

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Fecha de Inscripción: 8 de Junio de 2018 a las 13:37
 Nro. Inscripción: 15335
 Fecha de Repertorio: 30 de Mayo de 2018 a las 08:58
 Nro. Repertorio: 2018042415
 Nro. Tramite: 170370
 Nro. Petición: 181590
 Libro: PROPIEDAD
 Entidad: NOTARIA CUARTA de QUITO
 Tipo de Contrato: ACLARACIÓN DE TRANSFERENCIA
 Parroquias: CUMBAYA

Comparecientes

COMPARECIENTES: FERNANDO AUGUSTO BORJA POVEDA, cédula: 1702967496, CASADO .comparece por sus propios derechos., PABLO FERNANDO BORJA POVEDA, cédula: 1702544402, DIVORCIADO, comparece por sus propios derechos.

Otorgamiento

En esta fecha se me presentó una copia certificada de la escritura de ACLARACIÓN DE TRANSFERENCIA, otorgada ante la NOTARIA CUARTA de QUITO, con fecha 25 de Agosto del 2016; la misma que fue motivo de NEGATIVA, bajo la Proforma JT-0032906, bajo Repertorio 25012, con fecha 8 de Noviembre de 2016, misma que trascrita textualmente es como sigue a continuación: Se me presentó la Primera Copia de una escritura pública Aclaratoria, otorgada el veinticinco de agosto del año dos mil dieciséis, ante el Notario Cuarto del cantón Quito doctor Rómulo Joselito Pallo Quisilema, en la que comparecen los señores PABLO FERNANDO BORJA POVEDA de estado civil divorciado, y FERNANDO AUGUSTO BORJA POVEDA, ambos por sus propios derechos con el fin de Aclarar un título de propiedad otorgado el quince de abril de mil novecientos cincuenta ante el notario Dr. Cristóbal Salgado, inscrita en el Registro de la Propiedad el dieciséis de mayo del mismo año, en relación a la superficie del inmueble Conforme a la Doctrina y la Jurisprudencia, el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, no es un Registro de Archivos, sino un Registro de Derechos, en el cual, lo que se registra es el efecto de la transmisión constitutiva del dominio y de derechos reales sobre un bien inmueble determinado y sus respectivas limitaciones, y al amparo de los Artículos 227 y 265 de la Constitución de la República, Artículo 142 del Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización (COOTAD), Artículo 19 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (SINARDAP), Artículos 1, y 11 de la Ley de Registro, Artículo 45 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, Artículo 4 del Manual Para Usuarios de los Registros, (Resolución No 0106-N6-DINARDAP-2011), emitida por la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos (DINARDAP), Artículo 1 de la Resolución No. A 0017 de 9 de junio del 2011, emitida por el Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y en base a la Doctrina que entre otras, como manifiesta Diez Picazo, en su libro "Sistema de Derecho Civil": "la calificación registral es el enjuiciamiento que el registrador realiza sobre la legalidad de los documentos y sobre la validez y la eficacia de los negocios contenidos en ellos", este Registro busca la correcta calificación de los contratos que se pretenden inscribir y éstos no contengan vicios de forma y fondo que anulen su esencia, por lo que siendo necesario despachar el presente documento que se me ha presentado para la inscripción y no pudiendo inscribir dicho documento, es necesario poner la respectiva NEGATIVA de conformidad a lo que dispone la Ley, para lo cual, realizo las siguientes consideraciones: PRIMERO.- De conformidad a la ley de Registro Art. 11 literal a) y al Artículo 4 del Manual Para Usuarios de los Registros, se concede la facultad o competencia para inscribir documentos que exige la Ley, así también como negarse a hacerlo, en caso de que estén incursos en cualquiera de los numerales del literal antes mencionado. Por lo expuesto el Registrador de la Propiedad, es competente para poner la Negativa, en los documentos o escrituras que no se puedan registrar en el Registro de la Propiedad.- De conformidad a lo preceptuado en la Constitución de la República del Ecuador, Art. 76 numeral 7 literal i) es deber de toda institución pública motivar las resoluciones, por lo tanto al convertirse el Registro de la Propiedad en una entidad pública es menester realizar la pertinente motivación, para fundamentar la presente resolución.- SEGUNDO.- Cuando se va a inscribir cualquier tipo de contratos de los que faculta el Art. 25 de la Ley de Registro, siempre se revisa minuciosamente su contenido en todas sus partes, en el caso que nos ocupa se ha presentado para la inscripción una escritura aclaratoria referente a la superficie de un lote de terreno que ya ha sido objeto de varias ventas parciales. Revisadas las actas de inscripción aparece que: a) Mediante escritura celebrada el 5 de marzo de 1938, ante el Notario doctor Daniel Belisario Hidalgo, inscrita el 16 de marzo de 1938, la Compañía Anónima Quito Lumber Company vende a favor del Capitán Gustavo Moncayo y su esposa Láura Samaria, la parte alta del fundo AuQui Grande; b) Mediante escritura celebrada del 15 de abril de 1950, ante el Notario Dr. Cristóbal Salgado, inscrita el 16 de mayo de 1950, los cónyuges señor el señor Mayor Gustavo Moncayo Cruz y Laura Sernería, venden a favor de la señora Rosa Poveda de Borja la nuda propiedad en las tres cuartas partes del fundo Auqui Grande y la última cuarta parte a favor de 1a niña Alexandra Borja Nadej, el derecho de uso, usufructo y habitación a favor del señor Coronel Pablo Borja Larrea. En las mencionadas escrituras NO SE HACE CONSTAR LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE, NI EXISTE DIMENSIONES EN LOS LINDEROS. Los linderos del predio son los siguientes: NORTE: el fundo Auqui Chiquito del señor José María Borja; SUR: la hacienda Monjas de los herederos del señor Antonio Barahora y la Quebrada Pincha; ORIENTE: el tercer cruce de la línea del ferrocarril Quito-Esmeraldas, entre los kilómetros dieciocho y diecinueve, lidero que separa la otra parte del Auqui Grande; c) Por escritura de 12 de diciembre de 1958, ante el Notario Doctor Cristóbal Salgado, inscrita el 23 de diciembre de 1952, la menor JUDITH ALEXANDRA BORJA representada por su madre vende a favor de los cónyuges señor Benjamín ,Terán Varea y señora Sara Peñaherrera los derechos y acciones equivalentes a la cuarta parte de derechos y acciones, del fundo AUQUI GRANDE, en esta escritura tampoco consta superficie y los linderos son los mencionados en el literal b); d) Por escritura celebrada el 17 de diciembre de 1962, ante el Notario Jorge Washington Lara, inscrita el 20 de febrero de 1963, los cónyuges



