



**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA
INDOAMÉRICA**

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS
POLÍTICAS Y ECONÓMICAS**

CARRERA DE DERECHO

TEMA:

**“EL REQUERIMIENTO NOTARIAL PARA CONSTITUIR EN MORA AL
DEUDOR”**

**Monografía previa a la obtención del Título de Abogado de los Tribunales y
Juzgados de la República del Ecuador**

AUTOR:

Diego Armando Patiño Miranda

TUTORA:

Dra. Estefanía Granda Granda

AMBATO - ECUADOR

2017

APROBACIÓN DE LA TUTORA

En mi calidad de Tutora del trabajo de investigación “**EL REQUERIMIENTO NOTARIAL PARA CONSTITUIR EN MORA AL DEUDOR**” presentado por el señor Diego Armando Patiño Miranda, para optar por el título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador, CERTIFICO, que dicho trabajo de investigación ha sido revisado en todas sus partes y considero que reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la presentación pública y evaluación del par evaluador que se designe.

Ambato, 20 de Agosto de 2017

TUTORA

Dra. Estefanía Granda Granda.

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Quien suscribe, declaro que los contenidos, datos, análisis, resultados y conclusiones obtenidos en el presente proyecto de Monografía, como requerimiento previo a la obtención del Título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador, son absolutamente originales, auténticos y personales y de exclusiva responsabilidad legal y académica del autor.

Ambato, de 20 de Agosto 2017

AUTOR

Diego Armando Patiño Miranda

C.I. 0105619977.

**AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA
REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, Y PUBLICACIÓN
ELECTRÓNICA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN**

Yo, Diego Armando Patiño Miranda, declaro ser autor de la monografía titulada **“EL REQUERIMIENTO NOTARIAL PARA CONSTITUIR EN MORA AL DEUDOR”**, como requisito previo al grado de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador, autorizó al sistema de Bibliotecas de la Universidad Tecnológica Indoamérica para que con fines netamente académicos divulgue esta obra, a través del Repositorio Digital Institucional (RDI-UTI).

Los Usuarios RDI-UTI, podrán consultar el contenido de este trabajo con las redes de información del país y exterior, con las cuales la universidad tenga convenios. La Universidad Tecnológica Indoamérica no se hace responsable por el plagio o copia del contenido parcial o total de este trabajo.

Del mismo modo, acepto que los Derechos del Autor Morales y Patrimoniales sobre esta obra, serian compartidos entre mi persona y la Universidad Tecnológica Indoamérica y que no tramitare la publicación de esta obra en ningún otro medio sin autorización expresa de la misma. En caso de que exista el potencial de generación de beneficios económicos o patentes, producto de este trabajo, acepto que se deberán firmar convenios específicos adicionales, donde se acuerde términos de adjudicación de dichos beneficios.

Para constancia de esta autorización, firmo en la ciudad de Ambato, a los veinte días del mes de Agosto del año 2017.

Autor: Diego Armando Patiño Miranda

Firma:

Número de Cédula: 0105619977

Dirección: Azuay – Cuenca

Correo electrónico: diegopa86@hotmail.com

Teléfono: 0991021777

AGRADECIMIENTO

Mi agradecimiento a la Universidad Tecnológica Indoamérica, a la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Políticas y Económicas, a sus catedráticos que con sabia experiencia y conocimientos supieron inculcarme el deseo de superación, agradezco a Dios que por intermedio de las oraciones de mi familia ha iluminado cada paso emprendido en estos años de estudio y permitido culminar mi carrera universitaria con humildad y gratitud.

DEDICATORIA

Con afecto para mis padres, esposa e hija quienes guían mis pasos, son el motor que me impulsa para salir adelante y me han enseñado que el esfuerzo y la superación son los únicos atributos que me conducen a la realización personal, por ellos y con la bendición de Dios dedico mi trabajo y esfuerzo, este es solo el comienzo de mi camino por ustedes y por mi prometo seguirme superando venciendo cualquier obstáculo con honorabilidad y ética profesional.

ÍNDICE GENERAL DE CONTENIDOS

Portada	i
Aprobación de la Tutora	ii
Declaración de Autenticidad	iii
Autorización por parte del Autor	iv
Agradecimiento	v
Dedicatoria	vi
Índice General de Contenidos	vii
Resumen Ejecutivo	ix
Executive Summary	x
Introducción	1
CAPÍTULO I	3
DESARROLLO TEÓRICO	3
Obligaciones	4
Características de las Obligaciones	5
Fuentes de las Obligaciones.	6
Que es la Mora	9
Casos en los cuales el deudor incurre en Mora.	10
Incumplimiento de las Obligaciones por Mora	10
Inejecución de las Obligaciones	10
Requerimiento Notarial	11
CAPÍTULO II	13
DESARROLLO LEGAL	13
Constitución de la República del Ecuador	13

Código Orgánico de la Función Judicial	15
Código Civil	16
Ley Notarial	19
CAPÍTULO III	21
DESARROLLO CASUÍSTICO	21
Identificación del Caso No. 1	21
1.-Factor de Análisis de los Hechos	21
2.-Factor de Análisis Legal	23
3.-Factor de Análisis Probatorio	24
4.-Factor de Análisis de Sentencia	24
Conclusiones	29
Bibliografía	30
Lexigrafía	30
Anexos	31

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA

RESUMEN EJECUTIVO

TEMA: “El Requerimiento Notarial para Constituir en Mora al Deudor”

AUTOR:

Diego Armando Patiño Miranda

TUTORA:

Dra. Estefanía Granda Granda

El presente trabajo de investigación tiene como título “**EL REQUERIMIENTO NOTARIAL PARA CONSTITUIR EN MORA AL DEUDOR**”, siendo el objeto de realizar un estudio de esta institución jurídica de naturaleza civil y notarial poco usada en el ámbito judicial dados sus especiales requisitos de fondo, forma y procedencia, que hacen que su tramitación sea muy especial, pese a que la senda procesal es adecuada para esta clase de procedimientos. Además son pocas las resoluciones notariales para constituir en Mora al deudor por su desconocimiento, pues esta figura se la utiliza para casos en donde el deudor deba cumplir la obligación principal, pues este no incurre en la pena sino cuando se ha constituido en Mora, y finalmente reclamar el pago de lo que debe, haciendo especial énfasis en el requerimiento notarial y sus efectos ejecutivos, en caso de que el acreedor no vea satisfecho su crédito por esta forma de reclamación pues este se encuentra precisado de acudir a la vía contenciosa; al convertirse, el acta de requerimiento en medio probatorio de una posible confesión extrajudicial de la deuda, sea expresa o tácita, susceptible de inmediata ejecución judicial. Este trabajo de investigación va enfocado principalmente en el estudio y análisis del caso de esta institución jurídica como una de las formas de construir en Mora al deudor. La metodología que se utilizó para este trabajo de investigación es la bibliográfica necesaria para el estudio de esta figura, apoyada en la legislación ecuatoriana y en la opinión de varios tratadistas sobre el tema y la de campo mediante el análisis de resoluciones notariales obtenidos en las notarías de la ciudad de Ambato.

DESCRIPTORES: Deudor, Obligación, Mora Legislación Ecuatoriana, Resolución, Tramitación.

TECHNOLOGICAL UNIVERSITY INDOAMÉRICA

FACULTY OF JURISPRUDENCE

EXECUTIVE SUMMARY

TOPIC: "The Notary Requirement to Constitute in Death the Debtor"

AUTHOR:

Diego Armando Patiño Miranda

TUTORA:

Dra. Estefanía Granda Granda

The present research work is entitled "**THE NOTARY REQUIREMENT TO CONSTITUTE IN DEATH THE DEBTOR**" "being the object of a study of this legal institution of Civil and notarial nature, little used in the judicial field given their special background requirements, Form and origin, which make its processing very special, despite the procedural path suitable for this kind of proceedings, in addition there are few notarial resolutions to constitute in default the debtor due to their lack of knowledge, since this figure is used for cases in which the debtor must comply with the principal obligation, since the latter does not incur the penalty but when it has been overdue, and finally claim the payment of what is owed, with special emphasis on the notarial requirement and its executive effects, in case the creditor does not see his credit satisfied by this form of claim because he is required to go to the path Litigation; Upon becoming, the act of request in a probative means of a possible extrajudicial debt confession, either express or implied, susceptible of immediate judicial execution.- This research work is mainly focused on the study and analysis of cases of this legal institution as One of the ways to construct the debtor in arrears.- The methodology that was used for this research work is the bibliographical necessary for the study of this figure, supported in the Ecuadorian legislation and in the opinion of several writers on the subject and the Of field by means of the analysis of notarial resolutions obtained in the notaries of the city of Ambato.

DESCRIPTORS: Acquire, Domain, Ecuadorian legislation, ordinary prescription, Processing.

INTRODUCCIÓN

Siendo el Notario un servidor público y versado del derecho, requisito indefectible para ejercer la función, su gestión principal es el de dar fe pública. Pues aquí se debe decir que entre el notario y el juez radica una diferencia, el primero no puede administrar justicia, por ello, las competencias notariales se limitan a casos de potestad voluntaria en donde el problema es del usuario, mientras que el segundo si puede y debe administrar justicia. Atribuciones asumidas por los notarios que reducen la carga procesal que a diario los jueces deben conocer, permitiendo, finalmente, mejorar el sistema de justicia, logrando la premura en el despacho de las causas.

La Ley Notarial en su articulado 18 enumera treinta y siete atribuciones notariales, donde dice que son exclusivas del notario, por lo tanto, determinan aquellos actos, contratos, o negocios jurídicos que llegan por ley a conocimiento del notario, donde se refiere a la diligencia notarial que el notario debe practicar como requerimiento para el cumplimiento de la promesa de un contrato, como, por ejemplo, la entrega de la cosa debida.

En consecuencia, cuando se trate de contratos que, por el simple hecho de haberse cumplido el plazo, la ley determine que no basta para constituir al deudor en Mora; será necesario que ante el notario se requiera a la parte deudora con la finalidad de declararlo en Mora.

El presente trabajo se compone de tres capítulos, los mismos que se detalla a continuación:

En el Primer Capítulo, se trata brevemente sobre las generalidades, los antecedentes de lo que significa el requerimiento notarial, las formas de introducirlo en los procesos ejecutivos, las bases teóricas de varios autores, y el aporte y criterios del autor del presente trabajo de investigación.

En el Segundo Capítulo, se aplica el fundamento legal donde se menciona toda la base legal disponible sobre este tema, hasta las normas y procedimientos que rigen sobre el requerimiento notarial para constituir en Mora al deudor.

En el Tercer capítulo, se ha escogido un caso real ventilado en los juzgados donde se realiza el Análisis Jurídico del requerimiento notarial., en base a su sentencia y como caso práctico se realiza el respectivo requerimiento notarial a fin de constituir en Mora al deudor.

CAPÍTULO I

DESARROLLO TEÓRICO

En este capítulo se toman varios conceptos con el fin de realizar el análisis de las obligaciones que tiene el deudor, como el derecho a requerir la indemnización de perjuicios, es decir la infracción a la obligación pendiente sea imputable al deudor; que, el acreedor pruebe que ha sufrido perjuicios y que se haya constituido en Mora al deudor.

El requerimiento de pago es una comunicación dirigida por el acreedor al deudor que debe hacerse de forma fehaciente, para exigirle el pago de la cantidad que adeuda, contratos realizados por las partes ante el notario la compra y venta de algún inmueble, tanto el deudor como el acreedor pueden hacer uso del requerimiento notarial siempre cuando se considera que hay incumplimiento de las obligaciones de cualquiera de las dos partes y de acuerdo con el Art. 1567 Código Civil; y, de acuerdo a la ley notarial el art. 18 N° 31 el notario da fe de lo actuado por la parte interesada

El llamado requerimiento puede utilizarse para la reclamación de cualquier tipo de deuda, independientemente de que conste o no acreditada documentalmente o de cuál sea su cuantía, para que resulte válido y eficaz, debe tener unas determinadas características y cumplir unos determinados requisitos, tanto en su contenido como a la hora de su remisión al deudor ya que todo esto se encuentra regulado por las obligaciones que tiene el deudor.

OBLIGACIONES

Significado etimológico de Obligación. La palabra obligación (Obligatio) proviene de los términos latinos: de la preposición “OB “que significa a causa de, y del verbo “LI ARE“, atar, ligar.

Por su origen etimológico obligación, indica que una persona se encuentra atada o amarrada, recordando la situación en la que se encontraba el deudor en los tiempos primitivos del Derecho de Roma.

De lo anotado se podría decir que:

Es el vínculo jurídico entre personas determinadas, en virtud del cual, una de ellas llamada deudor se encuentra en la necesidad de cumplir una prestación a favor de otra llamada acreedor

Como se puede observar, la definición se encuentra formulada desde el punto de vista del deudor, que es considerada como la más acertada.

Para el tratadista BORDA Guillermo:

“Obligación es el vínculo establecido entre dos personas (o grupo de personas), por el cual una de ellas puede exigir de la otra la entrega de una cosa, o el cumplimiento de un servicio o de una abstención”¹

El concepto de obligación no es exclusivo del derecho, porque, aunque no se da en el mundo de la naturaleza, si no en el de la conducta humana, es evidente que dentro de la esfera de la conducta, pueden encontrarse obligaciones de todo orden; como por ejemplo: Morales, religiosos, sociales, etc. que no tienen ingreso en el ordenamiento jurídico, a pesar que también giran alrededor de la persona. Desde este punto de vista meramente gramatical, el concepto es muy amplio ya que tiene muchos significados.

¹BORDA, G. (1998). “Manual de Obligaciones”. Buenos Aires : Perrot

La obligación, es para los expositores del Derecho Civil totalmente coincidente, lo demuestran las definiciones que han dado los juristas sobre el tema y las normas legales que existen al respecto.

Para el tratadista Justiniano considera que la obligación es como:

*“Un vínculo jurídico por el cual estamos obligados por necesidad a realizar una determinada conducta”*²

Para el tratadista VALENCIA ZEA establece que:

*“La obligación o derecho personal, es aquél que se concede a una persona (acreedor) la facultad de exigir de otra (deudor) una prestación, para cuyo cumplimiento, el deudor da en prenda todos sus bienes presentes o futuros”*³

Respecto a estas definiciones las obligaciones están consideradas como un vínculo jurídico entre dos personas que se comprometen a cancelar lo adeudado en un determinado tiempo.

Características de las Obligaciones

- **Se trata de un Vínculo Jurídico.** Es una relación jurídica, un nexo que relaciona a los sujetos de la obligación entre sí, este vínculo generalmente origina derechos reales o personales; excepcionalmente personalísimos.
- **Relaciona a personas determinadas o al menos determinables.** Siendo indispensable que en la obligación, los sujetos determinables sean al menos dos: el sujeto activo y el sujeto pasivo.

² JUSTINIANO; (1998), “Tratado de Derecho Civil Obligaciones”; TOMO I; Editorial Perot; Buenos Aires.

³VALENCIA, A. (1945), “Tratado elemental del Derecho Civil tomo IV”; editorial José M. Cagica; Puebla México.

- **El ligamen-obstáculo que surge de las obligaciones solo puede reconocer uno de estos tres supuestos: DAR, HACER O NO HACER ALGUNA COSA.**
- **El deber Jurídico.** Nace de la obligación, es para el sujeto pasivo una verdadera deuda que correlativamente otorga al acreedor un derecho de crédito.
- **La prestación.** La prestación jurídica de las obligaciones en sentido jurídico es como regla general susceptible de apreciación económica, lo cual no ocurre con otros deberes como sucede con los familiares y con los Morales o sociales.

Fuentes de las Obligaciones.

En forma directa son los hechos que las originan o generan, que el deudor se encuentra en la necesidad de cumplir una prestación a favor de otro llamado acreedor

Para algunos tratadistas sólo existen dos fuentes de obligaciones:

- Contrato
 - La ley
- El tratadista PLANIOL Marcel.

