo de los



gobiernos autónomos y descentralizados, así: el Art. 446.- Expropiación.- Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación. En el caso que la expropiación tenga por objeto programas de urbanización y vivienda de interés social, el precio de venta de los terrenos comprenderá únicamente el valor de las expropiaciones y de las obras básicas de mejoramiento realizadas. El gobierno autónomo descentralizado establecerá las condiciones y forma de pago.”, y en lo que dice relación a alcanzar el justo precio determina el Art. 449.- Avalúo.- Mediante el avalúo del inmueble se determinará el valor a pagar y que servirá de base para buscar un acuerdo sobre el precio del mismo. El órgano competente del gobierno autónomo descentralizado, para fijar el justo valor del bien a ser expropiado, procederá del siguiente modo: a) Actualizará el avalúo comercial que conste en el catastro a la fecha en que le sea requerido el informe de valoración del bien a ser expropiado. De diferir el valor, deberá efectuarse una reliquidación de impuestos por los últimos cinco años. En caso de que ésta sea favorable a los gobiernos autónomos descentralizados, se podrá descontar esta diferencia del valor a pagar. b) A este avalúo comercial actualizado se descontarán las plusvalías que se hayan derivado de las intervenciones públicas efectuadas en los últimos cinco años; y, c) Al valor resultante se agregará el porcentaje previsto como precio de afectación. Si el gobierno autónomo descentralizado no pudiere efectuar esta valoración por sí mismo, podrá contar con los servicios de terceros especialistas e independientes, contratados de conformidad con la ley de la materia.”; y, el Art. 453 determina: Juicio de expropiación.- Si no fuere posible llegar a un acuerdo sobre el precio de los bienes expropiados, la administración podrá proponer juicio de expropiación ante la justicia ordinaria, de conformidad con las normas del Código de Procedimiento Civil, juicio que tendrá como único objetivo la determinación del valor del inmueble.”, concordante con las normas anotadas el Código de Procedimiento Civil, determina: Art. 782: La tramitación del juicio de expropiación sólo tiene por objeto determinar la cantidad que debe pagarse por concepto de precio de la cosa expropiada, siempre que conste que se trata de expropiación por causa de utilidad pública”, Art. 790: Para fijar el precio que debe pagarse por concepto de indemnización, se tomará en cuenta el que aparezca de los documentos que se acompañen a la demanda. Si se trata de expropiar una parte del predio avaluado, el precio se fijará estableciendo la correspondiente relación proporcional. Sin embargo, cuando lo que se quiere expropiar comprenda una parte principal del fundo, la de mayor valor, en relación con el resto, cuando se trate de la parte de mejor calidad, con respecto al sobrante, o en casos análogos; podrá establecerse un precio justo según el dictamen del perito o peritos.”, Art. 791: El juez dictará sentencia dentro de ocho días de presentado el informe pericial y en ella se resolverá únicamente lo que diga relación al precio que deba pagarse y a los reclamos que hayan presentado los interesados. Para fijar el precio el juez no está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, ni por las municipalidades.”; y, el segundo inciso del Art. 792, determina: Elevados los autos al superior, éste fallará por el mérito del proceso y sin otro trámite.”. A su vez la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, publicada en el Registro Oficial 395 de 4 de agosto de 2008, aplicable al caso sub iudice, por la fecha de declaratoria de utilidad pública y de presentación a la demanda (reformada por la Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública Suplemento del RO. 100 de 14 de octubre de 2013), establecía la forma de determinación del justo precio cuando este es la consecuencia de un acuerdo de las partes y en el caso de que no sea posible, establecía En el supuesto de que no sea posible un acuerdo directo se procederá al juicio de expropiación conforme al trámite previsto en el Código de Procedimiento Civil, sin perjuicio de recibir a cuenta del precio final que se disponga pagar el valor que preliminarmente ha propuesto la institución pública respectiva. El juez en su resolución no está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad”. las disposiciones constitucional y legales anotadas precedentemente son claras, al determinar que no se ocupará la propiedad privada para uso público, sin una justa indemnización, resultante de una justa valoración y esta, no ha de entenderse como resultante del valor comercial del bien, así proceder es malentender el valor comercial como si fuera sinónimo de justa valoración, sin percatarse que en los casos de expropiación por utilidad pública, la compensación justa tanto para el dueño de la propiedad que está siendo expropiada como para el público –estado- que debe pagar, es el resultado de un proceso que combina varios factores y criterios entre los que, debe necesariamente figurar un justo equilibrio entre el interés general y el interés particular, evitando una manifiesta injusticia al dueño o al interés público. Varias disposiciones permiten al juzgador fijar el justo precio y es así como el Art. 786, numeral 3, del Código de Procedimiento Civil, determina que a la demanda de expropiación la entidad accionante debe acompañar, entre otros documentos un avalúo del fundo a expropiarse, el que se fijará con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiados al tiempo de iniciarse el expediente de ocupación, sin tener en cuenta la plusvalía que resulte como consecuencia directa del proyecto que motive la expropiación y sus futuras ampliaciones; en igual sentido, el ya anotado Art. 449 del Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD, dispone Que mediante el avalúo del inmueble se determinará el valor a pagar y que servirá de base para buscar un acuerdo sobre el precio del mismo. El órgano competente del gobierno autónomo descentralizado, para fijar el justo valor del bien a ser expropiado, procederá del siguiente modo: a) Actualizará el avalúo comercial que conste en el catastro a la fecha en que le sea requerido el informe de valoración del bien a ser expropiado (...) b) A este valor comercial del bien actualizado se descontarán las plusvalías que se hayan derivado de las intervenciones públicas efectuadas en los últimos cinco años; y, c) Al valor resultante se agregará el porcentaje previsto como precio de afectación...”. Así también el Art. 788 del Código de Procedimiento Civil dispone, que presentada la demanda, el juez, nombrará perito o peritos, para el avalúo del fundo, fijando término para la presentación del informe; y, siguiendo el debido proceso para esta clase de causas y, el Art. 791, inciso segundo ibidem, manda a que presentado el informe el juez dictará sentencia, resolviendo en ella únicamente lo que diga relación al precio que debe pagarse y a los reclamos que hayan presentado los interesados; más sin perjuicio de lo expuesto el inciso segundo dispone que Para fijar el precio el juez no está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, ni por las municipalidades”. Con la debida observación de las normas transcritas, el juez está obligado a aplicar el precepto contenido en el Art. 115 del Código de Procedimiento Civil, que a la letra dice: La prueba deberá ser apreciada en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustantiva para la existencia o validez de ciertos actos. El juez tendrá obligación de expresar en su resolución la valoración de todas las pruebas producidas.”. Esta norma contiene más que un precepto de valoración de la prueba, el ejercicio mental de valoración de la misma, el de las reglas de la sana crítica, que no constan definidas en la normativa legal, pero que deban ser entendidas como normas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de los casos. El juez que debe decidir con arreglo a la sana crítica, no es libre de razonar a voluntad, discrecionalmente, arbitrariamente. Esta manera de actuar no sería sana crítica, sino libre convicción. La sana crítica es la unión de la lógica y la experiencia sin