doctor BENJAMIN TERAN VAREA y señora SARA PEÑAHERRERA DE TERAN, dan en venta a favor de la señora ROSA POVEDA VIUDA DE BORJA, los derechos y acciones equivalentes a la cuarta parte del todo fincados en el fundo AUQUI GRANDE. En esta escritura se menciona que: los linderos del predio en que se fincan los derechos y acciones que se vende y que forman 3 cuerpos son: DEL PRIMER LOTE: NORTE: Quebrada Auqui Chico; SUR: la línea del ferrocarril Quito-San Lorenzo, en parte, y en otra la quebrada Pinsha; ORIENTE y OCCIDENTE: la línea del ferrocarril Quito-San Lorenzo. La superficie de este lote es de cuarta hectáreas cinco áreas. SEGUNDO LOTE de la superficie del tres hectáreas más o menos: NORTE: propiedad del señor Julio Serrano Alomía, SUR: propiedad de José Cofre; ORIENTE: propiedad de Segundo Fernández y otros; y OCCIDENTE: camino público de tres metros de ancho. Y, TERCER LOTE: NORTE: Auqui Chico; SUR: quebrada de María Castro; ORIENTE: línea férrea kilómetro quince; y OCCIDENTE, la línea férrea del trece. DE ESTE ÚLTIMO LOTE NO EXISTE LONGITUDES NI SUPERFICIE. SOBRE LAS INCRIPCIONES REFERENTES A ESTE PREDIO EXISTEN MARGINACIONES DE VENTAS EFECTUADAS POR LOS PROPIETARIOS Y PRESCRIPCIONES ADQUISITIVAS DE DOMINIO. TERCERO Con la entrada en vigencia de la Ley de Registro publicada en el Registro Oficial No. 150 de fecha 28 de octubre de 1966, los Registros de la Propiedad empiezan a realizar las marginaciones de las ventas en las actas correspondientes, cumpliendo el principio registral del TRACTO SUCESIVO. Las ventas efectuadas antes de la vigencia de la invocada Ley no se las marginaba, lo que impide que el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito pueda determinar si se realizaron o no las mismas. CUARTO. Con la información presentada por los señores Fernando Augusto y Pablo Fernando Borja Poveda, en calidad de herederos de la señora Rosa Poveda de viuda de Borja, se procedió al cotejamiento o verificación en las actas de inscripción de ventas realizadas antes y posteriores a la vigencia de la Ley y que no aparecían marginadas, procediéndose a la marginación de las mismas para cumplir el principio antes señalado. Así mismo han señalado que en el inmueble que se aclara además existen adjudicaciones realizadas por el IERAC o INDA. QUINTO.- En la Ley de Registro dentro de los numerales del literal a) del Art. 11, se encuentran las causales por la cual, el Registrador de la Propiedad puede negarse a inscribir, es así, que en el numeral quinto manifiesta: "Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción": Al no constar en los títulos de adquisición la superficie de la parte alta -del fundo Auqui Grande, en los títulos de dominio señalados anteriormente y por ende en las actas de inscripción, no se puede inscribir la presente aclaratoria aún más si su objeto .es determinar lo que resta, si no hay superficie original justificada con títulos legalmente constituidos por los propietarios originarios. Además que, por lo señalado en el numeral TERCERO no se puede determinar que constan marginadas todas las ventas realizadas. Por lo que es inadmisibles legalmente la inscripción de la escritura aclaratoria ingresada a ésta Oficina el 8 de noviembre de 2016, con Proforma JT-0032906, bajo Repertorio 85012. Por las consideraciones expuestas con anterioridad, en base a las facultades concedidas en el Art. 11 literal a) me NIEGO a inscribir el CONTRATO DE ACLARATORIA, otorgada el veinticinco de agosto del año dos mil dieciséis, ante el Notario Cuarto del cantón Quito doctor Rómulo Joselito Palto Quisilema, en la que comparecen los señores PABLO FERNANDO BORJA POVEDA de estado civil divorciado, y FERNANDO AUGUSTO BORJA POVEDA, por los vicios que se ha señalado en los considerandos anteriores, fundamentado en el Art. 11 literal a) numeral S de la Ley de Registro; inscribase la negativa en el Repertorio y designese el Registro parcial de inscripción de este documento, al que se le dará el número que le corresponda en el momento de la nueva presentación, en este Registro, siempre y cuando lo ordene la Autoridad competente.---- Y que hoy se inscribe por autorización del señor JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, mediante auto de fecha viernes diez y nueve de mayo del dos mil diez y siete y que copiada textualmente en su PARTE RESOLUTIVA es como sigue: ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, se admite la demanda y se dispone que el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito inscriba la escritura aclaratoria otorgada por los señores Pablo Fernando Borja Poveda y Fernando Augusto Borja Poveda el día 25 de agosto de 2016 ante el Doctor Rómulo Joselito Palto Quisilema, Notario Cuarto del Cantón Quito, que determina que la cabida del fundo denominado Auqui Grande" (parte alta), adquirido mediante escritura pública de fecha quince de abril de mil novecientos cincuenta, ante el Notario doctor Cristóbal Salgado, legalmente inscrita el dieciséis de mayo del mismo año, es de nueve millones ochocientos veintiún mil novecientos veintitrés metros cuadrados con veintisiete decímetros cuadrados (9.821.923,27m2); cabida que se marginara en los libros correspondientes del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, debiendo restarse de ella todas las transferencias de dominio constantes en el certificado de ventas No. C7037198100, dejando a salvo y que se respeten los títulos de propiedad legalmente inscritos, conforme la ley de Registro. 6.2 Ejecutoriada esta sentencia, desglóse y devuélvase la documentación aparejada a la demanda y confiérase copias necesarias a fin de que sirva de documento habilitante para el cumplimiento de la presente resolución. 6.3 Sin costas ni honorarios profesionales por cuanto no se ha comprobado que las partes hayan litigado de forma abusiva, maliciosa o temeraria, de conformidad a lo prescrito en el Art. 284 y 286 del Código Orgánico General de Procesos.- NOTIFÍQUESE.

