

JUEZ PONENTE: DR. EDUARDO ENRIQUE GONZALEZ SOLORZANO, JUEZ UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA. Quito, jueves 20 de noviembre del 2014, las 13h52. VISTOS.- JORGE DANIEL ALMEIDA GALARZA y MARÍA DOLORES ALVAREZ QUINCHIGUANGO, consignando sus generales de ley comparecen demandado a los señores WASHINGTON CRISTOBAL LARA GARCIA y TERESA RAQUEL NOVILLO LÓPEZ, en juicio de reivindicación, expresando que, de la documentación que adjuntamos como son copias certificadas de Escritura Pública, carta de pago de impuesto predial y el certificado de gravámenes otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Quito, se informará que somos propietarios del inmueble ubicado en la antigua hacienda "La Victoria", parroquia Guayabamba, cantón Quito, provincia de Pichincha, específicamente es un lote desmembrado de uno de mayor extensión. Mas ocurre que los demandados se encuentran posesionarios en forma violenta y consiguientemente son poseedores de mala fe, de una parte del inmueble de nuestra propiedad, específicamente la que se encuentra ubicada en el lado sur-oeste de la misma, a la que se accede por un camino público que parte de la panamericana, vía Cayambe, a la altura del kilómetro 2.8 a partir del distribuidor Quito-Guayabamba- Tabacundo. El terreno se encuentra aproximadamente a 344,00 metros a partir de la Panamericana, vía Cayambe siguiendo el camino público, tiene la forma de un trapecioide irregular, es de topografía plana. Los linderos y dimensiones que se encuentra los demandados posesionados y que es materia de la reivindicación son los siguientes: Norte: en 47 metros con propiedad de los comparecientes; Sur: en 46,70 metros, con propiedad de Hugo Vásquez Merino; Este: en 71,30 metros con propiedad de los comparecientes; y, Oeste: en 70 metros con camino público, tiene una superficie total de 3.310,00 metros cuadrados. Indicamos que los posesionarios señores WASHINGTON CRISTOBAL LARA GARCIA y TERESA RAQUEL NOVILLO LÓPEZ, son posesionarios violentos y consiguientemente de mala fe, por cuanto el señor Juez Sexto de lo Civil de Pichincha, dentro de la causa ordinaria No 994-2000 que proseguimos en contra de los demandados, comisionó mediante providencia de fecha 6 de marzo de 2003, al señor teniente Político de la parroquia Guayabamba, para que proceda a la entrega del inmueble materia de la presente demanda, a favor de los comparecientes, es así que se procedió a la entrega recepción del inmueble el día 20 de marzo de 2003, en la que consta la correspondiente acta. A pesar de que se realizó la entrega recepción del inmueble, los demandados actuaron en forma violenta y se volvieron a posesionar del mismo, para lo cual el propio Juez Sexto de Pichincha, tuvo que volver a comisionar mediante providencia de fecha 21 de mayo de 2003 al señor Teniente Político de Guayabamba, para que se retire los postes y alambrados de púas y que deban ser entregados al señor depositario judicial dichos bienes, diligencia que tenía por objeto la entrega del inmueble y se produjo el día 21 de agosto de 2003. Gracias a un juicio de perjurio que se prosiguió en nuestra contra por parte de los demandados, por lo que inclusive nos encontrábamos en la clandestinidad y la compareciente MARÍA DOLORES ALVAREZ QUINCHIGUANGO, fue privada de la libertad y posteriormente se dictó en nuestra contra arresto domiciliario, sin embargo, La Corte Nacional de Justicia, luego de casi ocho años de litigio confirmo nuestra inocencia, circunstancia por la cual estábamos amenazados jurídicamente para la entrega recepción del inmueble. Es así, que el 18 de septiembre de 2012, solicitamos al señor Juez Sexto de lo Civil de Pichincha, que disponga la entrega material del inmueble materia del litigio, pero mediante providencia de fecha 03 de octubre del mismo año, nos niega la petición, bajo el argumento de que el Teniente Político de la parroquia Guayabamba ha entregado el inmueble de nuestra propiedad al compareciente señor Jorge Daniel Almedia Galarza,