excesivas abstracciones de orden intelectual, pero también sin olvidar esos preceptos que los filósofos llaman de higiene mental, tendientes a asegurar el más certero y eficaz razonamiento" (COUTURE J. Eduardo. Fundamentos de Derecho Procesal Civil. Roque de Palma Editor. Buenos Aires. Argentina 1979. Pag. 195). Por tanto a más del contenido de los documentos que se acompañan en la demanda y de aquellos generados en el proceso (informes periciales), el juzgador tiene que acudir a la sana crítica, a su buen saber y entender para determinar el justo precio del inmueble, considerando factores como el área a expropiarse, sus usos y limitaciones, las construcciones existentes, la ubicación del inmueble, la circunstancia de que el bien raíz se encuentra o no dentro de una zona de protección ecológica, presupuestos estos que a no dudarlo influyen de manera directa en la determinación del justo precio". De conformidad con el precepto contenido en el inciso segundo del Art. 115 del Código de Procedimiento Civil, es obligación de los juzgadores expresar en la resolución la valoración de las pruebas producidas, actuaciones probatorias que además, acorde con el principio de verdad procesal, contemplado en el Art. 27 del Código Orgánico de la Función Judicial, corresponde a las juezas y jueces resolver, únicamente atendiendo a los elementos aportados por las partes.