Antecedentes

ADQUISICIÓN DE LA PARTE ALTA DEL FUNDO "AUQUI GRANDE " (PARTE ALTA) POR LA COMPAÑÍA QUITO LUMBER COMPANY. Mediante escritura pública de compra otorgada el veintiséis de agosto de mil novecientos veintinueve, ante el escribano doctor Ángel Moncayo Cobo, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad, el señor Pedro José Salvador, procedió a dar en venta a favor de la compañía Quito Lumber Company, la parte Alta del fundo AUQUI GRANDE (PARTE ALTA) dentro de los linderos que se hacen constar en los numerales tres y cinco del presente instrumento. Los linderos de la parte baja que se reservó el señor Pedro Salvador, estos son los siguientes: Norte: la quebrada de Cruz Llanico la que separa del Auqui Chiquito; Sur: Quebradas Pinsha y Rojas; Oriente: Quebrada Rojas; Occidente: Los terrenos altos de la misma hacienda Auqui Grande, de los que queda dividida la parte baja con el tercer cruce de la línea del ferrocarril de Quito a Esmeraldas entre los kilómetros dieciocho y diecinueve. DOS. - VENTA DE LA PARTE ALTA DEL FUNDO "AUQUI GRANDE" (PARTE ALTA) POR LA COMPAÑÍA QUITO LUMBER COMPANY A FAVOR DEL CAPITAN GUSTAVO MONCAYO Y SU CONYUGE SEÑORA LAURA SEMERIA. Mediante escritura pública de compra otorgada el cinde de marzo de mil novecientos treinta y ocho, ante el Notario doctor Daniel Belisario Hidalgo, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad la compañía Quito Lumber Company dio en venta y perpetua enajenación a favor del señor Gustavo Moncayo y a su cónyuge la señora Laura Semería la parte Alta del fundo "AUQUI GRANDE " (PARTE ALTA), dentro de los linderos que se hacen constar en el numeral tres y cinco del presente instrumento. TRES.- ADQUISICION DE LA TOTALIDAD DE LA PARTE ALTA DEL FUNDO DENOMINADO "AUQUI GRANDE" (PARTE ALTA): El fundo denominado "AUQUI GRANDE " (PARTE ALTA)