“Es el acuerdo de voluntades entre el acreedor y el deudor y la voluntad omnipotente de la ley que impone una obligación a una persona a su pesar y en interés de otra.”⁴

Para Planiol Marcel, el contrato es la voluntad de las partes y la forma de imponer la obligación entre ellas; lo constituye su causa creadora, ya que es quien determina su objeto, su extensión y sus modalidades. Con respecto a la ley indica

⁴ PLANIOL, R. (s.f.). Los Bienes.

que no interviene sino para sancionar este acuerdo: abriendo a las partes la acción contractual, es decir se limita a visar su convención.

- Para el tratadista DEMOGUE.

*“el contrato; la voluntad unilateral; el acto ilícito; el cuasicontrato; el hecho jurídico”*⁵

- Para JOSSERAND.

*“el acto jurídico, sea éste contrato o una declaración de voluntad unilateral; el acto ilícito; el enriquecimiento sin causa; y la ley”*⁶

Los tratadistas Demogue y Josserand, coinciden en decir que la: el contrato constituye la primera y más fecunda e importante fuente de obligaciones.

Elementos de la obligación son:

1. Los sujetos:

a) Acreedor o sujeto activo es la persona, natural o jurídica, que tiene el derecho de exigir al deudor el cumplimiento de la una ventaja, pues tiene a su favor ser el titular del derecho de crédito.

En si el acreedor, o sea, aquella persona que tiene la facultad de exigir el cumplimiento. El acreedor tiene un derecho personal que se encuentra en el activo de su patrimonio.

b) Deudor o sujeto pasivo es la persona, natural o jurídica, que se encuentra en la necesidad de dar, hacer, o no hacer alguna cosa. La obligación representa para el deudor una carga, una deuda un estado excepcional transitorio que restringe su

⁵ DEMOGUE. (1976). Régimen General de las Obligaciones. Bogotá: Temis.

⁶ JOSSERAND (1978). Tratado de las Obligaciones. Buenos Aires: Ediastra.

libertad y que, por consiguiente, tal situación no puede permanecer indefinidamente.

Es aquella persona que tiene la carga de cumplir la prestación convenida. Para el deudor existe un deber jurídico (deuda) que se encuentra en el pasivo de su patrimonio.

Dos personas pueden ser recíprocamente deudoras y acreedoras, para contraer una obligación la persona debe tener la capacidad legal para obligarse.

2. El objeto:

El objeto inmediato de la obligación no es la cosa material, sino la conducta o comportamiento que debe observar el deudor; comportamiento o conducta llamada prestación y que puede consistir en: dar, hacer o no hacer una cosa.

Para este tipo de obligaciones existe un vínculo jurídico que es la relación que liga al acreedor con el deudor; vínculo que se encuentra protegido por el Derecho positivo y que produce dos efectos a favor del acreedor: le otorga la acción, precisamente acción personal para exigir judicialmente el pago de la prestación.

El objeto de la obligación puede consistir en dar una cosa; hacer, o sea ejecutar una determinada conducta; o no hacer, o sea abstenerse de realizar una conducta.

3. Causa:

Es el fin de la obligación que persiguen y que se propusieron a la hora de establecer la obligación.

La causa fuente es el motivo por el cual se crea la obligación, y puede ser por: un contrato, documento por el cual las partes se comprometen a cumplir con una determinada prestación.

Un cuasicontrato: documento similar a un contrato, pero no origina un acuerdo de voluntades entre las partes.

Que es la Mora

En latín, Mora sol vendí (Mora del pago). Situación en que se coloca quien deja de cumplir a su vencimiento la obligación que le incumbe, toda vez que este deudor ha sido intimado para su cumplimiento por el acreedor.

Definición de Mora:

“Es el retardo culpable del cumplimiento de una obligación, más allá de la época fijada por la manifestación de la voluntad del acreedor”⁷

Es decir, la Mora es el retardo en el cumplimiento de la obligación, esto es el incumplimiento luego del plazo estipulado en el contrato, el fijado por la Ley o determinado en el testamento, si ha existido condición o modo, el retardo luego de cumplida la condición o la tardanza en la ejecución del modo.

El deudor no puede exigir la indemnización de perjuicios cuando solo hay retardo, eso mismo se pone en evidencia que no es una misma cosa en el derecho la exigibilidad de una obligación y la constitución en Mora del deudor.

La Mora como presupuesto de la responsabilidad del deudor, es necesario examinar cómo se constituye ese estado de Mora. Para que el deudor incurra en Mora, debe mediar requerimiento judicial o extrajudicial por parte del acreedor.

⁷CASTAÑEDA, Jorge: (1963), “El Derecho de las Obligaciones”, Tomo II, Efecto de las obligaciones N°.171, pág. 192.

Para que exista Mora, la obligación debe ser exigible, por lo que el plazo debe estar vencido o haberse cumplido la condición suspensiva a la que estaba subordinado el nacimiento de la obligación.

Casos en los cuales el deudor incurre en Mora.

- Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la Ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirle en Mora.
- Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada, sino de cierto espacio de tiempo, y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.
- En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor.

Incumplimiento de las Obligaciones por Mora

El incumplimiento de una obligación corresponde a la no realización de la prestación debida por parte del deudor al acreedor, y tal incumplimiento puede prestarse en los siguientes casos.

La prestación debida no es realizada en absoluto por el deudor esto sería inejecución de las obligaciones.

La prestación debida es realizada incompletamente o en forma defectuosa.

La prestación debida es realizada fuera del tiempo originariamente acordado (teoría de la Mora)

Inejecución de las Obligaciones

El efecto propio y natural de toda obligación es el cumplimiento de ella por parte del deudor. Lo común y ordinario es que el deudor satisfaga el objeto de la obligación, una vez que esta sea exigible. Se dice entonces que el deudor paga y la

obligación queda extinguida por este hecho. En algunos casos la inejecución de obligación o el retraso de su ejecución traen como consecuencias el pago de daños e intereses.

El incumplimiento total de una obligación se presenta cuando la prestación debida se vuelve absolutamente imposible de ser satisfecha en razón de cualquier causa.

Las obligaciones no se cumplen o ejecutan por tres causas principales: primera, por caso fortuito o fuerza mayor; segunda, por el dolo del deudor, y tercera, por la culpa del mismo.

Las consecuencias de la inejecución de las obligaciones varían según el objeto. Si este consiste en una suma de dinero u otra cosa in genere, el deudor queda obligado, cualquiera que sea el acontecimiento que le haya impedido pagar lo que debe.

Si el objeto recae sobre un cuerpo cierto o un hecho, las consecuencias de la inejecución dependen de la causa de la misma, si fue por un caso fortuito, por dolo o por falta.

Requerimiento Notarial

Con la investigación recabada respecto a las obligaciones y el tema que se investiga se encuentra el requerimiento notarial para que el deudor proceda a cancelar la deuda que mantiene con el sujeto activo; se puede decir, una reclamación realizada extrajudicialmente que pueda producir plenos efectos.

En general, que el deudor pague o no, dependerá más de su buena disposición al respecto que al lenguaje empleado en la solicitud o ruego, aunque también es cierto que, en ocasiones, la amenaza de acudir ante los tribunales es suficiente para hacer pagar a deudores que sólo pretendían ganar tiempo.

Se debe considerar que al reclamar, el acreedor está ejerciendo un derecho. Se trata de exigir el pago de lo que le deben, teniendo el cuidado de no expresar en la comunicación o reclamación palabras o frases que puedan considerarse ofensivas o insultantes para el deudor; es muy importante, pues éste podría entenderlas por injurias.

Toda reclamación se debe realizar vía judicial con el fin de evitar el efecto más o menos intimidatorio que pueda presentarse, porque deja constancia de que se le ha exigido al deudor el cumplimiento de su obligación, en qué momento se ha hecho y por qué motivos. Todo ello puede resultar necesario después, si es menester acudir a la unidad Judicial Civil para determinar el comienzo de la Mora, los intereses legales, las responsabilidades y tantas otras cuestiones que son sumamente importantes para el acreedor.

La exigencia de cumplimiento puede realizarse por el acreedor por vía judicial o extrajudicial, la reclamación extrajudicial debe entenderse, en principio, como cualquier medio consistente en exigir personalmente el pago al acreedor, o hacerlo por medio de un representante, enviarle una carta, comunicación, un requerimiento, cualquier otra interpelación ya que el acreedor exija al deudor el cumplimiento de su obligación por ser esta: vencida, líquida y exigible.

CAPÍTULO II

DESARROLLO LEGAL

La normativa pertinente al tema en estudio denominado “*El requerimiento notarial para constituir en Mora al deudor*”; dentro de este contexto se parte desde la norma de normas es decir la Constitución de la República del Ecuador, los artículos pertinentes del Código Orgánico de la Función Judicial y finalmente se realizará el estudio propio de la figura jurídica, tanto en el Código Civil como en la Ley notarial.

Constitución de la República del Ecuador

Dentro de la norma suprema, se encuentra determinado los principios que rigen al Estado ecuatoriano como tal, indica los preceptos jurídicos que rigen a la administración de justicia, así también indica los órganos jurisdiccionales y órganos auxiliares de éste que conforman la administración de justicia, los mismo que en forma conjunta coadyuvan al correcto funcionamiento de la administración de justicia, como a continuación se indica:

La Constitución de la República del Ecuador Art. 178 dice:

*“Los órganos jurisdiccionales, sin perjuicio de otros órganos con iguales potestades reconocidos en la Constitución, son los encargados de administrar justicia, y serán los siguientes: ... La Función Judicial tendrá como órganos auxiliares el servicio notarial, los martilladores judiciales, los depositarios judiciales y los demás que determine la ley.”*⁸

⁸ Art. 178 Constitución de la República del Ecuador 2008

Se ha procedido a citar al mencionado artículo toda vez que el tema en estudio es el requerimiento notarial, para lo cual del transcrito escrito se desprende que las notarías son órganos auxiliares de la administración de justicia, con competencia propias conforme a ley y demás reglamentos que norman al mencionado órgano auxiliar.

La norma de normas (C.R.E) en su Art. 200 dice:

“Las notarías y notarios son depositarios de la fe pública; serán nombrados por el Consejo de la Judicatura previo concurso público de oposición y méritos, sometido a impugnación y control social.”⁹

Del citado artículo indica el concepto de notarías para lo cual se argumenta que el notarios se enviste de fe pública, quien cumpliendo con ley, da a conocer la concurrencia de las partes ante su autoridad, es decir que tan solo puede dar fe con la presencia de las partes interesadas caso contrario no puede proceder, también hace alusión al manifiesto de la voluntad de los comparecientes es decir que da fe de lo convenido entre los comparecientes, todo esto en relación al concepto de notarías.

Así también indica el mentado artículo que las notarías serán nombrados por el Consejo de la Judicatura, para lo cual se debe manifestar que las notarías en un inicio tenían autonomía económica y financiera, pero con la modificación del Código Orgánico de la Función Judicial dejaron de ser autónomos y pasaron a conformar la función judicial como órganos auxiliares del mismo, razón por la cual el consejo de la Judicatura los enviste con sus competencias exclusivas.

Como se dijo en líneas anteriores que las notarías pertenecen al Consejo de la Judicatura, por lo cual las ternas aspirantes a este cargo, deben ser nombrados como tal previo al cumplimiento del concurso de mérito y oposición con la

⁹ Art. 200 Constitución de la República del Ecuador 2008

finalidad de que exista la misma oportunidad y que las personas más idóneas ejerzan el cargo público.

Código Orgánico de la Función Judicial

El Código Orgánico de la Función Judicial enmarca los principios fundamentales de la administración de justicia, se hace hincapié que los principios previstos en el mentado código son acatados en forma general es decir por los órganos jurisdiccionales y sus órganos externos del mismo, como a continuación se detalla:

El Código Orgánico de la Función Judicial Art. 19 dice:

*“Todo proceso judicial se promueve por iniciativa de parte legitimada. Las juezas y jueces resolverán de conformidad con lo fijado por las partes como objeto del proceso y en mérito de las pruebas pedidas, ordenadas y actuadas de conformidad con la ley.”*¹⁰

Como indica la norma, dentro de un proceso, los administradores de justicia actúan conforme soliciten los sujetos intervinientes de la causa, esta promoción se la denomina principio dispositivo, pocas son las figuras legales que puede solicitar al juzgador de oficio, sin embargo, dentro del tema en estudio no cabe, por lo que es necesario que el acreedor solicite a la autoridad competente la constitución de Mora del deudor.

El Art. 296 ibídem dice:

“El Notariado es un órgano auxiliar de la Función Judicial y el servicio notarial consiste en el desempeño de una función pública que la realizan las notarías y los notarios, quienes son funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y

¹⁰Art. 19 Código Orgánico de la Función Judicial

documentos determinados en las leyes y dar fe de la existencia de los hechos que ocurran en su presencia.”¹¹

Del transcrito artículo se indica que concuerda con el artículo 200 de la Constitución de la República, citado con anterioridad, no obstante el artículo en mención es más amplio al indicar el funcionamiento del notariado, pues indica que a más de estar investidos de fe pública se los faculta para autorizar y constatar la existencia de ciertos hechos que ocurran en su presencia, consecuentemente se enfatiza que el notario constata la comparecencia del solicitante y según el previsto artículo los hechos que ocurran en su presencia entre ellos constituir al deudor en Mora.

El mentado cuerpo de ley en el Art. 297 dice:

“El Servicio Notarial se rige por la Constitución, este Código, la Ley Notarial y demás disposiciones legales y reglamentarias.”¹²

Como enuncia el artículo anterior para el ejercicio de las competencias exclusivas de los notarios, los mismos se remiten a la Constitución de la República, como norma suprema y según la pirámide de Kelsen luego de la norma de normas deberán tomar en cuenta al Código Orgánico de la Función Judicial y consecuentemente la demás normas y reglamentos por lo que dentro del tema en estudio, se prosigue con el estudio pertinente dentro del Código Civil y a la ley Notarial como a continuación se procede a indicarlo.

Código Civil

El Código Civil ecuatoriano es una de las normas más antiguas que ha tenido constantes reformas y de más modificaciones, toda vez que este cuerpo de ley se encuentran en gran parte con figuras jurídicas constantes en el andamiaje

¹¹Art. 296Código Orgánico de la Función Judicial

¹²Art. 297Código Orgánico de la Función Judicial

jurídico de allí nace la gran importancia de este código, por eso la necesidad de procederlo a citar dentro del presente capítulo.

El Art. 1510 del Código Civil dice:

“El plazo es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación, y puede ser expreso o tácito. Es tácito el indispensable para cumplirla. No podrá el juez, sino en casos especiales que las leyes designen, señalar plazo para el cumplimiento de una obligación. Sólo podrá interpretar el concebido en términos vagos u oscuros, sobre cuya inteligencia y aplicación discuerden las partes.”¹³

Haciendo alusión al articulado en referencia pues trata expresamente al plazo, para lo cual se indica que: el plazo es el tiempo o lapso fijado para una acción; y, dentro del tema de estudio propiamente a la constitución en Mora, para lo cual se indica que es el vencimiento del cumplimiento de la obligación pagadera, es decir que, es el tiempo concedido para que al deudor de cumplimiento de la obligación adquirida, caso contrario el acreedor realiza la constitución en Mora ante autoridad competente que para el este tema de estudio: es ante el notario.

El Código Civil en su artículo 1553 dice:

“Antes de constituirse el deudor en Mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino sólo la obligación principal; ni constituido el deudor en Mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos cosas a su arbitrio; a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo, o a menos que se haya estipulado

¹³Art. 1510 Código Civil

que por el pago de la pena no se entienda extinguida la obligación principal.”¹⁴

Al análisis del artículo en referencia se tiene que: es necesario constituir en Mora al deudor caso contrario no podrá hacer exigible la obligación ni la pena sino solo la obligación, siempre que el plazo se encuentre vencido, no obstante el acreedor podrá estimar plazo para que se cumpla la obligación y conjuntamente la pena; como indica el mentado artículo, se debe estipular si con el pago de la pena la obligación principal queda extinguida, para que de este modo el deudor quede libre de su obligación.

