

Elvis Ricardo Giler Mendoza

De: Elvis Giler Mendoza <elvis_g17@hotmail.com>
Enviado el: lunes, 8 de julio de 2024 03:42 p. m.
Para: Elvis Ricardo Giler Mendoza
Asunto: Fwd: Consulta jurídica

Precaución este mensaje llego de una organización externa

Obtener [Outlook para Android](#)

De: ASESORÍA LEGAL <asesorialegal9@hotmail.com>
Enviado: lunes, julio 8, 2024 3:26:13 p. m.
Para: Elvis Giler Mendoza <elvis_g17@hotmail.com>
Asunto: RE: Consulta jurídica

De conformidad a la consulta presentada, mediante correo electrónico de fecha, viernes 21 de junio de 2024, suscrito por usted, en calidad de DIRECTOR DE AVALÚOS, CATASTRO y PERMISOS MUNICIPALES, del GADMC-MANTA, en el cual se señala que (...) *En base a lo antes expuesto y con el fin de dar contestación a la petición del ciudadano solicito a Usted nos informe si es factible el traspaso de dominio en el sistema municipal Mantagis, de acuerdo a los antecedentes antes indicados. (...) Cabe mencionar que en la sentencia No. 13337-2018-01265, DECLARA LA NULIDAD DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA No. 987 otorgada con fecha jueves 18 de febrero del 2010, mientras que la escritura de Compraventa inscrita en noviembre de 2020 aún se mantiene vigente, y no ha sido declarada en nulidad. (...)* al respecto, es oportuno pronunciarme en los siguientes términos:

De conformidad a los datos consignados, sobre el bien inmueble con ficha registral N° 19729, se cita en lo pertinente, los antecedentes siguientes:

Con fecha 13 de julio de 1989 inscrita escritura de Partición Extrajudicial. tocándole al Heredero, SR. MANUEL FRANCISCO FARFAN MURILLO, un lote de terreno del predio ubicado en el Barrio Cuatro de Noviembre de la parroquia y Cantón Manta.

Con fecha 30 de julio de 2010 se encuentra inscrita escritura de, Compraventa relacionada con un terreno ubicado en el actual Barrio 4 de noviembre C. Santiago Arau, de la Parroquia y Cantón Manta, a favor de la Sra. Ordoñez Arauz Liby Magdalena.

Con fecha 10 de julio de 2019 se encuentra inscrita, Demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio dentro del Juicio No. 13337-2018-01265, sobre lote de terreno y construcción ubicado en el Barrio 4 de noviembre de la parroquia Tarqui del Cantón Manta. Of. No. 613-2018-UJC-M Manta, octubre 18 del 2018, en el que consta como demandante es el Sr. Landaverea Arauz Guillermo Santiago.

Con fecha 23 de noviembre de 2020 se encuentra inscrita, escritura de COMPRAVENTA CON DEMANDA Compraventa relacionada con un solar y la casa de construcción Mixta ubicado en el actual Barrio Cuatro de Noviembre C. Santiago Arau de la Parroquia Tarqui Cantón Manta. superficie total de 129,60m2. La presente inscripción se la realiza con demanda de Prescripción que se encuentra inscrita en el año 2019 N° 107 de fecha 10 de abril 2019. Dentro del Juicio N° 13337-

2018-01265. Aceptando la compradora su inscripción, a favor de la Sra. Campuzano Prado Irma Adelaida.

Con fecha 20 de julio de 2022 se encuentra inscrita, CANCELACION DE DEMANDA Dentro del Procedimiento Ordinario de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio N° 13337-2018-01265 13337-2018-01265-OFICIO-05386-2022 Manta, 12 de julio del 2022.

Con fecha 20 de julio de 2022 se encuentra inscrita, SENTENCIA DE NULIDAD DE ESCRITURA PÚBLICA, Dentro del Juicio No. 13337-2018-01265, señalando que, ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA", ... 32. Con sustento en el Art. 64, en concordancia con los artículos 1697, 1698, 1699 del Código Civil, DE OFICIO SE DECLARA LA NULIDAD DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA No. 987 otorgada con fecha jueves 18 de febrero del 2010, ante el Dr. Simón Zambrano Vinces, Notario Público Cuarto del cantón Manta, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta con fecha 30 de marzo del 2010, en el tomo 21, folio inicial 12.396 y folio final 12.405, número de inscripción 716, número de repertorio 1672 por haberse celebrado luego de que la vendedora había fallecido, contravenido en su otorgamiento norma expresa como queda señalado en el presente fallo.- Se dispone se margine la nulidad dictada en la Notaria y Registro de la Propiedad señalados, debiendo para tales efectos oficiarse a través de secretaria a las indicadas dependencias.