(parte alta), fue adquirido mediante escritura pública otorgada el quince de abril de mil novecientos cincuenta ante el Notario doctor Cristóbal Salgado, legalmente inscrita el dieciséis de mayo de mismo año. . En dicho instrumento público se hace constar que el fundo fue adquirido mediante compra a los cónyuges Myr. Gustavo Moncayo Cruz y Laura Semería, de la siguiente manera: A) La nuda propiedad de las tres cuartas partes a favor de nuestra madre, la señora Rosa Poveda Ormaza; B) La: cuarta parte restante l a nombre de nuestra hermana de padre, la menor Judith Alexandra Borja Nadel; y, C) Los derechos de uso, usufructo y habitación en forma vitalicia, a favor de nuestro padre el señor Coronel Pablo Borja Larrea, estipulando adicionalmente que mientras él viviera, dicho predio no se podría dividir y que a su muerte se consolidaría la propiedad total a favor de las nudo propietarias hecho que efectivamente ya se verificó. LINDEROS DEL FUNDO "AUQUI GRANDE" (PARTE ALTA): De conformidad con el título escriturario señalado en el párrafo anterior, el fundo "AUQUI GRANDE " (PARTE ALTA) se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos: NORTE.- Con el fundo Auqui Chiquito del señor José María Borja; SUR.- Con la Hacienda Monjas de los herederos del señor Antonio Barahona y la quebrada Pinsha; ORIENTE.- Con el tercer cruce de la línea del ferrocarril..Quito-Esmeraldas, entre los kilómetros dieciocho y diecinueve lindero que separa la otra parte de Auqui Grande.- OCCIDENTE- Con el río Machángara; CUATRO.- COMPRAVENTA COMO CUERPO CIERTO: De conformidad a lo previsto en el artículo MIL SETECIENTOS SETENTA Y UNO del Código Civil se considera que el fundo "AUQUI GRANDE " (PARTE ALTA), cuya adquisición fue referida el número uno precedente, fue vendido como cuerpo cierto, toda vez que en las escrituras respectivas no se determinó su cabida. CINCO.- VENTA DE LA CUARTA PARTE DEL FUNDO "AUQUI GRANDE " (PARTE ALTA) POR PARTE DE JUDITH ALEXANDRA BORJA NADEL REPRESENTADA POR SU MADRE, LA SEÑORA SOFÍA ÑADEL, AL SEÑOR BENJAMÍN TERÁN VAREA Y SEÑORA SARA PEÑAHERRERA DE TERAN: Mediante escritura pública de compra otorgada el doce de diciembre de mil novecientos cincuenta y ocho ante el Notario Doctor Cristóbal Salgado, inscrita el veintitrés de diciembre de mil novecientos cincuenta y ocho, la señora Sofía Nadel, divorciada, comparece a nombre de nuestra hermana de padre la menor Judith Alexandra Borja Nadel, en ejercicio de la patria potestad; y, en virtud de la autorización judicial inserta en copia a dicho instrumento público, procede a dar en venta a favor de los cónyuges Benjamín Terán Varea y señora Sara Peñaherrera de Terán, los derechos y acciones equivalentes a la cuarta parte de la hacienda "AUQUI GRANDE "(PARTE ALTA). En el antecedente tercero de la referida escritura se señala que los linderos del fundo "AUQUI GRANDE" (PARTE ALTA) son los siguientes: NORTE.- Con el fundo Auqui Chiquito del señor José María Borja; SUR.- Con, la .Hacienda Monjas de los herederos del señor Antonio Barahona y la quebrada Pinsha; ORIENTE: Con el tercer cruce de la línea del ferrocarril Quito-Esmeraldas, entre kilómetros dieciocho y diecinueve, lindero que separa la otra parte de Auqui Grande; y, OCCIDENTE.- Con el río Machángara; . En la cláusula segunda de esta escritura de compraventa se señala textualmente lo siguiente: "Los linderos generales en los que están los derechos y acciones que se venden equivalentes a la cuarta parte de la hacienda "AUQUI GRANDE " (PARTE ALTA) son los mismos constantes en el, Antecedente Tercero"; es decir, los que hemos precisado en el párrafo anterior, linderos que a su vez son exactamente los mismos que están detallados en el número tres de la cláusula de antecedentes del presente instrumento público y que corresponden a la escritura inicial de adquisición de la totalidad del fundo. SEIS.