que el poseedor de ella sea condenado a restituirla. Según la definición, la acción reivindicatoria corresponde al que tiene el dominio de la cosa singular que se reivindica, esto es, al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa, siendo por lo mismo una acción real que nace del derecho real de dominio, pero que da lugar a prestaciones personales. Puede reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles; las cosas corporales reivindicadas deben ser cosas singulares, es decir, cosas particulares, determinadas, cuerpos ciertos, en oposición a la universalidad de bienes, al patrimonio. Esta acción de dominio se dirige contra el actual poseedor, es decir, no contra el mero tenedor de la cosa, sino contra el que la detiene con ánimo de hacerla suya sin reconocer dominio ajeno. Luis Claro Solar dice: "La acción de dominio puede dirigirse no sólo contra el actual poseedor de la cosa, sino contra el que ha dejado de poseerla por haberla enajenado" (Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado. Volumen IV, Tomo 9. Santiago 1979, Pág. 411). CUARTO.- Si es vencido el poseedor, restituirá la cosa en el plazo que el juez señale, distinguiendo entre el poseedor de buena fe y el poseedor de mala fe. El poseedor de buena fe tiene derecho a los frutos de la cosa que percibe de buena fe, no está por consiguiente, obligado a restituir los frutos que ha percibido antes de la contestación a la demanda y mientras ha permanecido en su buena fe, pero esta situación cambia después de la contestación a la demanda, porque habiendo resistido a ella, después de imponerse de los títulos invocados por el reivindicador y de las razones que éste tiene para reivindicar la cosa, no puede seguir siendo considerado poseedor de buena fe, pues la sentencia viene a reconocer el derecho del reivindicador y la falta de fundamento del poseedor al resistir a la demanda; en este sentido los demandados se habrían constituido en poseedores de mala fe. El poseedor de buena fe tiene así mismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de citársele con la demanda. Son mejores útiles las que haya aumentado el valor venal de la cosa. Las obras hechas después de citada la demanda, el poseedor de buena fe tendrá solamente los derechos que se conceden al poseedor de mala fe. El poseedor de mala fe está obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos, sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder. Si no existieren los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción, al tenor del Art. 951 del Código Sustantivo Civil. Este poseedor de mala fe no tendrá derecho a que se le abonen las mejoras útiles, pero podrá llevarse los materiales de dichas obras, siempre que puedan separarse sin detrimento de la cosa reivindicada, y que el propietario rehuse pagarle el precio que tendría dichos materiales después de separados. Por último, las obras voluptuarias no está el propietario en la obligación de pagarlas ni al poseedor de mala ni de buena fe, entendiéndose como tales las que sólo consisten en objeto de lujo y recreo. QUINTO.- Con la escritura pública y certificado otorgado por el Registro de la Propiedad, se acredita el hecho de que los actores son los titulares del derecho de dominio del inmueble materia de la demanda, del cual no se encuentran en posesión, pues los propios demandados afirman en la contestación a la demanda que son ellos los que están poseyendo el bien por haber sido vendido por los actores, lo que se corrobora con las declaraciones testimoniales presentada por los accionados, en donde incluso los demandados han construido una casa de bloque y madera, cubierta de eternit, conforme se desprende de la diligencia de inspección judicial e informe pericial del perito Arq. Gustavo Sandoval P., en donde igualmente se determina la singularidad del bien inmueble materia de la presente causa. De otro lado, los demandados han presentado como prueba a su favor las copias del juicio Penal No 121-1999 iniciado en contra de los actores por el supuesto delito de Abuso de confianza, en donde acompañaron cuatro cheques por el valor de sesenta y dos millones de sucres, igualmente dentro del proceso consta la sentencia dictada por el Juez Séptimo de lo Civil de Pichincha en donde se concede a los demandados el amparo