De la revisión de la información proporcionada por su dirección en el correo electrónico previamente señalado, se puede observar que existe una sentencia declarando la nulidad de una escritura del año 2010, sin embargo, posterior a ese año, han existido otros actos y contratos sobre el mismo bien, es así que en el año 2019 se encuentra inscrita, Demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio dentro del Juicio No. 13337-2018-01265 y así mismo, se puede evidenciar la existencia de una escritura de compraventa sobre ese mismo bien en el año 2020. Sobre este último contrato (compraventa 2020) usted indica que no ha sido declarada nula y lo considera un elemento relevante a tener en consideración previo a tramitar lo solicitado por el señor LANDA VERA ARAUZ GUILLERMO SANTIAGO, en su oficio S/N ingresado mediante tramite N°TE140620241454 de fecha 14 de junio de 2024.

Al respecto, en mi calidad de asesora, cabe señalar que, sin bien es cierto que aquella escritura no ha sido nula, de conformidad a los datos proporcionados por su dirección, esta situación fáctica, se adecúa a lo previsto por la regulación normativa constante en el artículo 146 del Código Orgánico General de Procesos, relativa a la Calificación de la demanda, artículo que señala que, (...) *La inscripción de la demanda NO IMPIDE QUE LOS BIENES SE ENAJENEN VÁLIDAMENTE en remate forzoso y aún de modo privado, pero el fallo que en el litigio recayere tendrá fuerza de cosa juzgada contra el adquirente, aunque este no haya comparecido en el juicio. Hecha la inscripción del traspaso de dominio, el registrador la pondrá en conocimiento de la o el juzgador de la causa, dentro de tres días, mediante oficio que se incorporará al proceso. (...) Si la sentencia es favorable al actor, el juez ordenará que se cancelen los registros de transferencia, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda.*

Es decir que, los hechos presentados y que son objeto del presente análisis, tienen una regulación prevista en el código citado, demostrando así que la compraventa realizada en el año 2020, se subsume a lo resuelto con la nulidad del año 2010. Pero para llegar a esta conclusión, debe tenerse en cuenta el siguiente estado de cosas:

- 1) Con fecha 2019 se encuentra inscrita, Demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio dentro del Juicio No. 13337-2018-01265. Y de conformidad al artículo 146 del COGEP, *La inscripción de la demanda NO IMPIDE QUE LOS BIENES SE ENAJENEN VÁLIDAMENTE en remate forzoso y aún de modo privado.*
- 2) En virtud de lo antes señalado, el bien pudo ser válidamente enajenado, en noviembre del año 2020.

- 3) Como resultado de la demanda planteada en el 2019, la autoridad judicial, resolvió declarar la nulidad de la escritura del año 2010. Y como consecuencia lógica debe aplicarse lo dispuesto en el artículo previamente citado, específicamente en la parte que señala que (...) fallo que en el litigio recayere tendrá fuerza de cosa juzgada contra el adquirente. Es decir, la decisión o fallo, recae sobre el último propietario, sin necesidad de realizar un proceso judicial exclusivo para el último acto o contrato, en este caso, la compraventa del año 2020.

Por los antecedentes expuestos y la norma señalada, esta asesoría considera que la decisión judicial sobre la nulidad de la escritura del año 2010, tiene efectos directos sobre todos los actos y contratos posteriores, incluyendo como tal, al contrato de compraventa realizado en el año 2020, de conformidad con el artículo 146 del COGEP.

atentamente

Abg Lucy Chavez

De: Iliana Gutierrez <asesorialegal9@hotmail.com>
Enviado: sábado, 22 de junio de 2024 14:09
Para: Elvis Giler Mendoza <elvis_g17@hotmail.com>
Asunto: RE: Consulta jurídica

Estimado Ingeniero:

Para el análisis respectivo, solicito muy respetuosamente se me remita documentos referidos, es decir:

Petición del señor Landa Verea Arauz Guillermo, la solvencia del predio en mención, escritura declarada nula de fecha febrero 2010 y la inscrita con fecha noviembre 2020, además de la sentencia para poder ser corroborada en el sistema de consulta oficial SATJE, y verificar si se trata de una sentencia en firme.