- CONSOLIDACIÓN, DEL CIENTO POR CIENTO DE LA PROPIEDAD DE LA PARTE ALTA DEL FUNDO AUQUI GRANDE POR PARTE DE LA SEÑORA ROSA POVEDA ORMAZA VIUDA DE BORJA: Según escritura pública otorgada el diecisiete de diciembre de novecientos sesenta y dos ante el Notario doctor Jorge Washington Lara, inscrita el veinte de febrero de mil novecientos sesenta y tres, los cónyuges Benjamín Terán Varea y Sara Peñaherrera de Terán, venden y dan en perpetua enajenación a la señora Rosa Poveda viuda de Borja, sin reservarse nada para sí y renunciando a todo reclamo, los derechos y acciones equivalentes a la cuarta parte del todo, que poseían en el fundo "AUQUI GRANDE " (PARTE ALTA) y que los habían adquirido por compra a la señorita Judith Alexandra Borja Nadel como se refirió en el punto anterior. En esta escritura se omiten los linderos generales del fundo "AUQUI GRANDE "(PARTE ALTA), pero si se determina que los linderos que demarcan "el fundo cuyos derechos y acciones se venden", es decir, exclusivamente los que comprenden la cuarta parte objeto de este contrato, están comprendidos en tres cuerpos que sí son precisados en esta escritura. Cabe destacare que con esta escritura pública no se realizó ninguna modificación, alteración, o aclaración de linderos generales del fundo denominado "AUQUI GRANDE" (PARTE ALTA) que constan en los números tres y cinco precedentes y que al no reservarse los vendedores para sí, nada de lo que compraron, con la venta que realizan a la señora Rosa Poveda Ormaza viuda de Borja, ella consolida el cien por ciento de la propiedad del fundo "AUQUI GRANDE" (PARTE ALTA), recuperando este de esa forma sus linderos originales, que son los precisados en los tantas veces referidos números tres y cinco precedentes Los linderos que corresponden únicamente a la cuarta parte que se vendió del fundo Auqui Grande y que se hicieron constaren la escritura respectiva, pero que no corresponden a los linderos generales de todo el fundo son: Primer Lote: Norte: Quebrada Auqui Chico; Sur Línea del Ferrocarril Quito San Lorenzo, en parte y en otra la quebrada Pinsha; Oriente y Occidente: Línea del Ferrocarril Quito San Lorenzo; Superficie: Cuarenta hectáreas y cinco áreas. Segundo Lote: Norte: propiedad del Dr. Julio Serrano Alomía, Sur: Propiedad de José Cofre; Oriente: Lotes de Segundo —Hernández, Nicolás y María Castro; Occidente: Camino Público de tres metros de ancho. Superficie Tres hectáreas más o menos. Tercer Lote: Norte: Auqui Chico; Sur: Quebrada de María Castro; Oriente: Línea Ferrocarril Kilómetro Quince; Occidente: La línea férrea del trece. No se establece superficie. Se deja constancia que los linderos aquí detallados son efectivamente de la cuarta parte exclusivamente, pues los linderos señalados terreno del mismo Fundo Aquí Grande (PARTE. ALTA). SIETE.- POSESIÓN EFECTIVA: Mediante escritura Número DOS MIL TRECE DIECISIETE —CERO UNO - CERO NUEVE - P CERO CERO - QUINCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS (2013-17-01-09-P00-1.5692) de veintidós de noviembre de dos mil trece; otorgada ante el Doctor Villacís Medina, Notario Noveno encargado del cantón Quito, se otorga la posesión efectiva de los bienes de la señora Rosa Poveda Ormaza viuda de Borja .a favor de sus hijos Pablo Fernando y Fernando Augusto Borja Poveda. OCHO.- INSPECCIÓN JUDICIAL DE LA PROPIEDAD: Con la información de las escrituras de adquisición que hemos referido en los números que anteceden, en el año dos mil trece solicitamos Que se realice en calidad de diligencia previa, una inspección judicial del inmueble para determinar con las coordenadas WGS-84 de georeferenciación respectivas, tanto la localización exacta del mismo cuanto su cabida. La competencia para la realización de la inspección judicial recayó luego del sorteo correspondiente en el Juzgado Noveno de lo Civil de Pichincha habiendo sido signada la causa con el NUMERO DIECISIETE MIL TRESCIENTOS NUEVE - DOS MIL CATORCE - CERO SETECIENTOS- SETENTA Y SEIS (No. 17309-2014-0776) determinando que el área total del fundo, es de nueve millones ochocientos veintiún mil novecientos veintitrés mil metros cuadrados, con veintisiete decímetros cuadrados (9.821.923,27m2), equivalentes a novecientas ochenta y dos punto diecinueve hectáreas, datos que fue omitido en la escritura referida en el punto uno precedente. NUEVE.- VENTAS DE LOTES DESMEMBRADOS DEL FUNDO AUQUI GRANDE: Conforme el Certificado de Ventas NUMERO C SIETE CERO TRES SIETE UNO NUEVE OCHO UNO CERO CERO UNO (N° C70371981001), de fecha diecinueve de abril de dos mil dieciséis emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Quito, se determina que dentro del fundo "AUQUI GRANDE " (PARTE