Consecuentemente esto implica que el estado de Mora es el incumplimiento material del cual jurídicamente se hace relevante, pasando hacer exigible judicialmente el cumplimiento de o la acción de daños y perjuicios derivado de dicho incumplimiento.

El Art. 1567 *ibídem* dice:

“El deudor está en Mora:

- 1. Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirle en Mora;*
- 2. Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto espacio de tiempo, y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla;*
y,
- 3. En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor.”¹⁵*

El citado artículo indica cuando el deudor se encuentra en Mora, pero previo al análisis correspondiente a las causales en Mora se debe mencionar que el estado de Mora es concerniente a la dilación, retraso o tardanza del cumplimiento

¹⁴Art. 1553 Código Civil

¹⁵Art. 1567 Código Civil

de la obligación, por lo que esta demora se convierte en obligación exigible, se hace hincapié que esta Mora cuando se refiere a cantidad de dinero también desemboca en líquida y vencida.

Como se enuncia en el artículo transcrito se considera al deudor esta en Mora cuando:

- Cuando no ha cumplido obligación dentro del plazo
- Cuando la cosa no ha podido ser entregado dentro del tiempo convenido y,
- Cuando el deudor ha sido judicialmente convenido

En los tres aspectos se puede colegir que al deudor se lo coloca en una situación de quien deja de cumplir a su vencimiento la obligación que le incumbe, y una vez que ha sido constituido en Mora por el acreedor con la finalidad de requerir su cumplimiento.

Se indica que la Mora se puede producir de pleno derecho, es decir sin la necesidad de solicitar o de constituirlo en Mora; pero cuando no ocurre de esta forma y se requiere la intervención de los órganos auxiliares de la función judicial es necesario reconocer la Mora desde el día del vencimiento o cuando determine la ley, el incurrir en Mora constituye al deudor a responder por los daños e intereses que incurra el incumplimiento de la obligación.

Ley Notarial

Se procede a citar la normativa correspondiente a las notarías, esto es la Ley Notarial, norma pertinente al estudio del tema en investigación, a continuación, se indica el artículo concerniente al tema tratado:

La ley Notarial en el Art. 18 dice:

“Son atribuciones exclusivas de los notarios, además de las constantes en otras leyes: ... 31.- Requerir a la persona deudora para constituirla en Mora, de conformidad con el artículo 1567 del Código Civil;”¹⁶

Previo al análisis correspondiente del transcrito artículo se debe indicar que tras la derogación del Código de Procedimiento Civil, proceso de los tramites cambiaron unos se unificaron y otros se crearon conforme las necesidades de la sociedad acorde al tiempo y espacio en el cual se desarrolla, las mismas que se contempla en el DECIMA QUINTA, reforma del Código Orgánico General de Procesos, que indica:

“Refórmese en el artículo 18 de la Ley Notarial”

Conforme se ha procedido a enunciar en líneas anteriores la normativa que regula la actividad procesal en gran parte de las materias es el Código Orgánico General de Procesos el mismo que sojuzga en estricta observancia del debido proceso, dentro de este código se prevé competencias propias para cada tramite.

La disposición reformativa décimo octava cabe la redundancia, reforma a la ley Notarial y dispone a las atribuciones de los notarios como exclusivas; dentro de la ley notarial expresamente el artículo 18 indica las treinta y siete atribuciones de los notarios entre ellas la de requerir a la persona deudora y constituirla en Mora en función del Código Civil y sus articulo pertinentes que han sido citados con anterioridad, esta atribución es única de los notarias por estar investidos de fe pública.

¹⁶Art. 18 Ley Notarial

CAPÍTULO III

DESARROLLO CASUÍSTICO

IDENTIFICACIÓN DEL CASO No. 1

CASO No.18334-2010-0399R.

UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN AMBATO.

JUEZ PONENTE: Dr. Jorge Arcos Morales.

ACTOR: Eduardo Alfredo Lanas Cajiao

DEMANDADO: María Rosana Toasa Chimborazo.

1.-Factor de Análisis de los Hecho

En fecha, lunes diecisiete de mayo del dos mil diez, a las ocho horas y doce minutos, el señor Eduardo Alfredo Lanas Cajiao, presenta la respectiva demanda indicando que mediante escritura pública de contrato, celebrada ante el Notario Dr. Rodrigo Naranjo Garcés, con fecha 3 de diciembre del 2009 entre María Rosana Toasa Chimborazo, representada por su mandatario señor Gilberto Alonso Pico Toasa, en calidad de promitente Vendedora y Eduardo Alfredo Lanas Cajiao, en su calidad de promitente comprador, se prometió dar en venta y perpetua enajenación a favor del compareciente el inmueble consistente en un lote de terreno signado con el número tres D situado en las instalaciones del parque industrial de Ambato CEM, cuya extensión es la de cuatro mil doscientos ochenta punto veinte y dos metros cuadrados, indica además que de conformidad con lo establecido en la cláusula cuarta del instrumento público descrito, se ha

establecido de común acuerdo el precio de venta del inmueble en la cantidad de doscientos cincuenta mil dólares de Los Estados Unidos de Norte América, mismos que han sido cancelados de la siguiente forma: a) la cantidad de veinte mil dólares de Los Estados Unidos de América al momento de la suscripción del contrato de promesa de compraventa; b) Seis pagos de cinco mil dólares de Los Estados Unidos de Norte América, los mismos que han sido cancelados dentro de los términos y condiciones pactadas y que asciende a la cantidad de treinta mil dólares de Los Estados Unidos de Norte América; el saldo de doscientos mil dólares de los Estados Unidos de América que constituyen el pago final debieron ser cancelados al momento mismo de la suscripción de la escritura definitiva de compraventa del inmueble, los cuales de conformidad con la certificación que acompaña, la promitente vendedora al no haber comparecido a la celebración de las escrituras definitivas de venta en el día y hora señalados para el efecto (31 de marzo del 2010 a las 11H00), incurriendo en el retardo del cumplimiento de su obligación; mientras que el compareciente en su calidad de promitente comprador manifiesta su voluntad y deseo en que la obligación principal se cumpla, comparece a la suscripción y consigna mediante cheque la cantidad de USD. 200.000,00. Señala que con lo establecido en la cláusula cuarta del contrato, las partes contractuales para el cumplimiento de la obligación principal de otorgamiento y suscripción de las escrituras definitivas de compraventa del bien raíz estipularon como plazo expreso el 31 de marzo del 2010 a las 11:h00 debiéndose constituir para el efecto, ante el Dr. Rodrigo Naranjo Garcés, Notario Séptimo del cantón Ambato, sin embargo vencido el plazo la promitente vendedora, María Rosana Toasa Chimborazo, como su Mandatario Gilberto Alonso Pico Toasa, jamás comparecieron al cumplimiento de su obligación contractual, pero que conforme se desprende de la razón sentada, la deudora jamás concurrió a suscribir la escritura definitiva de compraventa por lo que se encuentra legalmente constituida en Mora por lo tanto, solicita que se considere la constitución de la deudora en Mora, en el cumplimiento de su obligación, a quien se le condenará al pago de la penalidad constante en la cláusula octava de la escritura pública de promesa de compraventa antes mencionada, a más de las

costas procesales y honorarios profesionales de su Abogado defensor que de manera expresa las reclama.

2.-Factor de Análisis Legal

El Juez de la causa avoca conocimiento de la misma en fecha 18 de mayo del 2010, el mismo que la califica como clara y completa y al haberse materializado la presente acción con el anterior Código de Procedimiento Civil se dice que la demanda presentada por el señor Eduardo Alfredo Lanas Cajiao cumple con los requisitos previstos en el Art. 67 del Código de Procedimiento Civil, de ese entonces y debe ser clara y reunir varios requisitos a saber:

- 1) La designación del juez ante quien se la propone: en este caso el Juez Civil del Cantón Ambato, Provincia de Tungurahua, por ser este el lugar donde está situado el bien inmueble.
- 2) Los nombres completos, estado Civil, edad y más generales de ley, los cuales corresponde a los de Eduardo Alfredo Lanas Cajiao.
- 3) Los fundamentos de hecho y de derecho, expuestos con claridad y precisión. (ya existentes en el factor de análisis de los hechos)
- 4) La especificación del trámite de la causa: que en este caso es el Ejecutivo.
- 5) La designación del lugar en que debe citarse a la demandada MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO, para que sea citada en legal y debida forma en el domicilio ubicado en el sector de Picaihua del cantón Ambato.
- 6) Los demás requisitos que la ley exija para cada caso.

Indica además que todo esto se fundamenta en los Arts. 1567 numerales 1 y 3, 1569, 1570, 1551, 1553, 1554, 1559 del Código Civil en concordancia con los Arts. 413, 415, 419 y más pertinentes del Código de procedimiento Civil.

En fecha 8 de julio del 2010 la citada la demandada señora demandada MARIA ROSANA TOASACHIMBORAZO ha propuesto excepciones dentro del término de contestación a la demanda, indicando que el tiempo por Mora es

improcedente, pidiendo además se rechace la demanda y pide se practique varias diligencias, las mismas que serán tomadas a favor de la demandada.

3.-Factor de Análisis Probatorio

Dentro de la etapa probatoria la demandada no ha incorporado a los autos prueba alguna que determine su intención de cumplir con la obligación, cuyo incumplimiento es imputable en forma inmediata y directa a la ejecutada ya que, no ha acreditado en lo más mínimo que haya entregado toda la documentación necesaria para tramitar la transferencia de dominio en el I. Municipio de Ambato; ni obra del proceso prueba alguna que brinde una explicación razonable a esta omisión. Esta pasividad de la promitente vendedora ha conducido forzosamente a la imposibilidad de cumplir con el contrato de promesa de venta. Además, al ser imputable a la demandada la imposibilidad del cumplimiento, ella debe responder con respecto a la obligación constante en la cláusula accidental penal contenida en la escritura pública de compraventa.

4.-Factor de Análisis de Sentencia

Cumplidos que han sido todos los presupuestos legales el señor Juez procede a resolver la causa bajo los siguientes parámetros.

Y dice que por falta de prueba se desechan las excepciones y reconvencción planteada; y, se acepta la demanda, disponiendo que la señora María Rosana Toasa Chimborazo, concurra cuando el Juzgado así lo disponga, a la Notaría Séptima del cantón Ambato para que proceda a suscribir la escritura pública de compraventa, del bien inmueble signado con el número tres, situado en las instalaciones del Parque Industrial CEM en el sector conocido como Samanga de la parroquia Izamba, del cantón Ambato; al acto concurrirán el señor Juez y Secretaria de esta judicatura, a fin de que si no acude la promitente vendedora y en su representación suscriba la escritura pública el señor Juez. Se dejará constancia mediante acta en el proceso de la no concurrencia de la promitente

vendedora si fuere del caso; lo que se dispone de conformidad con el inciso segundo del Art. 440 del Código de Procedimiento Civil. En amparo a lo que determina la cláusula octava de la escritura pública que contiene la promesa de compraventa, por haberse justificado la Mora de la parte demandada, se hace efectiva la cláusula penal en su contra, debiendo por lo tanto la señora María Rosana Toasa Chimborazo, devolver inmediatamente al promitente comprador la suma de cincuenta mil dólares de Los Estados Unidos de América que le han sido entregados por concepto de anticipo.- Con costas, en Mil Dólares de Los Estados Unidos de América se regulan los honorarios profesionales del Abogado defensor de la parte actora.

ANÁLISIS PERSONAL SOBRE “EL REQUERIMIENTO NOTARIAL PARA CONSTITUIR EN MORA AL DEUDOR”.

Si bien es cierto el juez en su sentencia dispone que la señora María Rosana Toasa Chimborazo, concorra cuando el Juzgado así lo disponga, a la Notaría Séptima del cantón Ambato para que proceda a suscribir la escritura pública de compraventa, no es menos cierto que dentro del procesos se pudo constatar que a fojas la Notaria Octava sienta razón que el miércoles 12 de mayo del 2010, no han comparecido a suscribir la escritura de compraventa entre el hoy demandante y la demandada señora María Rosana Toasa Chimborazo jamás concurrió a suscribir la escritura definitiva de compraventa por lo que se encuentra legalmente constituida en Mora de conformidad con lo dispuesto en el Art. 1567, numeral 1 y 3 del Código Civil, esto lo realiza el Notario al amparo de lo que dispone el artículo 18 de la Ley Notarial en su numeral 31.- Requerir a la persona deudora para constituir la en Mora, de conformidad con el artículo 1567 del Código Civil;...” es decir desde ya el notario indica que la señora demandada se encontraba en Mora.

EL REQUERIMIENTO NOTARIAL PARA CONSTITUIR ENMORA.

SEÑORA NOTARIA SEXTA DEL CANTÓN QUITO. -

RAUL ESTEBAN GAVELA CHARVET en su calidad de Gerente General, de la compañía CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP SOCIEDAD ANÓNIMA, según consta del nombramiento que se adjunta como habilitante, domiciliado en el Distrito Metropolitano de Quito, por sus propios y personales derechos, ante Usted respetuosamente comparezco y formulo la siguiente petición:

ANTECEDENTES. –

Conforme se desprende de la copia certificada de la escritura de promesa de compra venta que adjunto, otorgada por la COMPAÑÍA CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP SOCIEDAD ANONIMA (Promitente Vendedor) a favor de JENNY CELINA ULLOA ZAMBRANO (Promitente Compradora), ante la Notaria Tercera del Cantón Quito, el 26 de noviembre del 2013, por un valor de \$135.000,00 (ciento treinta y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América), en el cual el promitente vendedor, promete dar en venta y perpetua enajenación el departamento 11A de noventa metros cuadrados aproximadamente, un parqueadero y una bodega del Edificio DIAMOND TENNIS IV, ubicado en la calle Francisco de Nates N 42-14 e Hidalgo de Pinto, parroquia Chaupicruz, del cantón Quito, provincia de Pichincha.

Los compromisos de pago de la promitente compradora constan en la cláusula cuarta de la promesa adjunta, el saldo pendiente por pagar es de \$7.777,08 (siete mil setecientos setenta y siete dólares de los Estados Unidos de América con ocho centavos), este valor debió ser cancelado en abril, además se adjunta un cheque protestado entregado por la promitente compradora por un valor de \$6.620,00 (seis mil seiscientos veinte dólares de los Estados Unidos de América) hasta la presente fecha no hemos tenido ningún tipo de respuesta por parte de la señora Jenny Celina Ulloa Zambrano a nuestros requerimientos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO. -

El requerimiento notarial conforme el numeral 18 del artículo 18 de la ley Notarial señala:

“Art. 18.- Son atribuciones de los notarios, además de las constantes en otras leyes:

(...) 18.- Practicar mediante diligencia notarial, requerimientos para el cumplimiento de la promesa de contrato como para la entrega de cosa debida y de la ejecución de obligaciones (...).”

SOLICITUD. -

De acuerdo a los antecedentes expuestos y a los fundamentos legales que han sido enunciados y por cuanto se ha producido el incumplimiento de las obligaciones constantes en la escritura de promesa de compraventa antes referida, comparezco ante Usted señora Notaria para que mediante requerimiento notarial se sirva requerir a la señora JENNY CELINA ULLOA ZAMBRANO (Promitente Compradora), el cumplimiento de la obligación pendiente.

En el requerimiento se conminará a la señora JENNY CELINA ULLOA ZAMBRANO (Promitente Compradora), a que cumpla con dicha obligación en el plazo de dos días.

LUGAR DE REQUERIMIENTO. -

A la Promitente Compradora se la requerirá en Practicadas que fueren las diligencias, se servirá levantar las actas correspondientes y sentar razón notarial al respecto.

NOTIFICACIONES Y AUTORIZACIÓN. -

Autorizo al profesional del Derecho Ab. Diego Armando Patiño Miranda, como mi Abogado patrocinador, para que realice todos los trámites necesarios en defensa de mis intereses.

