

*A Dios por la fuerza y las bendiciones de cada día;
A mis papas y hermanos por el cariño, apoyo y
motivación que me han dado;
A toda mi familia por ser un ejemplo de dedicación
y esfuerzo.*

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	1
-------------------	---

CAPÍTULO I

Análisis de la Ordenanza 231

1.1. Introducción sobre los principios de descentralización y autonomía.....	9
1.1.1. La descentralización.....	9
1.1.1.1 Fundamentos constitucionales de la descentralización.....	11
1.1.2. La autonomía.....	12
1.1.2.1. La autonomía municipal	13
1.2. El Municipio.....	14
1.2.1. Origen del Municipio.....	15
1.2.2. Derecho Municipal.....	17
1.2.2.1. Normativa Municipal.....	18
1.2.2.1.1 Ordenanza Municipal.....	19
1.2.2.1.2. Jerarquía normativa establecida en la Constitución.....	19
1.3. Análisis de la Ordenanza 231.....	22
1.3.1. Análisis de los antecedentes de la Ordenanza 231.....	22
1.3.2. Análisis del contenido de la Ordenanza 231.....	26
1.3.2.1. Casos en que se aplicará la Ordenanza 231.....	28
1.3.2.1.1. Diferencia que supere el área que exprese la escritura.....	28
1.3.2.1.2. Diferencia en menos del área que expresa la escritura.....	29
1.3.2.2. Procedimiento para aclarar la superficie.....	30
1.3.2.2.1. Aclaración por parte del propietario.....	30
1.3.2.2.2. Aclaración por parte del Municipio.....	31
1.3.2.2.3. Proceso para aclarar la diferencia que supera el diez por ciento.....	31
1.3.2.2.4. Proceso para aclarar la diferencia menor al diez por ciento.....	34

CAPÍTULO II

Titularidad sobre la diferencia o excedente

2.1. La tradición y el justo título.....	36
2.2. El principio de autonomía de la voluntad.....	38
2.2.1. Base del principio de autonomía de la voluntad.....	38
2.2.2. Definición del principio de autonomía de la voluntad.....	39
2.2.3. Limitaciones del principio de autonomía de la voluntad.....	40
2.2.4. Normativa nacional referente al principio de autonomía de la voluntad....	41
2.3. Compraventa de inmuebles por su cabida o como cuerpo cierto.....	42
2.3.1. Diferencia entre predio rústico y predio urbano.....	43
2.3.1.1. Distinción del predio en base a la ubicación	43
2.3.1.2. Distinción del predio por su destinación.....	43
2.3.1.3. Jurisprudencia nacional	44
2.4. Análisis del artículo 1771 del Código Civil.....	44
2.4.1. Teoría de aplicación exclusiva del artículo 1771.....	44
2.4.2. Teoría de aplicación flexible del artículo 1771.....	45
2.4.3. Jurisprudencia nacional sobre la aplicación del artículo 1771.....	45
2.5. Venta de un inmueble por su cabida.....	47
2.5.1. Jurisprudencia sobre la venta de inmuebles por cabida.....	48
2.5.2. Efectos de la venta de un inmueble por la cabida.....	50
2.5.2.1. La cabida real es mayor a la declarada.....	51
2.5.2.2. La cabida real es menor a la declarada.....	52
2.5.2.3. Efectos de la aplicación del artículo 1771 en casos particulares.....	53
2.6. Venta de un inmueble como cuerpo cierto.....	53
2.6.1. Jurisprudencia sobre la venta de inmuebles como cuerpo cierto.....	54
2.6.2. Efectos de la venta del inmueble como cuerpo cierto.....	55
2.7. Señalamiento de linderos.....	56

CAPÍTULO III

La inconstitucionalidad de la Ordenanza 231

3.1. Los derechos constitucionales.....	60
3.1.1. Categorías de los derechos fundamentales.....	60
3.1.2. Historia de los derechos fundamentales.....	62
3.3. Garantías constitucionales.....	63
3.3.1. Garantías constitucionales en la legislación ecuatoriana.....	64
3.4. El derecho a la propiedad.....	66
3.4.1. Derecho a la propiedad en la legislación ecuatoriana.....	66
3.4.1.1. El derecho de propiedad en la Constitución.....	66
3.4.1.2. El derecho de la propiedad en el Código Civil.....	67
3.4.2. Teorías sobre el derecho de la propiedad como derecho constitucional.....	68
3.4.3. Instrumentos internacionales.....	71
3.4.3.1. Instrumentos internacionales que tratan el derecho a la propiedad.....	73
3.5. La confiscación.....	74
3.5.1. Caracteres jurídicos de la confiscación.....	74
3.5.2. Historia de la confiscación.....	75
3.5.3. Clasificación de la confiscación.....	76
3.5.4. El comiso.....	77
3.5.5. Historia de la confiscación en las Constituciones ecuatorianas.....	78
3.6. La inconstitucionalidad de la Ordenanza 231.....	81
3.6.1. Tipos de inconstitucionalidad.....	82
3.6.1.1. Inconstitucionalidad por vicios de fondo.....	82
3.6.1.2. Inconstitucionalidad por vicios de forma.....	83
3.6.2. El control constitucional.....	83
3.6.2.1. Clasificación de los sistemas de control constitucional.....	83
3.6.1.4. Sistemas de control mixto.....	88
CONCLUSIONES.....	89
BIBLIOGRAFÍA.....	98
ANEXOS.....	103

RESUMEN

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ejerciendo sus facultades normativas emitió la Ordenanza Municipal 231, por la cual regula la enajenación de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano del Distrito Metropolitano de Quito. Por medio de esta Ordenanza se pretende aclarar la diferencia entre la superficie real, comparada con la superficie declarada en la escritura de venta realizada como cuerpo cierto. Teniendo que para casos en que la diferencia supere el diez por ciento de la superficie declarada en la escritura, el Concejo Metropolitano incorporará esta diferencia dentro del patrimonio autónomo del Municipio a través de la declaración de bien mostrenco para enajenarla posteriormente al propietario. El acto normativo realizado por el Municipio tiene carácter confiscatorio, situación que atenta contra el derecho de propiedad protegido por la Constitución. Por lo tanto, realizando un análisis sobre la Ordenanza y sus implicaciones sobre el derecho a la propiedad se pretende plantear una acción de inconstitucionalidad, para que por medio de sentencia se derogue el artículo innumerado de la Ordenanza que vulnera el derecho a la propiedad.

ABSTRACT

Quito Metropolitan District, in use of his regulatory powers issued the Metropolitan Ordinance 231, which regulates the transfer of exceeding and differences of the urban lands of Quito Metropolitan District . This Ordinance pretends to clarify the difference between the real area of the land compared with the area declared in the contract of bargain and sale made as a specified property. For cases where the difference exceeds the ten percent of the area declared in the contract, the Municipal Council will incorporate this difference in the Municipal patrimony through the declaratory of waif property to transfer later this to the owner of the difference. This normative has a confiscatory character, which violates property rights protected by the Constitution. Therefore, making an analysis of the Ordinance and the implications it has in the property rights, it is intended to present an argument of unconstitutionality to eliminate the unnumbered article of the Ordinance that attempts against the right of property.