ALTA) existen ochenta y ocho transferencias de dominio, que sumadas dan una extensión total de dos millones cuatrocientos un mil quinientos ochenta y dos metros cuadrados con cuarenta y siete decímetros cuadrados (2'401.582,47m2), equivalentes a doscientas cuarenta punto dieciséis hectáreas, superficie que incluye también una sentencia de prescripción adquisitiva de dominio inscrita, otorgada dentro del fundo; Todas las transferencias de dominio inscritas por tratarse a la fecha de un predio rústico fueron otorgadas como lotes de terreno desmembrados del fundo "AUQUI GRANDE " (PARTE ALTA), conforme reza en las respectivas escrituras públicas. DIEZ.- NECESIDAD DE ACLARAR A) Considerando que en el artículo mil cuatrocientos sesenta (1460) del Código Civil se establece lo siguiente. "se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales, o no surte efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que, no siendo esenciales en él se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales"; la fijación de la cabida del fundo "AUQUI GRANDE "(PARTE ALTA) es un hecho que corresponde a su naturaleza, toda vez que sin ser esencial para su validez se entiende que es un hecho que le pertenece sin necesidad de una cláusula especial ya que consiste exclusivamente en la superficie. Si se suma a ese hecho, el que a la presente fecha vendedores que comparecieron a la celebración de la escritura detallada en el numeral uno de la cláusula segunda del presente instrumento, ya se encuentran fallecidos, la comparencia exclusiva de los actuales herederos de la propiedad para aclarar la cabida del inmueble, es un acto que no afecta de ningún modo a la esencia del contrato, sino en su defecto, que obedece a su naturaleza; B) Con el otorgamiento de esta escritura se da también cumplimiento a lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Registro que determina que las designaciones defectuosas insuficientes de los títulos se enmendarán y suplirán por escritura pública .