Saludos cordiales

De: Elvis Giler Mendoza <elvis_g17@hotmail.com>
Enviado: viernes, 21 de junio de 2024 21:58
Para: asesorialegal9@hotmail.com <asesorialegal9@hotmail.com>
Asunto: Consulta jurídica

En atención a oficio S/N ingresado mediante tramite N°TE140620241454 de fecha 14 de junio de 2024, en su parte pertinente indica... "Quien suscribe, señor LANDA VEREA ARAUZ GUILLERMO SANTIAGO, identificado con cedula de identidad No. 130621030-1, me dirijo a ustedes para permitirme adjuntar la RAZON DE LA SENTENCIA DE NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA resuelta mediante juicio N° 13337-2018-2018-01265, documento firmado por CARLOS ANTONIO MAFLA ZAMORA, Secretario de la UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN ELCANTON MANTA ; de igual manera adjunto la Razón de Inscripción del acto SENTENCIA DE NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA y Certificado de Solvencia, documentos emitidos por el Dr. George Bethsabe Moreira Mendoza, registrador de la propiedad. Documentos sustentatorios que me permiten solicitarles la actualización en los sistemas municipales de los apellidos y nombres de la propietaria del inmueble identificado con código catastral 3-02-15-30-000, que responde a los nombres FARFAN MURILLO MAURA CARLOTA con cedula de identidad No.1300246327.

1.-Antecedente, de acuerdo a la ficha registral bien inmueble n° 19729 constan los siguientes movimientos registrales:

[1 / 6] COMPRA VENTA

Con fecha 13 de julio de 1989 se encuentra inscrita escritura de Partición Extrajudicial. PARTICION EXTRAJUDICIAL. - Un cuerpo de terreno ubicado en el Barrio Cuatro de Noviembre de la parroquia y cantón Manta. * tocándole al Heredero, SR. MANUEL FRANCISCO FARFAN MURILLO, un lote de terreno del predio ubicado en el Barrio Cuatro de Noviembre de la parroquia y Cantón Manta, donde ya tiene construida su vivienda con los linderos y medidas siguientes, POR EL FRENTE, cuatro metros y liderando con calle pública, POR ATRÁS, lindera con Milton Farfán Murillo, con los mismos cuatro metros POR EL COSTADO DERECHO, con solar que por esta escritura pasa a poder del Heredero Sr. Marco Farfán Murillo con diecisiete metros sesenta centímetros y POR EL COSTADO IZQUIERDO; con Alcibíades Farfán Murillo, con diecisiete metros sesenta centímetros. * A la heredera MARIA MATILDE FARFAN MURILLO, por sus derechos Hereditario se le adjudica un lote de terreno que tiene las siguientes medidas y linderos por el FRENTE: cuatro metros y liderando con calle pública, por ATRÁS: los mismos cuatro metros y propiedad de N. Santana ,por el costado DERECHO: con solar que por esta escritura se adjudicó, a Manuela Divina Farfán Murillo con veintiún metros sesenta centímetros, y por el costado IZQUIERDO: con solar que adjudicará a Trinidad Farfán Murillo con los mismos veintiún metros sesenta centímetros. * Al heredero Sr. MARCOS SEGUNDO FARFAN MURILLO, un lote de terreno ubicado en el Barrio Cuatro de Noviembre de la Parroquia y Cantón Manta, que tiene los siguientes linderos y medidas, POR EL FRENTE: Tres metros cincuenta centímetros y liderando con calle pública, POR ATRÁS: Con N. Santana con los mismos tres metros cincuenta centímetros, por EL COSTADO DERECHO: Con propiedad que por esta escritura pasa a poder del Sr. Manuel Farfán Murillo, con veintiún metros sesenta centímetros, y por el COSTADO IZQUIERDO: Con Divina Farfán Murillo, con veintiún metros sesenta centímetros, Es su expresa voluntad del adjudicatario Sr. Marcos Segundo Numa Farfán Murillo, EN VENDER Su parte descrita a Favor del su Hermano Sr. MANUEL FRANCISCO FARFAN MURILLO, sin reserva de ninguna transfiriendo el dominio, uso, goce y posesión den los expresados linderos.*A Favor de MANUELA DIVINA DE JESUS FARFAN MURILLO, un lote de terreno ubicado en el Barrio Cuatro de Noviembre de la Parroquia y Cantón Manta que tiene los siguientes linderos y medidas, POR EL FRENTE: Tres metros cincuenta centímetros y liderando con calle pública, POR ATRÁS: Con N. Santana, con tres metros cincuenta centímetros, por EL COSTADO DERECHO: Con solar que fue adjudicado al heredero Sr. Marcos Segundo Numa Farfán Murillo que le vendió a favor de Manuel Francisco Farfán Murillo, y por el COSTADO IZQUIERDO: Con solar que por esta escritura se adjudica a María Matilde Farfán Murillo con veintiún metros sesenta centímetros por estos dos constados Es expresa voluntad de la adjudicataria Sra. Manuela Divina de Jesús Farfán Murillo, transferir su Cuota hereditaria que se describe con sus linderos y medidas iguales a favor de su hermano Sr. MANUEL FRANCISCO FARFÁN MURILLO. A favor de TRINIDAD FARFAN MURILLO. Un lote de terreno ubicado en el Barrio Cuatro de Noviembre de la Parroquia y Cantón Manta que tiene los siguientes linderos y medidas, POR EL FRENTE: calle pública con Tres metros cincuenta centímetros, POR ATRÁS: Con N. Santana, con tres metros cincuenta centímetros, por EL COSTADO DERECHO: Con predio que se adjudicara a Matilde Farfán Murillo, con veintiún metros sesenta centímetros por el COSTADO IZQUIERDO: con Berenice Farfán Murillo con veintiún metros sesenta centímetros .A la herederas MAURA FARFAN MURILLO , se le adjudica el solar y casa de construcción mixta, el mismo que tiene por el frente calle pública con seis metros, por atrás los mismos seis metros y propiedad de N. Santana, por el costado derecho con predio que se le adjudico a Berenice Farfán Murillo con veintiún metros sesenta centímetros y por el costado izquierdo con Alcibíades Farfán Murillo con los mismos veintiún metros sesenta centímetros. A favor de ALCIBIADES FARFAN MURILLO, un lote que tiene por el frente calle pública con tres metros, por atrás con los mismos tres metros y propiedad de N. Santana, por el costado derecho con Maura farfán Murillo con veintiún metros sesenta centímetros y por el costado izquierdo con Santiago Arauz con los mismos veintiún metros sesenta centímetros.