4.4 De la revisión de los recaudos procesales aparece de manera clara y terminante que el inmueble materia de la expropiación es de propiedad de María Consolación Salazar Osorio (Certificado del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito fs. 109 a 111 y 112 a 119), el mismo que forma parte de uno de mayor extensión y que ha sido declarado de utilidad pública y requerido por la entidad municipal para destinarlo a la construcción de la "Vía de Integración de los Valles" Ruta VIVA, fase 2". El bien raíz ha sido identificado y valorado por la entidad actora de conformidad con los siguientes datos técnicos: Expropiación: Parcial. Propietaria María Consolación Salazar Osorio. Clave catastral: 20022-01-002. Predio 579689. Ubicación: Parroquia: Tumbaco. Zona Tumbaco. Sector: Rumihuayco. Calle: Pasaje Salazar. Linderos: Norte: Inmueble de la afectada en 138,50m. Sur: Inmueble de la afectada en 135,40m. Este: Quebrada en 63,30m. Oeste: Propiedad de Mauro Salazar y otro en 66,20 m. Terreno: Área de terreno: 13.420,00 m²; Área total afectada: 8.124,00 m²; Área 1: 7.158,00 m²; Valor c/m² \$60,00; valor área 1: \$429.480,00. Área 2 Faja Protección: 966,00 m²; Valor c/m²: \$18,00; Valor área 2: \$17.388,00; AVALÚO TOTAL: \$446.868,00. Plantación de Árboles Frutales: Aguacate: No plantas: 83; Valor/planta: \$73,00; Valor: \$6.059,00; Chirimoya; No plantas: 6; Valor/planta: \$66; Valor: \$396,00; Guayaba: No plantas: 1; Valor/planta: \$26,00; Valor: \$26,00; Citricos: No plantas: 41; Valor/planta: \$31,00; Valor: \$1.752,00; AVALÚO ÁRBOLES: \$7.752,00. Resumen de Avalúos: Terreno: \$446.868,00. Plantación Frutales: \$ 7.752,00; Precio de afección 5%: \$ 22.731,00; Avalúo total: \$477.351,00, respaldando los datos anotados con los documentos que adjunta a su libelo inicial, como son: croquis del inmueble (fs.1), Resolución N° 384-2013 de Declaratoria de Utilidad Pública con fines de Expropiación Parcial, expedida el 09 de enero de 2013, en la que se individualiza no solo el inmueble sino los informes base y antecedente de la misma (fs. 15, 16 y 17) y la Ficha –Afectación Parcial-. De fojas 30 a 47 de los autos (incluidos anexos), el perito Ing. José Álvarez Palma, presenta el informe, en el que se desprende los siguientes datos: Ciudad: Quito, Cantón: Quito, Provincia de: Pichincha, Parroquia: Tumbaco, , Sector: Rumihuayco; Pasaje: Salazar", del terreno a expropiarse y determina coincidiendo con los datos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en datos técnicos que dicen relación a linderos, longitudes y superficie del terreno a expropiarse, no así con respecto a la totalidad de la cabida del inmueble de mayor extensión, cuya diferencia es ostensible con la cabida que determina el Municipio, pues esta entidad expresa Área de terreno total: 13.420,00 m² y el perito hace constar 22.878,11 metros cuadrados y lo circunscribe dentro de los siguientes linderos: Norte: una quebrada honda y una playa, por el filo se deja un camino de 6,00 metros de ancho, en una longitud de 175,00 m, Sur: lote de Adela Salazar en 150,00 m, Oriente: lote de Manuel Salazar, zanja propia y fila de guabas, Occidente: Camino de entrada en 100,00 m. Así determinado por el perito el inmueble de mayor extensión, se evidencia que ninguno de los linderos por él anotados, se identifican con los inmuebles al que el Perito hace referencia en los anexos que obran a fs.31 y 32 del cuaderno de primera instancia y cuyas ubicaciones no se hace constar, como para que se pueda determinar la influencia se zonas consolidadas con la parte del inmueble objeto de la declaratoria de utilidad pública y de pedido de expropiación, adicionalmente el perito hace constar en el informe en el numeral 9 INVESTIGACION DE MERCADO-COMERCIALIZACIÓN, precios