Notificaciones que me correspondan las recibiré en la casilla judicial 2383 del Palacio de Justicia de Quito, todas las notificaciones que me correspondan sean también efectuadas en la dirección electrónica diegopa86@hotmail.com

Firmo en la calidad invocada, junto con mi abogado patrocinador.

Raúl Gavela Charvet
C.C. 1710882091

Diego Armando Patiño Miranda
ABOGADO
Mat. 2010 C.A.P.

CONCLUSIONES

- El requerimiento notarial en este caso para constituir en Mora al deudor, instituye un documento público, que, a petición de parte, el Notario/a los redacta y autoriza, siguiendo un debido proceso, que se asemeja a los procedimientos previstos en el ámbito judicial y cuya esencia constituye la presencia y conocimiento de los hechos por parte del Notario.
- Los Notarios y notarias en forma general instauran lo siguiente: autorizar, autenticar, solemnizar, dar fe, reconocimientos, recibir declaraciones de voluntad, conservar protocolo a su cargo, certificar, reportar los actos y hechos., esto en cuanto a las competencias de los notarios dentro de su territorio.
- Se concluye también que el notario actúa a petición de parte; es decir, para que se radique o fije la competencia en su notaría; es el usuario quien elige en qué notaria de ese cantón realiza su acto o contrato y no de la voluntad u orden del notario.

BIBLIOGRAFÍA

- BORDA, G. (1998). “Manual de Obligaciones”. Buenos Aires: Perrot
- CASTAÑEDA, Jorge: (1963), “El Derecho de las Obligaciones”, Tomo II, Efecto de las obligaciones N°.171.
- DEMOGE. (1976). Régimen General de las Obligaciones. Bogotá: Temis.
- JOSSERAND (1978). Tratado de las Obligaciones. Buenos Aires: Ediastra.
- JUSTINIANO; (1998), “Tratado de Derecho Civil Obligaciones”; TOMO I; Editorial Perot; Buenos Aires.
- PLANIOL, R. (s.f.). Los Bienes.
- VALENCIA, A. (1945), “Tratado elemental del Derecho Civil tomo IV”; editorial José M. Cagica; Puebla México.

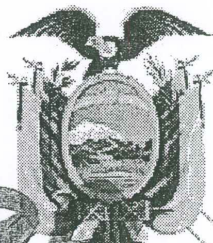
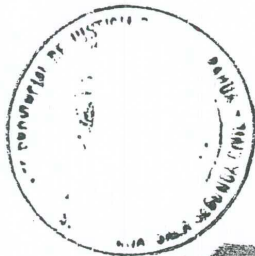
LEXIGRAFÍA

- Constitución de la República del Ecuador
- Código Orgánico de la Función Judicial
- Código Civil
- Ley Notarial

ANEXOS

I CUERPO

REPUBLICA DEL ECUADOR



0399

Causa Ingreso N°:

CAUSA N°: _____

Año: 2010

N°. Archivo: 305

Juzgado

J. Civil de Tungurahua

AMBATO

JUICIO: EJECUTIVO - COBRO DINERO.

ACTOR: EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO

Domicilio del Actor: JR. EDUARDO SUASHAYAS

Casillero N° 609

Demandado: MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO

Domicilio del Demandado: _____

Casillero N° _____

Juez: DR. JORGE ARCOS MORALES.

Secretario: DANIA MAYDEGA GARCES

INICIADO: 17 - MAYO - 2010.

Sentenciado: _____

Apelado: _____

Agente Fiscal: _____

P. T. M.

0243

2011



SEÑOR JUEZ O JUEZA DE LO CIVIL Y MERCANTIL DE TUNGURAHUA:

EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO, de 47 años de edad, de estado civil casado, de profesión curtidor, domiciliado en la ciudad de Latacunga, provincia de Cotopaxi, por mis propios y personales derechos, ante usted comparezco y planteo la siguiente demanda ejecutiva:

Mediante escritura pública de Promesa de Compraventa, celebrada ante el Dr. Rodrigo Naranjo Garcés, Notario Séptimo del cantón Ambato, de fecha 03 de diciembre del 2009, otorgada por la señora **MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO**, debidamente representada por su Mandatario, el señor Gilberto Alonso Pico Toasa, en su calidad de Promitente Vendedora; y, por otra el señor **EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO**, en su calidad de Promitente Comprador, se prometió dar en venta y perpetua enajenación a favor del hoy compareciente, el inmueble consistente en el Lote de terreno signado con el número **TRES D**, situado en las instalaciones del Parque Industrial de Ambato CEM, sector conocido con el nombre de Samanga, de la parroquia **IZAMBA**, cantón Ambato, provincia de Tungurahua, cuya extensión es la de cuatro mil doscientos ochenta punto veinte y dos metros cuadrados, cuyos linderos específicos son los siguientes: Norte.- 42,10 m², con propiedad del **INFA**; SUR.- 42 metros la calle F; ESTE.- 103,40 m, con el lote No.- 4 D, del señor Héctor Zúñiga, y la propiedad del **PIACEM**; OESTE.- 100,41 metros, el lote No.- 2 D, propiedad del Ing. Cristóbal Vivanco.

De conformidad con lo establecido en la Cláusula Cuarta del instrumento público anteriormente descrito, se estableció de común acuerdo el precio de venta del inmueble, en la cantidad de **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD. 250.000,00)**, los mismos que han sido cancelados de la siguiente forma: a) La cantidad de veinte mil Dólares de los Estados Unidos de América (**USD. \$ 20.000,00**), al momento de la suscripción del referido contrato de promesa de compraventa; dineros que se encuentran plenamente cancelados a la Promitente Vendedora; b) Seis pagos de cinco mil Dólares de los Estados Unidos de América (**USD.\$5.000,00**), cada uno, los mismos que han sido cancelados dentro de los términos y condiciones pactadas, y que ascienden a la cantidad de treinta mil Dólares de los Estados Unidos de América (**USD.\$ 30.000,00**); y, c) El saldo de doscientos mil Dólares de los Estados Unidos de América (**USD. \$ 200.000,00**), que constituyen el pago final, debieron ser cancelados al momento mismo de la suscripción de las escrituras definitivas de compraventa del inmueble prometido en venta; los cuales de conformidad con la certificación que acompaño, la Promitente Vendedora al no haber comparecido a la celebración de las escrituras definitivas de venta en el día y hora señalados para el efecto (31 de marzo del 2010, a las 11h00), incurriendo en el retardo del cumplimiento de su obligación; mientras que, el compareciente, en su calidad de Promitente Comprador, en manifiesta voluntad de deseo en que la obligación principal se cumpla, comparece a la de suscripción y consigna mediante cheque la cantidad de **USD. 200.000,00**.

De conformidad con lo establecido en la Cláusula Cuarta del contrato de la referencia, las partes contractuales, para el cumplimiento de la obligación principal de otorgamiento y suscripción de las escrituras definitivas de compraventa del bien raíz, estipulamos como plazo expreso, el 31 de marzo del año 2010, a las 11h00, debiéndonos constituir para el efecto, ante el Dr. Rodrigo Naranjo Garcés, Notario Séptimo del cantón Ambato; más es del caso señor Juez, que habiéndose vencido éste, la Promitente Vendedora, señora María Rosana Toasa Chimborazo, como su Mandatario el señor Gilberto Alonso Pico Toasa,

jamás comparecieron al cumplimiento de su obligación contractual, incurriendo flagrantemente en causales de incumplimiento; por lo que, de conformidad con el artículo 18, literal 18 de la Ley Notarial, mediante diligencia Notarial de Requerimiento para el cumplimiento de la promesa de contrato de compraventa, tramitada ante el señor Dr. Franklin Villalva Espinoza, Notario Octavo del cantón Ambato, se procedió a requerir a la Promitente Vendedora, para que conjuntamente con el ahora compareciente, firmara en unidad de acto, la escritura pública definitiva de compraventa del Lote de terreno signado con el número **TRES D**, situado en las instalaciones del Parque Industrial de Ambato CEM, sector conocido con el nombre de Samanga, de la parroquia IZAMBA, cantón Ambato, provincia de Tungurahua; pero que, conforme se desprende de la razón sentada, la deudora jamás concurrió a suscribir la escritura definitiva de compraventa respectiva; por lo que, la señora **MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO**, se encuentra legalmente constituida en mora, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1567, numerales 1 y 3 del Código Civil.

Con los antecedentes anteriormente expuestos, comparezco ante su autoridad y demando en juicio ejecutivo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1567 numerales 1 y 3, 1569, 1570, 1551, 1553, 1554, 1559 del Código Civil, en concordancia con los artículos 413, 415, 419 y demás pertinentes del Código de Procedimiento Civil, el cumplimiento de la promesa de compraventa celebrada ante el Dr. Rodrigo Naranjo Garcés, Notario Séptimo del cantón Ambato, de fecha 03 de diciembre del 2009, a fin de que sea conminada la Promitente Vendedora señora **MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO**, a suscribir la respectiva escritura definitiva de compraventa del Lote de terreno signado con el número **TRES D**, situado en las instalaciones del Parque Industrial de Ambato CEM, sector conocido con el nombre de Samanga, de la parroquia IZAMBA, cantón Ambato, provincia de Tungurahua; así como, el cumplimiento de aquellas obligaciones propias de la vendedora, puntualizados en el artículo 1764 y siguientes de Código Civil.

De no acudir la Promitente Vendedora, señora **MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO**, donde el señor Notario a cumplir con su promesa de venta a favor de **EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO**, solicito que Usted señor Juez, firme la correspondiente escritura pública definitiva de compraventa en representación de la señora **MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO**.

Usted señor Juez, se servirá tomar en consideración, la constitución de la deudora señora **MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO**, en mora, en el cumplimiento de su obligación; a quien se la condenará al pago de la penalidad constante de la cláusula octava de la escritura pública de promesa de compraventa tantas veces mentada; a más de las costas procesales, y honorarios profesionales de mi Abogado defensor, que de manera expresa los reclamo.

La cuantía de la presente demanda es indeterminada.

El trámite que se le dará a la presente demanda es el ejecutivo.


A la demandada señora **MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO**, por sus propios y personales derechos; como al señor Gilberto Alonso Pico Toasa, en su calidad de Mandatario de la primera, se los citará en el inmueble ubicado en la parroquia Picaihua, casa blanca con teja de cuatro pisos, junto a la Sede Social Deportiva Santos, del cantón

Ambato, provincia de Tungurahua, o en el lugar que personalmente indicaré al señor citador.

Dejándose copias debidamente certificadas en autos, solicito el desglose de la documentación aparejada a la demanda para que la misma sea entrega al señor Dr. Eduardo Suasnavas Altamirano, previa constancia de recibida en autos.

Notificaciones que me correspondan las recibiré en la casilla judicial No. 609 del Palacio de Justicia de Ambato, autorizando al Dr. Eduardo Suasnavas Altamirano, suscribir los escritos necesarios en defensa de mis intereses.

Firmo conjuntamente con mi Abogado patrocinador.


EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO
C.C. 050154140 ✓
C.V. 229-0021


Dr. Eduardo Suasnavas A.
ABOGADO
MAT. 588 C.A.T.

11078242-15AA-1182-8PAZ-1A13A28923A5

**CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE TUNGURAHUA
SORTEOS Y CASILLEROS JUDICIALES**

Ingresado por: ROBAYOR

Recibida el día de hoy, lunes diecisiete de mayo del dos mil diez, a las ocho horas y doce minutos, el proceso seguido por: LANAS CAJIAO EDUARDO ALFREDO en contra de PICO TOASA GILBERTO ALONSO (MANDATARIO) DE, TOASA CHIMBORAZO MARIA ROSANA, en: 7 foja(s), adjunta dos (2) Escrituras Públicas: una de Requerimiento (en tres fojas); y una de Promesa de Compra Venta por el valor de \$250.000(en dos fojas) adjunto un Poder Especial y tres Cédulas de Ciudadanía (en tres fojas - fotocopias simples). Por sorteo su conocimiento correspondió al JUZGADO PRIMERO DE LO CIVIL y al número: 18301-2010-0399.

AMBATO, Lunes 17 de Mayo del 2010.

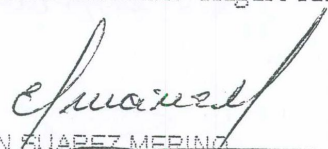

F. ROMEO ROBAYO Z.
SECRETARIO DE SORTEOS



RAZON . siento la de que por el sorteo electrónico correspondió el conocimiento de la presente causa a éste Juzgado.- Se recibe en ésta fecha. La demanda se copió al libro correspondiente. - Ambato, 18 de mayo del 2010.


La secretaria

JUZGADO PRIMERO DE LO CIVIL DE TUNGURAHUA. Ambato, martes 18 de mayo del 2010, las 09h32. Avoco conocimiento de la presente causa, como Juez Titular de este Juzgado, previamente en tres días el compareciente, presente su cédula de ciudadanía, certificado de votación originales y copia del libelo, de lo contrario este Juzgado se abstendrá de tramitar la presente causa, notifíquese en el casillero judicial señalado.- Hágase saber.


DR. EDISON SUAREZ MERINO
JUEZ 1RO DE LO CIVIL

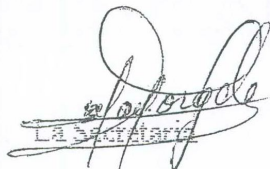
Certifico:


SRA WANIA MAYORGA GARCÉS
SECRETARIA

En Ambato, martes dieciocho de mayo del dos mil diez, a partir de las nueve horas y cuarenta y dos minutos, mediante boletas judiciales notifiqué el DECRETO que antecede a: LANAS CAJIAO EDUARDO ALFREDO en el casillero No. 609 del Dr./Ab. SUASNAVAS ALTAMIRANO EDUARDO ANTONIO. Certifico:


Sra. Wania Mayorga Garcés
SECRETARIA

RAZON.- Siento la de que en esta fecha se da cumplimiento a lo ordenado. Ambato 19 de mayo del 2010.


La Secretaria



NOTARIA OCTAVA DEL CANTON AMBATO
FUNDADA EN 1995

Dr. FRANKLIN VILLALVA ESPINOZA
ABOGADO - NOTARIO

**TESTIMONIO
DE LA ESCRITURA**

COPIA No. PRIMERA

DE: REQUERIMIENTO

OTORGADA POR: LA NOTARIA OCTAVA DEL CANTON AMBATO

A FAVOR DE: SR. EDUARDO ALFREDO LANAS

CUANTIA USD INDETERMINADA

Ambato, a 30 de ABRIL de 20 10

SEÑOR NOTARIO:

EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO, mayor de edad, de estado civil casado, domiciliado en la ciudad de Latacunga, provincia de Cotopaxi, por mis propios y personales derechos, ante usted comparezco con el siguiente requerimiento o reconvencción contenida en los siguientes términos:

Mediante escritura pública de Promesa de Compraventa, celebrada ante el Dr. Rodrigo Naranjo Garcés, Notario Séptimo del Cantón Ambato, de fecha 3 de diciembre del 2009, otorgada por la señora MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO, debidamente representada por su Mandatario, el señor Gilberto Alonso Pico Toasa, en su calidad de Promitente Vendedora; y, por otra el señor EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO, en su calidad de Promitente Comprador, se prometió dar en venta y perpetua enajenación a favor del hoy compareciente, el inmueble consistente en el Lote de terreno signado con el número TRES D, situado en las instalaciones del Parque Industrial de Ambato CEM, sector conocido con el nombre de Samanga, de la parroquia IZAMBA, cantón Ambato, provincia de Tungurahua, cuya extensión es la de cuatro mil doscientos ochenta punto veinte y dos metros cuadrados, y que tiene como linderos específicos, aquellos que se encuentran descrito en el contenido de la Cláusula Segunda.- Antecedentes, del referido contrato.