Objeto

ACLARATORIA.-Con los antecedentes anotados, los comparecientes, en su calidad de herederos de la señora Rosa Poveda Ormaza viuda de Borja, proceden a aclarar que la cabida del fundo denominado AUQUI GRANDE (PARTE ALTA) (parte alta), adquirido mediante escritura pública de fecha quince de abril de mil novecientos cincuenta, ante el Notario doctor Cristóbal Salgado, legalmente inscrita el dieciséis de mayo del mismo año, es de nueve millones ochocientos veintiún mil novecientos veintitrés metros cuadrados con veintisiete decímetros cuadrados (9.821.923,27m2), equivalentes a novecientos ochenta y dos punto diecinueve hectáreas; cabida que se marginará en los libros correspondientes y que se hará constar en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, debiendo restarse de ella todas las transferencias de dominio constantes en el certificado de ventas NUMERO SIETE CERO TRES SIETE UNO NUEVE OCHO UNO CERO CERO (N° C7037198100). CLÁUSULA CUARTA.- DECLARACIÓN JURAMENTADA: Los comparecientes declaran bajo juramento que a la presente fecha las personas que otorgaron la escritura pública que se aclara, en calidad de vendedores, se encuentran fallecidos, razón por la cual no pueden comparecer a la suscripción de este instrumento. CLÁUSULA QUINTA.- OBJETIVO DE LA ACLARATORIA La incorporación de la cabida del inmueble se realiza con el objeto de garantizar el derecho a la propiedad consagrado en la Constitución de la República del Ecuador y de brindar seguridad jurídica tanto a los propietarios del sobrante cuanto a los compradores de los lotes que fueron desmembrados del denominado fundo AUQUI GRANDE (PARTE ALTA) en los términos referidos en el número nueve de la cláusula segunda; por lo tanto los comparecientes deslindan de responsabilidad tanto al señor Notario, como al señor Registrador de la Propiedad del cantón Quito o a cualquier autoridad administrativa o judicial, por las declaraciones expuestas en el presente instrumento público, frente a terceros. CLAUSULA SEXTA.- INTEGRIDAD DEL TITULO ANTERIOR: Esta ' aclaratoria se realiza en base a los datos consignados en el informe técnico que forma parte de la inspección judicial mencionada en el número ocho de la cláusula segunda, sin que se encuentre afectando o variando de ningún modo el título de adquisición, ya que únicamente se incluye un dato de la naturaleza del contrato en los términos referidos en el anteriormente citado artículo mil cuatrocientos sesenta del Código Civil.