que él mismo dice son terrenos en venta, proyectos inmobiliarios venta en derechos y acciones, expresa (fs.46) que este terreno expropiado se encuentra inmediatamente colindando con los proyectos urbanísticos de Construcción que se desarrollan por sus perímetros, este predio por su tendencia positiva, su tamaño y su topografía es apto para cualquier tipo de proyectos Habitacionales; Edificios; Urbanizaciones; Conjuntos Residenciales etc.". La inspección judicial cuya acta obra a fs. 100 y 101 de los autos, en la que el juzgado realiza las siguientes observaciones: El inmueble la fecha se encuentra cercado con cercado provisional de malla verde de plástico; en el interior se encuentra árboles de aguacate, lima, limones, chirimoya y guabas" y en la que la demandada adjunta una carta predial de un inmueble que dice es de protección ecológica y que es un bien aledaño", sin embargo examinado (fs. 72), no consta afectación y su avalúo por metro cuadrado es de USD\$71,46; y a fs. 90 obra una Ficha Técnica de Afectación Parcial de un inmueble expropiado en la parroquia de Tumbaco, en la que consta el valor de USD\$ 70 por metros cuadrado, que constituyen elementos que guían al juzgador, conjuntamente con el informe pericial realizado, pues éste último no es de única y obligatoria observancia, en demérito del resto de documentación técnica que consta en autos. No se evidencia del informe pericial ni de las observaciones del juzgado (inspección judicial) que el inmueble tenga acceso directo a avenidas y vías con salida y entrada vehicular al centro urbano, particular que confirma el perito al dejar constancia en el informe textualmente: Por ser Apertura de Vía NO PROCEDE el descuento del 5% que se aplica para ensanchamiento de vías, por lo expuesto se mantiene el Área de Expropiación de terreno que es de 8.124,00m²", además preciso es manifestar que si bien el raíz, PUEDE ser apto para cualquier tipo de proyectos (futuro) que puede influir en la determinación del precio por metro cuadrado, no por eso es imperativo la aplicación de un valor por metro cuadrado de proyectos ya consolidados. 4.5.- La tramitación del juicio de expropiación de conformidad con lo dispuesto en el Art. 782 del Código de Procedimiento Civil, "...sólo tiene por objeto determinar la cantidad que debe pagarse por concepto de precio de la cosa expropiada...", y así lo determina la jurisprudencia, Resolución No. 505-99, R. O. 333, 7 de diciembre de 1999: ... b) la justa compensación es aquella que cubre o repara mediante el pago de una suma de dinero el perjuicio de la pérdida de la cosa que significa para el expropiado, en la medida que tal resultado pueda alcanzarse. El monto del pago de dicha suma de dinero ha de fijarse, por ende, tomando en cuenta el daño económico que el expropiado sufre al momento de iniciarse el proceso de expropiación, y nada más que este daño, es decir la compensación no puede servir para enriquecer al propietario. Esto supone que la apreciación del monto de la justa compensación ha de hacerse analizando todas las circunstancias de cada caso, tales como el avalúo catastral, el precio en que el dueño adquirió el predio, el destino que va a darse al predio expropiado, el valor venal.". Por tanto y atendiendo al valor que hace constar el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, esto es USD\$60 por metro cuadrado, versus lo expuesto por el perito en el informe USD\$150 por metro cuadrado, así como el valor de USD\$70 pagado por el actor en otra expropiación en el sector, así como la carta de impuesto predial del colindante que valora en USD\$71,46 (fs. 54), no pudiendo determinar el valor por metro cuadrado de la sentencia expedida por el juez a quo, pues en la misma se integra en el total otros rubros