De conformidad con la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, los comparecientes convenimos como precio justo del bien inmueble prometido en venta, la cantidad de doscientos cincuenta mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD. \$ 250.000,00), los mismos que serían cancelados de la siguiente forma: a) La cantidad de veinte mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD. \$ 20.000,00), a la suscripción del referido contrato de promesa de compraventa; dineros que se encuentran plenamente cancelados a la Promitente Vendedora; b) Seis pagos de cinco mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD.\$5.000,00), cada uno, los mismos que han sido cancelados dentro de los términos y condiciones pactadas; c) El saldo de doscientos mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD. \$ 200.000,00), que constituyen el pago final, debieron ser cancelados al momento mismo de la suscripción de las escrituras definitivas de compraventa del inmueble prometido en venta.

Para el cumplimiento de la obligación mutua de otorgamiento y suscripción de las escrituras definitivas de compraventa del bien raíz, las partes contractuales estipulamos como plazo expreso, el 31 de marzo del año 2010, a las 11h00, debiéndonos constituir para el efecto, ante el Dr. Rodrigo Naranjo Garcés, Notario Séptimo del cantón Ambato; más es del caso señor Notario, que habiéndose vencido éste, la Promitente Vendedora, señora María Rosana Toasa Chimborazo, como su Mandatario el señor Gilberto Alonso Pico Toasa, jamás comparecieron al cumplimiento de su obligación contractual; incurriendo flagrantemente en causales de incumplimiento y por consiguiente causándome graves daños y perjuicios irreparables.

Al no haber cumplido la promitente vendedora el contrato de promesa de compraventa tantas veces referido, en la forma y tiempo pactados, la deudora está retardada en su cumplimiento; Por estos motivos, y a fin de constituirla en mora, requiero y reconvegno a la señora MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO, la suscripción y otorgamiento de las escrituras definitivas de compraventa del inmueble consistente en el Lote de terreno signado con el número TRES D, situado en las instalaciones del Parque Industrial de



Ambato CEM, sector conocido con el nombre de Samanga, de la parroquia IZAMBA, cantón Ambato, provincia de Tungurahua, cuya extensión es la de cuatro mil doscientos ochenta punto veinte y dos metros cuadrados, y que tiene como linderos específicos, aquellos que se encuentran descrito en el contenido de la Cláusula Segunda.- Antecedentes, del referido contrato. A quien se le hará conocer que de persistir el retraso en el cumplimiento de su obligación, responderá por el pago de los daños y perjuicios que la mora me genera.

Esta reconvencción o requerimiento que realizo en contra de la promitente vendedora MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO, expresamente indica que no estoy dispuesto a esperar más, pues han pasado más de 30 días de incumplimiento por parte de ésta y servirá para notificarle a la deudora, como expresamente pido, que de oponerse al otorgamiento de las escrituras definitivas de venta, procederé a hacerla ejecutar por medio de un tercero (Juez de lo Civil de Tungurahua), a expensas de ésta, con el resarcimiento de los daños y perjuicios que el retardo me han generado.

Basado en el Art. 1567 del Código Civil, en concordancia con el numeral 18, artículo 18 de la Ley Notarial, reconvengo, requiero e interpele a la promitente vendedora, la señora MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO, como a su mandatario el señor Gilberto Alonso Pico Toasa, el cumplimiento de la obligación constante en las cláusulas cuarta y séptima del contrato tantas veces referido; a quienes se les hará conocer, que de persistir en el retraso, comprometerá la responsabilidad de éstos en el pago de los daños y perjuicios irrogados al compareciente.

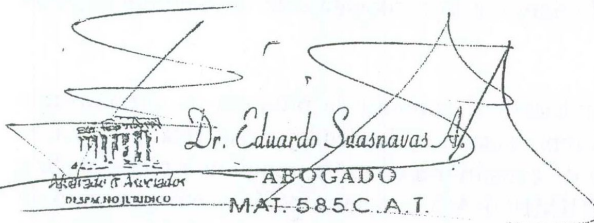
A la señora MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO, por sus propios y personales derechos; como al señor Gilberto Alonso Pico Toasa, en su calidad de Mandatario de la primera, se le notificará con este requerimiento en el inmueble ubicado en la parroquia Picaihua, casa con teja, junto a la Sede Social Deportiva Santos, de la ciudad de Ambato, provincia de Tungurahua.

La cuantía por su naturaleza es indeterminada.

El trámite que debe darse es el especial de conformidad con la Ley.

De ser necesario, las notificaciones que me correspondan la recibiré en la casilla judicial No. 609 del Palacio de Justicia de Tungurahua, designado como mis Abogados defensores al Dr. Antonio Egas Terán y Eduardo Suasnavas Altamirano, profesionales del derecho a quienes faculto suscriban cuanto escrito sea necesario en defensa de mis intereses.

Hasta aquí la minuta. Usted Señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este tipo de instrumentos.




Dr. Eduardo Suasnavas Altamirano
ABOGADO
M.A.T. 585.C.A.I.
Asesorado y Autorizado
DISP. NO. JURIDICO



NO....

2010

TARIA OCTAVA DEL CANTÓN AMBATO.- Ambato veinte y nueve de Abril del año dos mil diez.- Por recibido en esta fecha practíquese la diligencia solicitada el día viernes treinta de los presentes mes y año a las 12h00, en el lugar señalado por el peticionario. Doy Fe.


EL NOTARIO 

Hoy día viernes treinta de Abril del año dos mil diez, a las doce horas, me constituí en el domicilio ubicado en la calle Nueve de Octubre s/n, frente al Parque Central, de la parroquia Pícaihua, cantón Ambato, provincia de Tungurahua, en una casa blanca de cuatro pisos de hormigón, en la misma que apareció la señora MARIA CHICAIZA, que dijo trabajar en esa casa y que dicho inmueble correspondía y era propietaria la señora MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO, y que en ese momento no se encontraba en el lugar, solicitándole se le haga llegar la petición de requerimiento de cumplimiento de la promesa de compra venta a la que se refiere la petición del señor EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO, habiendo tenido como respuesta de la indicada señora Maria Chicaiza, que en cuanto llegue en este mismo día le entregara el documento. Termina la diligencia firmando para constancia el suscrito Notario de todo lo cual Doy fe.

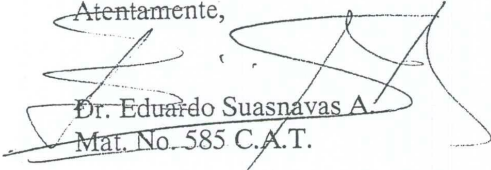

EL NOTARIO OCTAVO DE AMBATO 
DOCTOR FRANKLIN VILLALVA ESPINOZA




DOCTOR FRANKLIN VILLALVA ESPINOZA, NOTARIO OCTAVO DEL CANTON
AMBATO:


Dr. Eduardo Antonio Suasnavas Altamirano, Abogado en libre ejercicio profesional, haciendo referencia a la petición de requerimiento para cumplimiento de promesa de compraventa, presentada por el señor EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO, el día jueves 29 de abril del año 2010, tendiente a que la señora MARÍA ROSANA TOASA CHIMBORAZO o su mandatario Gilberto Alonso Pico Toasa, comparezcan a suscribir la escritura de compraventa definitiva del inmueble consistente en el Lote de terreno signado con el número TRES D, situado en las instalaciones del parque Industrial de Ambato CEM, sector de Samanga, de la parroquia Izamba, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; una vez que, con fecha 30 de abril del 2010, han sido requeridos para la celebración de la escritura de compraventa definitiva, solicito comedidamente se sirva sentar una razón al margen del requerimiento, si la señora MARÍA ROSANA TOASA CHIMBORAZO o su mandatario Gilberto Alonso Pico Toasa, han comparecido a suscribir la escritura de compraventa definitiva del inmueble en referencia.

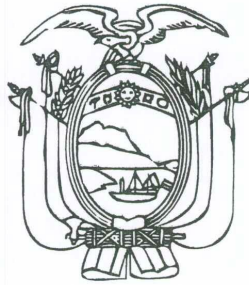
Atentamente,


Dr. Eduardo Suasnavas A
Mat. No. 585 C.A.T.

LA NOTARIA OCTAVA DEL CANTÓN AMBATO.- Ambato, miércoles doce de mayo del año dos mil diez. - A petición del Doctor Eduardo Suasnavas, siento la de que, en la Notaria Octava del cantón Ambato, a mi cargo, no se a celebrado la escritura definitiva de Compra venta, a la que se refiere la petición por cuanto no han comparecido, a suscribir la señora MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO, como tampoco su mandatario el señor GILBERTO ALONSO PICO TOASA.- Day Fe.-


DR. FRANKLIN VILLALVA
NOTARIO OCTAVO DEL CANTON AMBATO





NOTARIA SÉPTIMA
DEL CANTÓN AMBATO

DR. RODRIGO NARANJO GARCÉS
ABOGADO NOTARIO

TERCERA COPIA

TESTIMONIO
DE LA ESCRITURA

DE: PROMESA DE COMPRA VENTA

OTORGADA POR: MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO.

A FAVOR DE: EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO.

CUANTÍA \$. 250.000,00

Ambato, a 13 de MAYO de 2010

cuatro

Seisenta y tres mil ciento treinta

Notario *[Signature]*

PROMESA DE COMPRA VENTA QUE
OTORGA MARIA ROSANA TOASA
CHIMBORAZO A FAVOR DE EDUARDO
ALFREDO LANAS CAJIAO



En la ciudad de Ambato,
capital de la Provincia de
Tungurahua, República del
Ecuador, hoy día jueves tres
de diciembre del año dos mil
nueve. Ante mi Doctor
Rodrigo Naranjo Garcés,
Notario Séptimo del Cantón
Ambato; Comparecen a la

\$250.000,00USD

Se dio una copia

celebración del presente contrato de promesa de compraventa por una parte la señora MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO, domiciliada en la parroquia Picaihua del cantón Ambato, provincia de Tungurahua, y de tránsito por esta ciudad de Ambato, viuda, mayor de edad, ecuatoriana, representada para este acto por el señor GILBERTO ALONSO PICO TOASA, según Poder Especial celebrado en La Notaria Séptima del Dr. Rodrigo Naranjo Garcés, el dos de diciembre del año dos mil nueve, quien en adelante y para efectos del presente contrato se los denominará LA PROMITENTE VENDEDORA; y, por otra parte el señor EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO, a quien para efectos del presente contrato se la denominará EL PROMITENTE COMPRADOR; ecuatoriano, de estado civil casado, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Latacunga, provincia de Cotopaxi y de tránsito por esta ciudad de Ambato, todos los comparecientes civilmente capaces para contratar y contraer obligaciones; y dicen: que tienen a bien elevar a escritura pública la minuta que me presentan, la misma que copiada es como sigue:- SEÑOR NOTARIO.- En su registro de escrituras publicas a su cargo sírvase insertar una de promesa de venta, contenida dentro de las siguientes cláusulas.- PRIMERA.- COMPARECIENTES.- Comparecen en forma libre y voluntaria por una parte la señora MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO, domiciliada en la parroquia Picaihua del cantón Ambato, provincia de Tungurahua, viuda, mayor de edad, ecuatoriana, representada para este acto por el señor GILBERTO ALONSO PICO TOASA, según Poder Especial celebrado en La Notaria Séptima del Dr. Rodrigo Naranjo



Garcés el dos de diciembre del año dos mil nueve, quien en adelante y para efectos del presente contrato se los denominará LA PROMITENTE VENDEDORA; y, por otra parte el señor EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO, a quien para efectos del presente contrato se la denominará EL PROMITENTE COMPRADOR; ecuatoriano, de estado civil casado, mayor de edad; domiciliado en la ciudad de Latacunga, provincia de Cotopaxi y de tránsito por esta ciudad de Ambato todos los comparecientes capaces y libre para contratar y obligarse.- SEGUNDA.- ANTECEDENTES.- La señora MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO, es propietaria de lote de terreno de signado con el No. TRES , situado en las instalaciones del Parque Industrial Ambato CEM, en el sector conocido como Samanga de la parroquia Izamba de la superficie de CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS con VEINTE Y DOS CENTÍMETROS, el mismo que se halla comprendido dentro de los siguientes linderos Norte con cuarenta y dos metros con diez centímetros, con propiedad del INFA; por el Sur, cuarenta y dos metros calle F; por el Este, con ciento treinta metros con cuarenta centímetros, el lote No. CUATRO D de Héctor Zúñiga y la propiedad de PIACEM; y, por el Oeste con cien metros con cuarenta y un centímetros, el lote No. DOS D, de propiedad del Ing. Cristóbal Vivanco. Predio legalmente notariado en la Notaria Séptima del Cantón Ambato de fecha diez de Noviembre del año dos mil nueve e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Ambato bajo la partida No. siete mil treinta y siete (7037) de fecha dieciséis de Noviembre del año dos mil nueve.- TERCERA.- PROMESA DE COMPRAVENTA.- Con los antecedentes anotados la primera compareciente promitente vendedora MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO mediante su apoderado el señor GILBERTO ALONSO PICO TOASA, promete dar en venta y perpetua enajenación a favor del señor EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO, el lote de terreno descrito en la cláusula segunda de antecedentes de la presente escritura, con la superficie y linderos anotados, así como también con todas las construcciones, edificaciones existentes en dicho predio e igualmente con todos los usos, costumbres, servidumbres, servicios y otros, en forma especial el uso del agua para actividad industrial en la cantidad actual misma que decurre a

Seiscientos y tres mil ciento treinta y dos



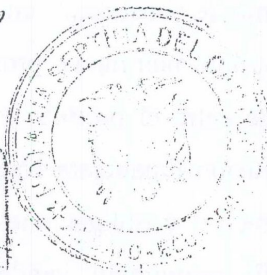
63.132

trayés de una tubería de dos pulgadas y cuya toma se encuentra ubicada en forma directa en el tanque principal de distribución del parque industrial. El lote de terreno referido se lo promete vender como cuerpo cierto y en su totalidad.- CUARTA.- PRECIO.- El precio materia de la presente promesa de compraventa es la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES, pagaderos de la siguiente manera: VEINTE MIL DOLARES, a la suscripción de la presente promesa de compraventa, seis pagos de CINCO MIL DOLARES en las siguientes fechas Cinco, doce, diecinueve y veinte seis de febrero: y, el cinco y doce de marzo del año dos mil diez. DOSCIENTOS MIL DÓLARES que constituye el pago final, al momento mismo de la firma de la escritura de compraventa definitiva, misma que se suscribirá el día miércoles treinta y uno de marzo del dos mil diez a las 11H00 ante el mismo notario que de fe de la presente escritura de promesa de compra-venta. El pago de la cuota final estará sujeto a que la Corporación Financiera Nacional, acredite los fondos del crédito solicitado a favor de PROINPIEL S.A., empresa en proceso de constitución, de la cual forma parte el promitente comprador.- QUINTA.- SUSTITUCIÓN EN DERECHOS Y ACCIONES.- PROINPIEL S.A., sustituirá al señor Eduardo Lanas Cajiao en todas las obligaciones constantes en la presente promesa de compra-venta, al momento de constituirse en legal y debida forma, para lo cual y de ser necesario se suscribirá una nueva promesa de compra-venta en los mismos términos de la presente entre el promitente vendedor y PROINPIEL S.A., de así requerirlo la Corporación Financiera Nacional, dejando sin efecto la presente y transmitiendo los derechos y obligaciones de el señor Eduardo Lanas Cajiao a PROINPIEL S.A. El promitente vendedor dará todas las facilidades a la Corporación Financiera Nacional para lograr la obtención del crédito antes referido.- SEXTA.- JURISDICCIÓN.- En caso de controversia entre las partes contratantes se someterán a los jueces competentes.- SÉPTIMA.- PLAZO .- El plazo o periodo de tiempo para la celebración de la escritura publica definitiva de compra venta, será de ciento diez y siete días contados a partir de la suscripción de la presente promesa de compraventa.- OCTAVA.- CLÁUSULA PENAL.- En caso de que una de las partes incumpliere la obligación de suscribir las escrituras definitivas

de compra y venta del lote de terreno referido en esta promesa en el día y hora señalados para este efecto, la parte que incumpliere pagará a la otra CINCUENTA MIL DÓLARES de multa. Así, si el promitente comprador incumpliere, este perderá los CINCUENTA MIL DÓLARES de entrada y si fuere el promitente vendedor el que incumpliere, este devolverá los CINCUENTA MIL DÓLARES de entrada al promitente comprador y pagará al mismo adicionalmente los CINCUENTA MIL DÓLARES de multa.- NOVENA.- GASTOS.- Todos los gastos que ocasione la presente Promesa de Compra Venta serán pagados de cuenta del promitente comprador.- Usted señor Notario se dignara agregar las demás cláusulas de ley para su plena y perfecta validez de este Instrumento Publico.- Serán documentos habilitantes de la presente promesa de compra y venta la escritura original y el respectivo certificado original de gravámenes.- Firma).- Ilegible.- Abg. Mauro Andaluz MAT. 1118 C.A.T.- Leída que fue esta escritura por mí el Notario a los comparecientes, aquellos se ratifican en todo el contenido y firman con el suscrito Notario en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.- f) Ilegible. f) Ilegible. f) EL Notario DR. RODRIGO NARANJO GARCES.