[2 / 6] COMPRAVENTA

Con fecha 30 de julio de 2010 se encuentra inscrita escritura de, Compraventa relacionada con un terreno ubicado en el actual Barrio 4 de noviembre C. Santiago Arau, de la Parroquia y Cantón Manta, a favor de la Sra. Ordoñez Arauz Liby Magdalena

[3 / 6] DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Con fecha 10 de julio de 2019 se encuentra inscrita, Demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio dentro del Juicio No. 13337-2018-01265, sobre lote de terreno y construcción ubicado en el Barrio 4 de noviembre de la parroquia Tarquí del Cantón Manta. Of. No. 613-2018-UJC-M Manta, octubre 18 del 2018, en el que consta como demandante es el Sr. Landaverea Arauz Guillermo Santiago.

[4 / 6] COMPRAVENTA CON DEMANDA

Con fecha 23 de noviembre de 2020 se encuentra inscrita, escritura de COMPRAVENTA CON DEMANDA Compraventa relacionada con un solar y la casa de construcción Mixta ubicado en el actual Barrio Cuatro de Noviembre C. Santiago Arau de la Parroquia Tarqui Cantón Manta. superficie total de 129,60m2 La presente inscripción de la realiza con demanda de Prescripción que se encuentra inscrita en el año 2019 N° 107 de fecha 10 de abril 2019. Dentro del Juicio N° 13337-2018-01265. Aceptando la compradora su inscripción, a favor de la Sra. Campuzano Prado Irma Adelaida.

[5 / 6] CANCELACIÓN DE DEMANDA

Con fecha 20 de julio de 2022 se encuentra inscrita, CANCELACION DE DEMANDA Dentro del Procedimiento Ordinario de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio N° 13337-2018-01265 13337-2018-01265-OFICIO-05386-2022 Manta, 12 de julio del 2022.

[6 / 6] SENTENCIA DE NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA

Con fecha 20 de julio de 2022 se encuentra inscrita, SENTENCIA DE NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA Dentro del Juicio No. 13337-2018-01265 ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA", ... 32. Con sustento en el Art. 64, en concordancia con los artículos 1697, 1698, 1699 del Código Civil, DE OFICIO SE DECLARA LA NULIDAD DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA No. 987 otorgada con lecha jueves 18 de febrero del 2010, ante el Dr. Simón Zambrano Vinces, Notario Público Cuarto del cantón Manta, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta con fecha 30 de marzo del 2010, en el tomo 21, folio inicial 12.396 y folio final 12.405, número de inscripción 716, número de repertorio 1672 por haberse celebrado luego de que la vendedora había fallecido, contravenido en su otorgamiento norma expresa como queda señalado en el presente fallo.- Se dispone se margine la nulidad dictada en la Notaria y Registro de la Propiedad señalados, debiendo para tales efectos oficiarse a través de secretaria a las indicadas dependencias.

Requerimiento.

En base a lo antes expuesto y con el fin de dar contestación a la petición del ciudadano solicito a Usted nos informe si es factible el traspaso de dominio en el sistema municipal Mantagis, de acuerdo a los antecedentes antes indicados. Cabe mencionar que en la sentencia No. 13337-2018-01265, DECLARA LA NULIDAD DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA No. 987 otorgada con fecha jueves 18 de febrero del 2010, mientras que la escritura de Compraventa inscrita en noviembre de 2020 aún se mantiene vigente, y no ha sido declarada en nulidad.

Obtener [Outlook para Android](#)