como plantas y afectación, este Tribunal determina que el valor por metro cuadrado del Área 1, de una cabida de 7158,00 metros cuadrados, es el OCHENTA DÓLARES POR CADA METROS CUADRADO, lo que da un total por esta área de QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEIS CIENTOS CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA (USD\$572.640). Se establece el valor de DIECIOCHO DÓLARES por cada metros cuadrado en el Área 2 Faja de Protección, cuya cabida es de 966 metros cuadrados, pues no existe justificativo alguno que permita establecer un mayor valor, tomando en cuenta que aún sin la expropiación, esta faja no es de utilidad en los términos que el perito asigna para el Área 1, lo que da un total de DIECISIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$17.388). En lo que respecta a los árboles frutales, existe una marcada diferencia entre el valor consignado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; Plantación de Árboles Frutales: Aguacate: N° plantas: 83; Valor/planta: \$73,00; Valor: \$6.059,00; Chirimoya; N° plantas: 6; Valor/planta: \$66; Valor: \$396,00; Guayaba: N° plantas: 1; Valor/planta: \$26,00; Valor: \$26,00; Cítricos: N° plantas: 41; Valor/planta: \$31,00; Valor: \$1.752,00; AVALÚO ÁRBOLES: \$7.752,00. Resumen de Avalúos: Plantación Frutales: \$ 7.752,00; y el consignado por el Perito, en el informe, en el que expresa: Árbol de aguacate, cantidad 83, precio unitario 300 costo total 24.900; Árbol de chirimoya, cantidad 6, precio unitario 300 costo total 1.800; Árbol de guayaba, cantidad 1, precio unitario 200 costo total 200; Árbol de cítricos, cantidad 41, precio unitario 200 costo total 8.200; y establece como valor de los frutales la suma de USD\$35.100, plantas cuyos cultivos dice son ANUALES y adjunta dice, proforma de costos de los árboles, las que obran a fs. 40, 41 y 42 de los autos de primera instancia, en las que consta quintuplicado los valores respecto a los expuestos por el Municipio, y se evidencian que dichos documentos, (proforma 0000023, y facturas proformas s/n), relacionan la edad del árbol (1, 4, 5 años) y el fruto (aguacate-limón) y la clase de fruto (guatemalteco-limón con frutos), para establecer el costo (aguacates \$120. 300, 400, limón \$350), sin que en el informe se hayan identificado estos datos, por lo que este Tribunal acepta los valores asignados a las plantaciones (árboles) constantes en el libelo de demandada (fs.18 vta.), los que ascienden a la suma de USD\$7.752. QUINTO.- DECISION: Por las consideraciones expuestas ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, se aceptan en parte los recursos de apelación interpuestos por los actor y demandada y se absuelve la consulta subidos en grado, reformando la sentencia apelada en los siguientes términos: acepta la demanda y se decreta la expropiación parcial del inmueble de propiedad de la señora MARIA CONSOLACIÓN SALAZAR OSORIO, ubicado en la Parroquia Tumbaco, Zona Tumbaco, Sector Rumihuayco, Calle Pasaje Salazar; requerido por la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, para la construcción de la Vía de Integración de los Valles, Ruta Viva, Fase 2.- Cuyos linderos son: NORTE: Inmueble de la afectada en 138,50 metros; SUR: Inmueble de la afectada en 135,40 metros; ESTE: Quebrada en 63,30 metros; y OESTE: Propiedad de Mauro Salazar y otro en 66,20 metros; dando una superficie de 8.124,00 metros cuadrados.- Debiendo el Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, pagar por concepto de indemnización por la expropiación efectuada los siguientes valores: Por el Área 1, de 7.158 metros cuadrados, a razón de OCHENTA DÓLARES POR CADA METROS CUADRADO, la cantidad de QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEIS CIENTOS CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA (USD\$572.640). Por el Área 2 Faja de Protección de 966 metros cuadrados, se establece el valor de DIECIOCHO DÓLARES por cada metros cuadrado, lo que da un total de DIECISIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$17.388). Por los árboles frutales, se determinan los siguientes valores a pagarse: Aguacate: N° plantas: 83; Valor/planta: \$73,00; Valor: \$6.059,00; Chirimoya; N° plantas: 6; Valor/planta: \$66; Valor: \$396,00; Guayaba: N° plantas: 1; Valor/planta: \$26,00; Valor: \$26,00; Cítricos: N° plantas: 41; Valor/planta: \$31,00; Valor: \$1.752,00; AVALÚO ÁRBOLES: \$7.752,00. Precio de afección 5%: \$ 29.889, siendo el total a pagar la suma de SEISCIENTOS VEINTE Y SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$627.669), cantidad que deberá cancelar el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de manera inmediata, debiendo descontarse de dicho valor, la cantidad de USD. \$ 477.351,00 consignados por la Entidad Edilicia y recibidos por la demandada. No obstante determinarse cabida y linderos, la expropiación se la realiza como cuerpo cierto.- Ejecutoriada la sentencia, confiéranse las copias de ley a fin de que se proceda a protocolizar en una de las Notarías del cantón Quito y luego se inscriba en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, para que sirva de suficiente título al accionante, en lo demás se estará a lo que se determina en el fallo subido en grado. NOTIFIQUESE.-"