Valor Comercial

La cuantía de este contrato es: INDETERMINADA

Observaciones

SE HA PRESENTADO SENTENCIA DEL JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, mediante auto de fecha viernes diez y nueve de mayo del dos mil diez y siete y que copiada textualmente en su PARTE RESOLUTIVA es como sigue: ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, se admite la demanda y se dispone que el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito inscriba la escritura aclaratoria otorgada por los señores Pablo Fernando Borja Poveda y Fernando Augusto Borja Poveda el día 25 de agosto de 2016 ante el Doctor Rómulo Joselito Pallo Quisilema, Notario Cuarto del Cantón Quito, que determina que la cabida del fundo denominado Auqui Grande" (parte alta), adquirido mediante escritura pública de fecha quince de abril de mil novecientos cincuenta, ante el Notario doctor Cristóbal Salgado, legalmente inscrita el dieciséis de mayo del mismo año, es de nueve millones ochocientos veintiún mil novecientos veintitrés metros cuadrados con veintisiete decímetros cuadrados (9.821.923,27m2); cabida que se marginara en los libros correspondientes del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, debiendo restarse de ella todas las transferencias de dominio constantes en el certificado de ventas No. C7037198100, dejando a salvo y que se respeten los títulos de propiedad legalmente inscritos, conforme la ley de Registro.---Y SENTENCIA DE LA CORTE CONSTITUCIONAL No. 158-18-SEP-CC-CASO No. 1909-17-EP.- 1. Declarar la Vulneración de los derechos constitucionales a la seguridad jurídica y debido proceso en la garantía del cumplimiento de las normas y derechos de las partes, consagrados en los artículos 82 y 76 numeral 1 de la Constitución de la República. 2. Aceptar la acción extraordinaria de protección planteada. 3. Como medidas de reparación integral se dispone: 3.1.- Dejar sin efecto el auto dictado el 27 de junio de 2017, por la Unidad Judicial con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del proceso de inscripción de escritura pública No. 17230-2017-03639, y todos los actos judiciales posteriores al mismo es al



mismo. 3.2.- En virtud de encontrarse proscrita la interposición del recurso de apelación dentro de este tipo de procedimientos, se deja en firme la sentencia dictada el 19 de mayo de 2017, por la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del proceso de inscripción de escritura pública No. 17230-2077-03639, por lo que se dispone su inmediata ejecución, lo cual deberá ser informado a la Corte Constitucional en el término de diez días. 4. Notifíquese, publíquese y cúmplase. ---- No se ha presentado el certificado de gravámenes.- Certificado de Ventas C70371981001 de fecha 19/04/2016, responsable EHS.- EL REGISTRADOR.----DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Inscriptor: CJAE

Revisor: CJAE

Documento firmado electrónicamente