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA TERCERA COPIA SELLADA Y FIRMADA EN LA CIUDAD DE AMBATO, EL TRECE DE MAYO DEL DOS MIL DIEZ.

[Handwritten Signature]
Dr. Rodrigo Naranjo Garces
NOTARIO SEPTIMO
CASTILLO 18 Y AV. CEVALLOS
TELF: 2825790 - AMBATO



PODER
ROSA
CHIMBORAZO
ALONSO

público la
de la cedula
ecuatoriana,
Pícalhua de
ciudad de
bien elevar a
como sigue:
sirvase inse
PRIMERA.
una parte M
Especial a
nombre y rep
promesa de v
numero TRF
sector conc
Provincia
veinte y dos
orte, cuaren
terenos de p
con la calle
lineales, col
Zuñiga y te

REV 6

Sesenta y tres mil ciento treinta y tres 63.133-

PODER ESPECIAL QUE OTORGAN
ROSA MARIA ROSANA TOASA
CHIMBORAZO A FAVOR DE GILBERTO
ALONSO PICO TOASA

En la ciudad de Ambato, capital
de la provincia de Tungurahua,
República del Ecuador, hoy día
miércoles dos de diciembre del
año dos mil nueve.- Ante mi
Doctor Rodrigo Naranjo Garcés,
Notario Séptimo de este cantón
Ambato, Comparece a la
celebración de este instrumento

INDETERMINADA

se dio una copia

publico, la señora: ROSA MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO, portadora
de la cedula de ciudadanía número 180025168-6.- La compareciente declara ser
ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil viuda, domiciliada en la parroquia
Picalhua de esta cantón Ambato, Provincia de Tungurahua y de tránsito por esta
ciudad de Ambato, legalmente capaz para contratar y obligarse y dice: que tiene a
bien elevar a escritura pública la minuta que me presenta, la misma que copiada es
como sigue:- SEÑOR NOTARIO: En su Registro de Escrituras Publicas a su cargo
sirvase insertar un Poder Especial, contenido dentro de las siguientes cláusulas:
PRIMERA.- COMPARECIENTES.- Comparecen en forma libre y voluntaria por
una parte MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO, viuda, quien confiere Poder
Especial a favor del señor GILBERTO ALONSO PICO TOASA, para que a su
nombre y representación comparezca y celebre los siguientes actos: 1.- Suscriba una
promesa de venta, 2.- Suscriba las escrituras definitivas, sobre un lote signado con el
numero TRES - D, situado en las instalaciones del Parque Industrial Ambato CEM,
sector conocido con el nombre de Samanga, parroquia Izamba, cantón Ambato,
Provincia de Tungurahua, de la superficie de cuatro mil doscientos ochenta punto
veinte y dos metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos: por el
norte: cuarenta y dos metros lineales con diez centímetros lineales colindante con el
terreno de propiedad del INFA, por el sur; cuarenta y dos metros lineales colindante
con la calle F, por el este; ciento tres metros lineales con cuarenta centímetros
lineales colindante con el lote numero CUATRO - D, de propiedad del señor Héctor
Zúñiga y terrenos de propiedad de PIACEM, y por el oeste; cien metros lineales con

Dr. Rodrigo Naranjo Garcés
NOTARIO SEPTIMO
CASTILLO 618 Y Av. CEVALLOS
TELF: 2825790 - AMBATO

cuarenta y un centímetros lineales , colindante con el lote numero DOS- D de propiedad del Ingeniero Cristóbal Vivanco. 3.- En caso de incumplimiento de las partes contratantes, proceda a conferir una procuración judicial, a su Abogado de confianza a fin de que realice los siguientes actos; haga cumplir la promesa de venta con todas las cláusulas establecidas en ella y demande civil penalmente a los promitentes compradores además esta poder especial queda investido en lo que dispone el Art. 48 del Código de Procedimiento Civil.-La cuantía por su naturaleza es indeterminada.- Usted señor notario se dignara agregar las demás cláusulas de estilo para su plena y perfecta validez de este instrumento publico..- Firma).- Mauro Andaluz - Abogado.- Mat. 801. C.P.J.T.- Leída que fue esta escritura por mi el Notario a la compareciente, aquella se ratifica en todo el contenido y firma con el suscrito Notario en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

f) ilegible) EL NOTARIO Dr. Rodrigo Naranjo Carcés.
SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA
SELLADA Y FIRMADA EN LA MISMA FECHA Y LUGAR DE SU CELEBRACION

[Handwritten Signature]
Dr. Rodrigo Naranjo Carcés
NOTARIO SEPTIMO
CASTILLO 618 Y AV. CEVALLOS
TELF: 2825790 - AMBATO



REPLICA
REGISTRACION GENERAL
CIUDADANIA
CHIMBORAZO
AMBATO
ENERO 1945
001-0042-001
AMBATO
NOTARIO

[Handwritten Signature]
[Handwritten Signature]

LEGISTAS MONTERO ASOCIADOS

Dirección: Edificio Asociación de Empleados. Av. Cevallos y Mera, 2do. Piso, Of. No. 202
Tef: 03 2829 571 – 099 242 791, e-mail: legistasma@ymail.com, Casillero No. 214 Ambato, Distrito de Tungurahua.

JUZGADO PRIMERO DE LO CIVIL DE TUNGURAHUA.

MARÍA ROSANA TOASA CHIMBORAZO, de estado civil viuda, de 65 años de edad, de ocupación ejecutiva del hogar, en el juicio ejecutivo propuesto en mi contra por **EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO**, a usted, atentamente digo: **en la causa No. 399-2010**

PRIMERA.- Quedan cumplidos los requisitos señalados en el No. 1 del Art. 102 del Código de Procedimiento Civil, y designo el casillero judicial No. 214 del DOCTOR **KLÉVER ANÍBAL MONTERO RÍOS** donde recibiré notificaciones.

SEGUNDA.- Acerca de las pretensiones del actor debo puntualizar que:

- a) Conforme se desprende de la Promesa de Compraventa realizada en la Notaria Séptima del Cantón Ambato, a cargo del Dr. Rodrigo Naranjo Garcés, el jueves 3 de diciembre de dos mil nueve, anexa a la presente, desde fojas cuatro, vendrá efectivamente en su conocimiento, de la **CLAUSULA CUARTA**, que se debía firmar la escritura definitiva el miércoles 31 de marzo de 2010, a las 11H00. al acudir, en forma personal, a cumplir con lo prometido y suscrito por mi poderdante, el promitente comprador **EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO**, no había realizado ni legalizado ninguno de los documentos que se requirieron obligatoriamente para proceder a la firma de la Escritura definitiva, y que es conocido por él promitente comprador ahora actor de este juicio, instrumentos tales como del I. Municipio de Ambato, Registro de la Propiedad y otros, por lo cual el señor Notario, no procedió a la suscripción de la escritura definitiva, quien conforme a derecho, dispuso que en primer lugar **EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO** cumpla en presentar la documentación habilitante correspondiente. es decir señor Juez, quien incumplió lo pactado flagrante e intencionalmente fue el reclamante **EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO**, hechos que como es lógicos no fueron mentados por dicho ciudadano en el libelo de su demanda, y más bien en forma maliciosa y temeraria afirma exactamente "...la Promitente Vendedora, señora María Rosana Toasa Chimborazo, como su Mandatario el señor Gilberto Alonso Pico Toasa, jamás comparecieron al cumplimiento de su obligación contractual; incurriendo flagrantemente en causales de incumplimiento y por

consiguiente causándome graves daños y perjuicios irreparables...”, lo que como dejo esbozado es absolutamente falso de falsedad absoluta.;

- b) Debo aclarar que por mi parte a través de mi poderdante señor GILBERTO ALONSO PICO TOASA, entregué la documentación en regla, además de la requerida por el promitente comprador, pero como dejo puntualizado, la intención de EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO, ha sido la de no cumplir con lo prometido, evadir su responsabilidad por su comportamiento antijurídico, y beneficiarse económicamente como se deduce del libelo de la demanda y de la documentación anexa por aquel;
- c) Al contrario de aceptar su incumplimiento, EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO, con fecha 29 de abril de 2010, procede ha realizar una “RECONVENCION O REQUERIMIENTO” en la Notaría Octava del Cantón Ambato, a cargo del Dr, Franklín Villalva Espinoza (judicatura ajena a donde se llevo a efecto la promesa de compra venta me refiero a Notaria Séptima del Cantón Ambato, a cargo del Dr. Rodrigo Naranjo Garcés), en la cual me “RECONVENGO, REQUIERO E INTERPELO” a la recurrente MARÍA ROSANA TOASA CHIMBORAZO y a GILBERTO ALONSO PICO TOASA;

El señor Notario Octavo dispone literalmente: “NOTARIA OCTAVA DEL CANTON AMBATO.- Ambato veinte y nueve de Abril del año dos mil diez.- Por recibido en esta fecha practíquese la diligencia solicitada el día viernes treinta de los presentes mes y año a las 12 h00, en el lugar señalado por el peticionario. Doy Fe.”, señor Juez, preguntémosnos a que diligencia se refiere, ya que existen varias las mismas que tienen significado y regulaciones propias en el ordenamiento legal ecuatoriano, en qué lugar se debía cumplirla, porque de lo que conozco, las escrituras públicas se deben realizar únicamente en las oficinas de las notarias, hechos que debieron ser calificados y dispuestos por el señor Notario, sin embargo de lo expuesto, con esta disposición, insisto del señor Notario Octavo del Cantón Ambato;

Se lleva a efecto otra diligencia no se establece si es la notificación o que diligencia se pretendió efectivizar el día viernes 30 de abril de 2010, a las 12H00, en la cual textualmente se dice: “Hoy día viernes treinta de Abril del año dos mil diez, a las doce horas, me constituí en el domicilio ubicado en la calle Nueve de Octubre s/n. frente al Parque Central, de la parroquia Picaihua, cantón Ambato, provincia de Tungurahua, en la casa blanca de cuatro pisos de hormigón, en la misma que apareció la señora MARÍA CHICAIZA, que dijo trabajar en esta casa y que dicho inmueble correspondía y era propietaria la señora MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO, y que en ese momento no se encontraba en el lugar. solicitándole se le haga llegar la petición de requerimiento de cumplimiento de la promesa de compraventa a la que se refiere la petición del señor EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO, habiendo tenido como respuesta de la indicada señora Maria

Chicaiza, que en cuanto llegue en este mismo día le entregara el documento. Termina la diligencia firmando para constancia el suscrito Notario de todo lo cual Doy Fe.”;

Posteriormente el Dr. EDUARDO ANTONIO SUASNAVAS ALTAMIRANO, hace una petición a su nombre, no por su representado el señor EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO, a la cual fielmente se dice: “LA NOTARIA OCTAVA DEL CANTÓN AMBATO.- Ambato, miércoles doce de mayo del año dos mil diez. - A petición del Doctor Eduardo Suasnavas, siento la de que, en la Notaria Octava del cantón Ambato, a mi cargo, no se ha celebrado la escritura definitiva de Compra venta, a la que se refiere la petición por cuanto no han comparecido, a suscribir la señora MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO, como tampoco su mandatario el señor GILBERTO ALONSO PICO TOASA.- Doy Fe.-”. Como se puede establecer claramente esta diligencia notarial no ha cumplido con el debido proceso, no reúne los requisitos legales de fondo, ni de forma, por lo tanto no tiene ningún valor legal, o al menos uno de los tantos detallados en las peticiones, peor aún el contenido en el Art. 1.567 del Código Civil, con el propósito de que surtan sus efectos legales pertinentes.

TERCERA.- Con los antecedentes detallados el actor EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO, sin tomar en cuenta lo contenido en la promesa de compraventa y la ley, se ha apresurado a demandarme, ha sabiendas de que quien incumplió el contrato de promesa de compraventa es él, y que el beneficio de la clausula penal me corresponde, tanto más que la diligencia realizada en la Notaria Octava del Cantón Ambato, no reúne los requisitos de legales determinados en la ley y jurisprudencia, pero si ha dejado en claro sus pretensiones y objetivos, por lo tanto rechazo la demanda en todas sus partes y propongo las siguientes excepciones:

1. Niego simple y llanamente los fundamentos de hecho y de derecho de la demanda;
2. Alego improcedencia de la acción por no existir el cumplimiento de los presupuestos determinados en el Art. 1567 del Código Civil, que corresponde a la MORA, por lo que no queda ninguna duda que la demanda es improcedente;
3. Alego falta de derecho del actor para demandarme y continuar con el trámite de este juicio;
4. Alego expresamente el incumplimiento de las obligaciones del demandante en el contrato de promesa de compraventa, y en el cual se fundamenta la demanda;
5. Alego que el juicio ejecutivo no está sujeto al acuerdo de las partes ya que esta facultad solamente está dada por la ley para el juicio verbal sumario, además la acción de CUMPLIMIENTO DE PROMESA DE COMPRAVENTA no corresponde a la vía ejecutiva;

6. Subsidiariamente, alego Falta de legítimo contradictor, en virtud de que no se ha demandado, ni citado a mi poderdante GILBERTO ALONSO PICO TOASA, quien fue el encargado de suscribir la promesa de compraventa.

En mérito de las excepciones propuestas pido de usted, Señor Juez, se rechace la demanda con la consiguiente condena en costas incluyendo los honorarios profesionales de mi abogado defensor.

CUARTO:RECONVENCIÓN.- Con fundamento en la PROMESA DE COMPRAVENTA que consta a fojas 4 y 5 del proceso, y puntualmente en el contenido de la "OCTAVA.-CLÁUSULA PENAL.- En caso de que una de las partes incumpliere la obligación de suscribir las escrituras definitivas de compra venta del lote de terreno referido en esta promesa en el día y hora señalados para este efecto, la parte que incumpliere pagará a la otra CINCUENTA MIL DOLARES de multa. Así, si el promitente comprador incumpliere, este perderá los CINCUENTA MIL DOLARES de entrada y si fuere el promitente vendedor el que incumpliere, este devolverá los CINCUENTA MIL DOLARES de entrada al promitente comprador y pagara al mismo adicionalmente los CINCUENTA MIL DOLARES de multa.-" la misma que reúne los requisito determinados en los Arts. 413 y 415 del Código de Procedimiento Civil, esto es que los documentos públicos y privados son títulos ejecutivos que contienen obligaciones liquidas y actualmente exigibles, a más de la documentación que presentaré dentro del término legal correspondiente, por lo que de conformidad a lo que determina el Art. 486 del Código de Procedimiento Civil reconvengo al actor EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO para que sea condenado al pago de la suma de CINCUENTA MIL DOLARES, en la forma y determinación de la cláusula transcrita y que consta en la promesa de compraventa suscrita el día jueves 3 de diciembre de 2009, en la Notaría Séptima del Cantón Ambato, a cargo del Dr. Rodrigo Naranjo Garcés, anexa al proceso.