Valor Comercial

La cuantía de este contrato es: SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE Dolares de los Estados Unidos de America. Se ha verificado, el pago de impuestos tasas y contribuciones por esta transferencia, conforme exige la ley.-

Gravámenes y Limitaciones

VER DEMANDA: Bajo repertorio 47863 y con fecha VEINTE Y CINCO DE JUNIO DEL DOS MIL TRECE del Registro de Demandas consta que: "En Quito, a VEINTE Y CINCO DE JUNIO DEL DOS MIL TRECE, a las QUINCE horas y VEINTE Y UNO minutos, se me presentó el auto de CINCO DE ABRIL DEL DOS MIL TRECE, dictado por el señor Juez SEXTO DE LO CIVIL DE PICHINCHA, mediante el cual y dentro del Juicio ESPECIAL No. 193-2012, cuya copia fotostática se adjunta en seis fojas, que sigue MARCO ANTONIO ULLOA PARRA EN CALIDAD DE SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E), en contra de MARIA CONSOLACION SALAZAR OSORIO, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE EXPROPIACION, misma que transcrita en su parte pertinente dice: "...FUNDAMENTOS DE HECHO: El Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, delegado del Alcalde Metropolitano, en base al procedimiento establecido en los Arts. 446 al 459 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, mediante Resolución No. 384/2013 de 09 de enero de 2013, resolvió declarar de utilidad pública con fin de expropiación parcial el inmueble de propiedad de la señora María Consolación Salazar Osorio, requerido por el Municipio para destinarlo a la construcción de la "Vía de Integración de los valles" Ruta VIVA, fase 2, con los siguientes datos técnicos: Expropiación: Parcial. Propietaria: Maria Consolación Salazar Osorio. Clave Catastral: 20022-01-002. Predio No. 579689. Ubicación: Parroquia: Tumbaco. Zona: Tumbaco. Sector: Rumihuayco. Calle: Pasaje Salazar. Linderos: Norte: Inmueble de la afectada en 138,50 m. Sur: Inmueble de la afectada en 135,40 m. Este: Quebrada en 63,30 m. Oeste: Propiedad de Mauro Salazar y otro en 66,20 m. Terreno: Área total de terreno: 13.420,00 m2. Área total afectada: 8.124,00 m2. Área 1: 7.158,00 m. Valor c/m2: \$ 60,00. Valor área 1: \$



429.480,00. Área 2 Faja PROTECCION: 966,00 m2. Valor c/m2: \$ 18,00. Valor área 2: \$ 17.388,00. AVALUÓ TOTAL: \$ 446.868,00. Plantación de Árboles Frutales. Aguacate: No. Plantas: 83. Valor/planta: \$ 73. Valor: \$ 6.059,00. Chirimoya: No. Plantas: 6. Valor/planta: \$ 66. Valor: \$ 396,00. Guayaba: No. Plantas: 1. Valor/planta: 26. Valor \$ 26,00. Cítricos: No. Plantas: 41. Valor/planta: 31. Valor: 1.271,00. AVALUÓ ARBOLES: \$ 7.752,00. Resumen de avalúos: Terreno: 446.868,00. Plantación Frutales: \$ 7.752,00. Precio de afección 5%: \$ 22.731,00. Avalúo total: \$ 477.351,00.-".

Observaciones

Se ha presentado el certificado de gravámenes No. 715801 GART de 27 de mayo de 2019, trámite N° 592531.- EL REGISTRADOR.-

Inscriptor: DAHM

Revisor: DAHM

Documento firmado electrónicamente