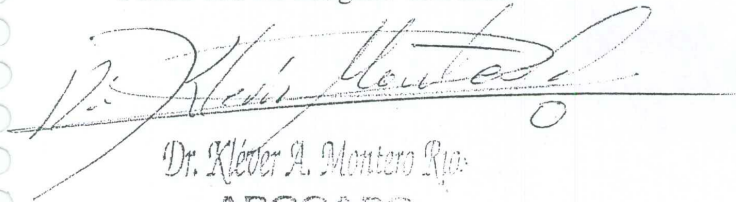
La cuantía de la reconvencción la fijo en la suma de CINCUENTA MIL DOLARES AMERICANOS.

A EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO se le citará en el casillero judicial que tiene designado, para que pague o proponga excepciones dentro del término de tres días de notificado.

Como el Art. 486 ya invocado, no indica el trámite que debe darse a la reconvencción, estimo que es el mismo que se determina en los Arts. 419 al 421 del Código de Procedimiento Civil.

QUINTO.- Notificaciones que me corresponda las recibiré en el casillero judicial No. 214 y en el correo electrónico legistasma@ymail.com, del DOCTOR KLÉVER ANIBAL MONTERO RÍOS, a quien designo mi defensor, concediéndole las facultades especiales del Art. 44 del Código de Procedimiento Civil, autorizándole expresamente para que me represente legalmente en este juicio, para que a mi nombre y representación, comparezca en diligencias en cualquier instancia, y/o durante este trámite, suscriba cualquier escrito que fuere necesario, tiene facultad expresa de interponer cualquier recurso que franquea la Ley, facultándole a solicitar desglose y entrega de documentos y todo cuanto fuere necesario para mi defensa.

Firmo con mi abogado defensor.



Dr. Kléver A. Montero Ríos
ABOGADO
MAT. 318 C.A.T.



Sra. María R. Toasa Chimborazo

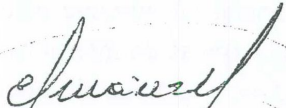
1830120100399

Presentado el día de hoy lunes cinco de julio del dos mil diez, a las dieciséis horas y cincuenta minutos, con 1 copia(s) igual(es) a su original, sin anexos. Certifico.



SRA WANIA MAYORGA GARCÉS
SECRETARIA

JUZGADO PRIMERO DE LO CIVIL DE TUNGURAHUA. Ambato, jueves 8 de julio del 2010, las 08h39. La contestación a la demanda de María Rosana Toasa Chimborazo, por ser clara y legal se la acepta al trámite, con la reconversión planteada se corre traslado a la parte contraria por el término de tres días.- Tómese en cuenta el casillerojudicial señalado por la compareciente para sus notificaciones y la autorización que da al Profesional que suscribe.- Notifíquese



DR. EDISON EJARCE MERINO
JUEZ PRIMERO DE LO CIVIL

Certifico:



SRA WANIA MAYORGA GARCÉS
SECRETARIA

En Ambato, jueves ocho de julio del dos mil diez, a partir de las catorce horas y treinta y un minutos, mediante bolstas judiciales notifiqué el DECRETO que antecede a: LANAS CAJIAO EDUARDO ALFREDO en el casillero No. 609 del Dr./Ab. SUASNAVAS ALTAMIRANO EDUARDO ANTONIO. TOASA CHIMBORAZO MARIA ROSANA en el casillero No. 214 del Dr./Ab. MONTERO RIOS KLEVER ANIBAL. No se notifica a PICO TOASA GILBERTO ALONSO (MANDATARIO) DE por no haber señalado casillero. Certifico:



Sra Wania Mayorga Garcés
SECRETARIA

Junta p. 2003



42030

CONSTANCIA

En la ciudad de Ambato, capital de la provincia de Tungurahua, República del Ecuador, hoy día miércoles treinta y uno de marzo del dos mil diez, comparecen: por una parte el señor EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO, y manifiesta que de acuerdo a la Promesa de compra venta otorgada el jueves tres de diciembre del dos mil nueve, en el Notaria Séptima del cantón Ambato del Doctor Rodrigo Naranjo Garcés en la cual indica que debía realizarse el pago de DOSCIENTOS MIL DÓLARES que constituyen el pago final, al momento mismo de la firma de la escritura de compra venta definitiva, misma que suscribirá el día miércoles treinta y uno de marzo del dos mil diez. Por motivos de trámites en el municipio no se puede realizar las escrituras definitivas, y para dar cumplimiento con lo antes anotado, cancelo con cheque número 001553, de la cuenta 31406481-04, perteneciente a EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO, del Banco Pichincha, la cantidad de DOSCIENTOS MIL DÓLARES, el mismo que es entregado al Señor Notario, hasta que se realice las escrituras definitivas.

Estoy dispuesto a reconocer firma y rúbrica.


EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO

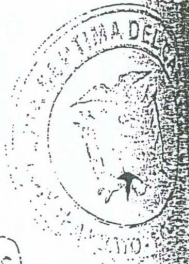
NOTARIA SEPTIMA DE AMBATO.- En la ciudad de Ambato, hoy día miércoles treinta y uno de marzo del dos mil diez, ante mi Doctor Rodrigo Naranjo Garcés, Notario Séptimo de este cantón, comparecen el señor: EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO, portador de la cédula de ciudadanía número: 050115414-0, con el objeto de reconocer su firma y rúbrica constantes al pie del DOCUMENTO, que antecede.- Al efecto juramentado que fue en debida y legal forma así como advertido de las penas del perjurio y la gravedad del juramento, el compareciente manifiesta: Que la firma y rúbrica constante en el documento que antecede, es la mía propia y como tal la reconozco, por ser la que utilizo

en todos mis actos tanto públicos como privados.- Leído que fue el presente RECONOCIMIENTO al compareciente, aquel se ratifica y firma con el señor Notario en unidad de acto.- De todo lo cual doy fe.-

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Dr. Rodrigo Naranjo Garces
NOTARIO SEPTIMO
CASTILLO 6 18 Y Av. CEVALLOS
TELF: 2825790 - AMBATO



CERTIFICO QUE LA PRESENTE COPIA
GUARDA CONFORMIDAD CON
SU ORIGINAL

Ambato 17 de AGO 2010
EL NOTARIO



[Handwritten signature]

Dr. Rodrigo Naranjo Garces
NOTARIO SEPTIMO
CASTILLO 6 18 Y Av. CEVALLOS
TELF: 2825790 - AMBATO

SEÑOR JUEZ PRIMERO DE LO CIVIL DE TUNGURAHUA:

EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO, en el juicio ejecutivo No. 399-2010, que en la judicatura a su cargo sigo en contra de MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO y OTRO, ante usted respetuosamente comparezco y digo:

En estricta atención a su providencia dictada el 16 de noviembre del 2010, a las 14h13, dentro del término concedido para presentar alegatos me permito hacer mi exposición en derecho en los siguientes términos:

De la copia certificada de la escritura de promesa de compraventa que obra del proceso, celebrada el 03 de diciembre del 2009, ante el Dr. Rodrigo Naranjo Garcés, Notario Séptimo del Cantón Ambato, otorgada por María Rosana Toasa Chimborazo, representada por su mandatario Gilberto Alonso Pico Toasa, en calidad de promitente vendedora; y, por otra el compareciente en calidad de promitente comprador; se me prometió dar en venta, el lote de terreno signado con el número TRES D, de la extensión de 4.280.22 m², situado en las instalaciones del Parque Industrial, sector Samanga, de la parroquia Izamba, del cantón Ambato, provincia de Tungurahua; cuyos linderos específicos se encuentran establecidos en la promesa de compraventa base de la presente acción; inmueble en el cual, se instalaría la compañía de la cual soy accionista mayoritario PROIMPIEL S.A., conforme consta del estudio de factibilidad que obra de fojas 35 a 83 del proceso.

Conforme lo establecido en la cláusula cuarta de la promesa de venta materia de la causa, se estableció de común acuerdo como precio de venta del inmueble, la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 250.000,00); valor que iba a ser cancelado de la siguiente manera:

- US\$ 20.000,00, al momento de la suscripción de la promesa de compraventa; dinero que se encuentra cancelado a la promitente vendedora, conforme consta de las copias certificadas de los cheques del Banco del Pichincha que obra de fojas 84, 85 y 86 del proceso.
- Seis (06) pagos de US\$ 5.000,00, cada uno, que fueron cancelados dentro de los términos y condiciones que se pactaron en la promesa de venta, y que ascienden a la suma de US\$ 30.000,00, conforme consta de las copias certificadas de los cheques del Banco del Pichincha que obran de fojas 87 a 92 del proceso, girados a favor el mandatario de la promitente vendedora Gilberto Alonso Pico Toasa; y,
- El saldo de US\$ 200.000,00, que constituían el pago final, debió ser cancelado el momento de la suscripción de la escritura definitiva de compraventa del inmueble prometido en venta; valor que estaba disponible en la cuenta corriente No. 3140648104, del Banco del Pichincha, asignada al compareciente, conforme consta de la certificación que fue otorgada por la señorita Ana Yáñez Hinojosa, Gerente de Agencia, del Banco del Pichincha, Sucursal Latacunga, que obra de foja 33 del proceso.

La promitente vendedora al no haber comparecido a la celebración de la escritura definitiva de compraventa, en el día y hora señalados para el efecto; esto es, el 31 de marzo del 2010, conforme consta del certificado otorgado por el Dr. Rodrigo Naranjo, Notario Séptimo del Cantón Ambato, que obra de fojas 32 del proceso; incurrió en el retardo del cumplimiento de su obligación; mientras que, el compareciente, en calidad de promitente comprador, en manifiesta voluntad de deseo en que la obligación principal se cumpla, compareció puntualmente a la

Notaría Séptima del Cantón Ambato, a la suscripción de la escritura definitiva consignando en ese momento el cheque No. 001553, de la cuenta corriente No. 31406481-04, del Banco del Pichincha, asignada al compareciente, que fue presentado al juicio como prueba por la misma demandada y que obra de foja 132 del proceso; hechos que fueron ratificados con el documento de constancia de obra de foja 31 del presente juicio.

Conforme la cláusula cuarta del contrato de promesa de venta, las partes contractuales, para el cumplimiento de la obligación principal de suscripción de la escritura definitiva de compraventa del bien, estipulamos como plazo expreso, el 31 de marzo del año 2010, a las 11h00, debiéndonos constituir para el efecto en la Notaría Séptima del Cantón Ambato; más, habiéndose vencido este plazo, la promitente vendedora María Rosana Toasa Chimborazo, como su mandatario Gilberto Alonso Pico Toasa, jamás comparecieron al cumplimiento de su obligación contractual, incurriendo por esto en causales de incumplimiento; por lo que, de conformidad con el Art. 18, literal 18, de la Ley Notarial, mediante diligencia notarial de requerimiento, tramitada en la Notaría Octava del Cantón Ambato, se procedió a requerir a la promitente vendedora, para que conjuntamente con el compareciente, firmara en unidad de acto, la escritura definitiva de compraventa del lote de terreno materia de la presente causa; pero, conforme se desprende de la razón sentada en dicho requerimiento, la promitente vendedora jamás concurrió a suscribir la escritura definitiva de compraventa; por lo que, la señora María Rosana Toasa Chimborazo, se constituyó en mora de conformidad con lo establecido en los numerales 1 y 3 del Art. 1567 del Código Civil.

Por lo indicado señor Juez, he comparecido ante su autoridad y demandé en juicio ejecutivo por cuanto esta vía es procedente de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 1567 numerales 1 y 3; 1569, 1570, 1551, 1553, 1554 y 1559 del Código Civil, en concordancia con los Arts. 413, 415 y 419 del Código de Procedimiento Civil, el cumplimiento de la promesa de compraventa celebrada ante el Dr. Rodrigo Naranjo Garcés, Notario Séptimo del Cantón Ambato, de fecha 03 de diciembre del 2009, a fin de que sea conminada la promitente vendedora María Rosana Toasa Chimborazo, a suscribir la respectiva escritura definitiva de compraventa, del lote de terreno tantas veces singularizado; así como, el cumplimiento de aquellas obligaciones propias de la vendedora, puntualizadas en el Art. 1764 y siguientes del Código Civil.

Señor Juez, la promesa de compraventa es un contrato bilateral, en virtud del cual, las partes promitentes se obligan a celebrar un contrato futuro; y, en caso de que uno de los contratantes esté en mora del cumplimiento de sus obligaciones, el otro puede solicitar el cumplimiento del contrato o su resolución.

La promitente vendedora ha sido requerida para la celebración del contrato de venta del bien materia de la promesa; sin embargo, no ha concurrido.

Se entiende que la promesa de realizar la compraventa del inmueble presenta una característica especial; la de que, los contratantes no pueden cumplir sus obligaciones por separado, no sólo son recíprocas, sino que deben cumplirse simultáneamente en unidad de acto.

En vista de que la promitente vendedora no ha concurrido al otorgamiento de la escritura de compraventa, he solicitado a su autoridad que de persistir la negativa por parte de la promitente vendedora, sea su autoridad quien suscriba la escritura de compraventa definitiva, conforme lo ordena el Art. 440 del Código de Procedimiento Civil.

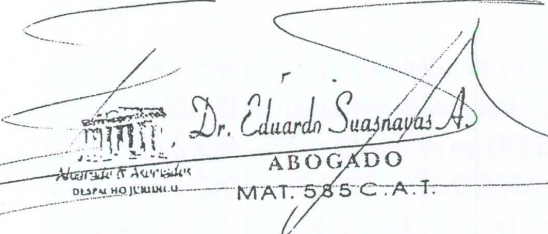
En la presente causa señor Juez, no se ha demostrado ninguna de las excepciones propuestas por la parte demandada; por lo que, es procedente el otorgamiento y suscripción de la escritura de compraventa por parte del Juez en representación de la parte vendedora.

Se servirá tomar en consideración señor Juez, la constitución en mora de la deudora María Rosana Toasa Chimborazo, por el incumplimiento de su obligación; a quien se la condenará además al pago de la penalidad constante de la cláusula octava de la escritura de promesa de venta que obra de autos; a más de las costas procesales y honorarios profesionales de mi abogado patrocinador, que las reclamé de manera oportuna.

A fin de que su autoridad pueda dictar sentencia con mejor conocimiento de causa, me permito adjuntar basta Jurisprudencia al respecto.

Señor Juez, en estos términos y en estricto derecho, dejo presentado mi alegación a fin de que sea un aporte para la sentencia que será dictada por su autoridad, en la que se aceptará mi demanda en todas sus partes, disponiendo lo que por Justicia se corresponde.

Por el compareciente su Abogado patrocinador debidamente autorizado.

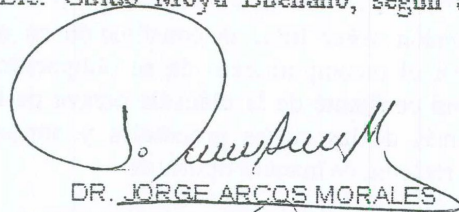

Dr. Eduardo Suaznavas A.
ABOGADO
MAT. 585 C.A.T.
MONTAÑA DE AGUAYAN
DESDE EL NO. 12.000.000.000

No. 18301-2010-0399

Presentado en Ambato el día de hoy viernes diecinueve de noviembre del dos mil diez, a las catorce horas y cincuenta y tres minutos, con 1 copia(s) igual(es) a su original. Adjunta: con siete fojas simples.-. Certifico.


Yamila Mayorga Garces
SECRETARIA

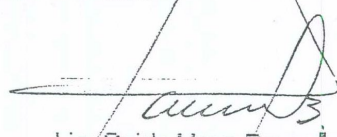
JUZGADO PRIMERO DE LO CIVIL DE TUNGURAHUA. Ambato, miércoles 24 de noviembre del 2010, las 10h28. Los escritos que anteceden agréguese al proceso, misr que se tomará en cuenta en su oportunidad y en lo que fuere de Ley; Actue como Secretario Temporal Lic. Guido Moya Buenaño, según acción de personal N. 766 CJ-DPT. Notifíquese.-


DR. JORGE ARCOS MORALES
JUEZ PRIMERO DE LO CIVIL TEMPORAL

Certifico:


Lic. Guido Moya Buenaño
SECRETARIO TEMPORAL

En Ambato, miércoles veinte y cuatro de noviembre del dos mil diez, a partir de las diez horas y cuarenta y tres minutos, mediante boletas judiciales notifiqué el DECRETO que antecede a: LANAS CAJIAO EDUARDO ALFREDO en el casillero No. 609 del Dr./Ab. SUASNAVAS ALTAMIRANO EDUARDO ANTONIO. TOASA CHIMBORAZO MARIA ROSANA en el casillero No. 214 del Dr./Ab. MONTERO RIOS KLEVER ANIBAL. No se notifica a PICO TOASA GILBERTO ALONSO (MANDATARIO) DE por no haber señalado casillero. Certifico:

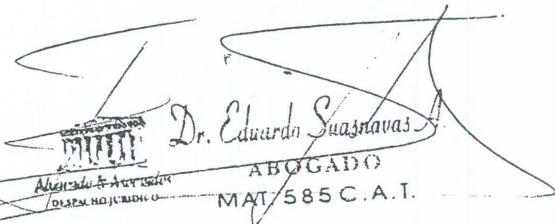

Lic. Guido Moya Buenaño
SECRETARIO TEMPORAL

SEÑOR JUEZ PRIMERO DE LO CIVIL DE TUNGURAHUA:

EDUARDO ALFERDO LANAS CAJIAO, en el juicio ejecutivo No. 399-2010, que en la judicatura a su cargo sigo en contra de MARIA ROSANA TOASA CHIMBORAZO, ante usted respetuosamente comparezco y digo:

Una vez que ha concluido el término concedido para presentar alegatos, solicito comedidamente a su autoridad, se sirva disponer pasen autos para dictar la correspondiente SENTENCIA.

Por el compareciente su Abogado patrocinador debidamente autorizado.


Dr. Eduardo Suasnavas
ABOGADO
MAT 585 C.A.T.
Alcaldía de Ambato
TUNGURAHUA

No. 18301-2010-0399

Presentado en Ambato el día de hoy miércoles veinte y cuatro de noviembre del dos mil diez, a las diecisiete horas y veinte y tres minutos, con 1 copia(s) igual(es) a su original, sin anexos. Certifico:



Lic. Guido Moya Buenaño
SECRETARIO TEMPORAL

LEGISTAS MONTERO ASOCIADOS

Dirección: Edificio Asociación de Empleados. Av. Cevallos y Mera, 2do. Piso, Of. No. 202
Tef: 03 2829 571 – 099 242 791, e-mail: legistasma@gmail.com, Casillero No. 214 Ambato, Distrito de Tungurahua.

JUZGADO PRIMERO DE LO CIVIL DE TUNGURAHUA.

MARÍA ROSA TOASA CHIMBORAZO, con relación al juicio EJECUTIVO, signado con el No. 0399-2010, planteado por EDUARDO ALFREDO LANAS CAJIAO, ante usted, con los debidos respetos comparezco y solicito:

Atento el estado del proceso sírvase DICTAR SENTENCIA.

Por ser de estricto derecho espero atención favorable.

Debidamente autorizado.

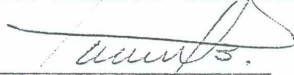


Dr. Kléver A. Montero Ríos
ABOGADO
Mat. No. 318 C.A.F.
Mat No. 18-1998-I F.A.E.

JUZGADO PRIMERO DE LO CIVIL DE TUNGURAHUA

Juicio Nor. 1830120100399

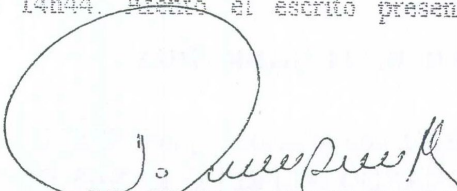
Presentado, en Ambato el día de hoy uno de diciembre del dos mil diez a las diecisiete horas y cincuenta y cinco minutos.- Certifico.



Lic. Guido Moya
SECRETARIO TEMPORAL

RECIBIDO 01 DE JUN 2010


JUZGADO PRIMERO DE LO CIVIL DE TUNGURAHUA. Ambato, lunes 10 de enero del 2011, las 14h44. Atento el escrito presentado, autos para resolver.-
Notifíquese.


DR. JORGE ARCOS MORALES
JUEZ PRIMERO DE LO CIVIL TEMPORAL

Certifico:


Sra. Wania Mayorga Garces
SECRETARIA

En Ambato, lunes diez de enero del dos mil once, a partir de las catorce horas y cincuenta y nueve minutos, mediante boletas judiciales notifiqué el DECRETO que antecede a: LANAS CALIAO EDUARDO ALFREDO en el casillero No. 609 del Dr./Ab. SUASNAVAS ALTAMIRANO EDUARDO ANTONIO. TOASA CHIMBORAZO MARIA ROSANA en el casillero No. 214 del Dr./Ab. MONTERO RIOS KLEVER ANIBAL. No se notifica a PICO TOASA GILBERTO ALONSO (MANDATARIO) DE por no haber señalado casillero. Certifico:


Sra. Wania Mayorga Garces
SECRETARIA


JUZGADO PRIMERO DE LO CIVIL DE TUNGURAHUA. Ambato, lunes 31 de enero del 2011, las 15h01. VISTOS: Eduardo Alfredo Lanas Cajiao, comparece a fs 9 y una vez que deja consignadas sus generales de Ley dice: que mediante escritura pública de promesa de compraventa, celebrada ante el dr. Rodrigo Naranjo Garcés, con fecha 3 de diciembre del 2009 entre María Rosana Toasa Chimborazo, representada por su mandatario señor Gilberto Alonso Pico Toasa, en calidad de promitente Vendedora y Eduardo Alfredo Lanas Cajiao, en su calidad de promitente comprador, se prometió dar en venta y perpetua enajenación a favor del compareciente el inmueble consistente en un lote de terreno signado con el número tres D situado en las instalaciones del parque industrial de Ambato CEM, sector conocido con el nombre de Samanga, de la parroquia Izamba, cantón Ambato, provincia de Tungurahua, cuya extensión es la de cuatro mil doscientos ochenta punto veinte y dos metros cuadrados cuyos linderos específicos son los siguientes: Norte: 42,10m, con propiedad del INFA; Sur: 42 metros la calle F; Este: 103,40m, con el lote número cuatro D, del señor Héctor Zúñiga y la propiedad de del PIACEM ; Oeste: 100,41 metros el lote No. 2 D, propiedad del Ingeniero Cristóbal Vivanco. Señala que , de conformidad con lo establecido en la cláusula cuarta del instrumento público descrito, se ha establecido de común acuerdo el precio de venta del inmueble en la cantidad de doscientos cincuenta mil dólares de Los Estados Unidos de Norte América, mismos que han sido cancelados de la siguiente forma: a) la cantidad de veinte mil dólares de Los Estados Unidos de América al momento de la suscripción del contrato de promesa de compraventa; b) Seis pagos de cinco mil dólares de Los Estados Unidos de Norte América, los mismos que han sido cancelados dentro de los términos y condiciones pactadas y que asciende a la cantidad de treinta mil dólares de Los Estados Unidos de Norte América; el saldo de doscientos mil dólares de los Estados Unidos de América que constituyen el pago final debieron ser cancelados al momento mismo de la suscripción de la escritura definitiva de compraventa del inmueble, los cuales de conformidad con la certificación que acompaña, la promitente vendedora al no haber comparecido a la celebración de las escrituras definitivas de venta en el día y hora señalados para el efecto (31 de marzo del 2010 a las 11H00), incurriendo en el retardo del cumplimiento de su obligación; mientras que el compareciente en su calidad de promitente comprador manifiesta su voluntad y deseo en que la obligación principal se cumpla, comparece a la suscripción y consigna mediante cheque la cantidad de USD. 200.000,00. Señala que con lo establecido en la cláusula cuarta del contrato, las partes contractuales para el cumplimiento de la obligación principal de otorgamiento y suscripción de las escrituras definitivas de compraventa del bien raíz estipularon como plazo expreso el 31 de marzo del 2010 a las 11:h00 debiéndose constituir para el efecto, ante el Dr. Rodrigo Naranjo Garcés, Notario Séptimo del cantón Ambato, sin embargo vencido el plazo la promitente vendedora, María Rosana Toasa Chimborazo, como su Mandatario Gilberto Alonso Pico Toasa, jamás comparecieron al cumplimiento de su obligación contractual, por lo que de conformidad con el Art. 18, literal 18 de la Ley Notarial mediante diligencia de requerimiento para el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa, tramitada ante el dr. Franklin Villava Espinoza, Notario Octavo del cantón Ambato, se procedió a requerir a la promitente vendedora para que conjuntamente con la compareciente firmaran en unidad de acto la escritura pública definitiva de compraventa del lote de terreno signado con el número tres D situado en las instalaciones del parque industrial de Ambato CEM, sector conocido con el nombre de Samanga, de la parroquia Izamba, cantón Ambato, provincia de Tungurahua; pero que conforme se desprende de la razón sentada, la deudora jamás concurrió a suscribir la

escritura definitiva de compraventa por lo que se encuentra legalmente constituida en mora de conformidad con lo dispuesto en el Art. 1567, numeral 1 y 3 del Código Civil. Con estos antecedentes demanda en juicio ejecutivo de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 1567 numerales 1 y 3, 1569, 1570, 1551, 1553, 1554, 1559 del Código Civil en concordancia con los Arts. 413, 415, 419 y más pertinentes del Código de Procedimiento Civil el cumplimiento de la promesa de compraventa celebrada ante el Dr. Rodrigo Naranjo Garcés, Notario Séptimo del cantón Ambato de fecha 3 de diciembre del 2009 a fin de que sea conminada la promitente vendedora, señora María Rosana Toasa Chimborazo a suscribir la respectiva escritura definitiva de compraventa del lote de terreno antes referido, así como el cumplimiento de aquellas obligaciones propias de la vendedora puntualizados en el art. 1764 y siguientes del Código Civil. Expone que: de no acudir la promitente donde el señor Notario a cumplir con su promesa de venta a favor de Eduardo Alfredo Lanas Cajiao, solicita al suscrito Juez, firme la correspondiente escritura pública definitiva de compraventa en representación de la señora María Rosana Toasa Chimborazo. Solicita que se considera la constitución de la deudora en mora, en el cumplimiento de su obligación, a quien se le condenará al pago de la penalidad constante en la cláusula octava de la escritura pública de promesa de compraventa antes mencionada, a más de las costas procesales y honorarios profesionales de su Abogado defensor que de manera expresa las reclama.- Admitida que ha sido la causa a trámite, se ha dispuesto citar a la demandada y una vez agotado el trámite de ley, encontrándose al estado de resolver. Se considera: PRIMERO.- Por no advertirse omisión de solemnidad sustancial que pueda influir en la decisión de la causa, se declara su validez procesal.- SEGUNDO.- La demandada señora María Rosana Toasa Chimborazo y a su Mandatario señor Gilberto Alonso Pico Toasa se les ha citado en el lugar señalado en la demanda, según constancia de fs. 15 de los autos. María Rosana Toasa Chimborazo, comparece a fs. 19 contesta la demanda y propone excepciones y reconviene al actor de la presente causa. Se opone a las pretensiones de la parte actora y deduce las siguientes excepciones: Niega simple y llanamente los fundamentos de hecho y de derecho de la demanda; alega: improcedencia de la acción, por no existir el cumplimiento de los presupuestos determinados en el Art. 1567 del Código Civil, que corresponde a la mora, falta de derecho del actor para demandar, incumplimiento de las obligaciones del demandante en el contrato de promesa de compraventa, que el juicio ejecutivo no esta sujeto al acuerdo de las partes, falta de legítimo contradictor, por deducidas estas excepciones solicita se deseche la demanda con la consecuente condena en costas.- TERCERO.- A la junta de conciliación celebrada el 17 de Agosto del 2010 a las 09h10, fs. 27, han comparecido Dr. Eduardo Suasnavas con su defendido el señor Eduardo Alfredo Lanas y el Dr. Klever Montero, ofreciendo poder o ratificación de la señora María Toasa, intervención que se encuentra legitimada a fs. 29 de los autos. En esta diligencia la parte actora se ha ratificado en los términos de su demanda, y la parte demandada se ha ratificado en sus excepciones y reconvencción.- CUARTO.- El Art. 113 del Código de Procedimiento Civil, establece la obligación que tiene el actor de probar los hechos que ha propuesto afirmativamente en el juicio y que ha negado el reo, en torno a ello, y con oportunidad de la prueba, conforme dispone el Art. 117 Ibidem, analizamos la misma: la parte actora en su escrito de prueba de fs. 108 de los autos, reproduce a su favor todo lo que de autos le sea favorable, en especial la escritura de promesa de compraventa celebrada el 3 de

diciembre del 2009, ante el Dr. Rodrigo Naranjo Garcés, Notario Séptimo del cantón Ambato; el requerimiento Notarial, realizado a través del Dr. Franklin Villalva Espinoza, Notario octavo del cantón Ambato el 30 de abril del 2010, a la señora María Rosana Toasa Chimborazo y a su mandatario Gilberto Alonso Pico Toasa; impugna la prueba de la contraparte, agrega al proceso al proceso un certificado emitido por el banco Pichiñcha C.A., con el cual justifica que el 29 de marzo del 2010 disponía de fondos suficientes para cubrir el valor de doscientos mil dólares; agrega al proceso el documento constancia de que el día fijado en la promesa de compraventa se presentó en la Notaría Séptima a suscribir la escritura definitiva; así también adjunta una certificación emitida por el Dr. Rodrigo Naranjo Garcés que acredita el hecho de su concurrencia el día fijado para la suscripción de la escritura definitiva, solicita se oficie al señor Notario Séptimo de este cantón a fin de que remita copia certificada del cheque por la suma de doscientos mil dólares que, el peticionario ha consignado en dicho despacho; ha solicitado confesión judicial de la demanda; agrega en nueve fojas los comprobantes de los anticipos realizados a la promitente vendedora; agrega al proceso la solicitud de traspaso de dominio de predio No. 22066 de fecha 31 de marzo del 2010; agrega copia certificada de la escritura de constitución de la compañía PROINPIEL S.A., otorgada el 18 de diciembre del 2009; agrega los estudios de factibilidad para que la compañía PROINPIEL S.A. obtenga un crédito de UNIFINSA S.A., para la adquisición de un bien inmueble. Por su parte María Rosana Toasa Chimborazo, en escrito de prueba de fs. 121 solicita: Que se tenga como prueba de su parte todo cuanto de autos le sea favorable; que se reproduzca y se tenga como prueba de su parte el contenido integro de la promesa de compraventa suscrito entre las partes con fecha 3 de diciembre del 2009 en la Notaría Séptima del cantón Ambato; impugna la prueba desfavorable, así como la prueba y testigos que presente la contraparte; solicita que se oficie a la Notaría Séptima del cantón Ambato a fin de que certifique: Si han comparecido la recurrente María Rosana Toasa Chimborazo y Eduardo Alfredo Lanás Cajiao a la Notaría a suscribir las escrituras definitivas, el día miércoles 31 de marzo del 2010 a las 11h00; Si en la misma fecha y hora, ha comparecido el señor Eduardo Alfredo Lanás Cajiao; y los motivos por los cuales no se procedió a la suscripción de la escritura definitiva; solicita se remita atento oficio al señor Notario Octavo del cantón Ambato, a fin de que remita copias certificadas del requerimiento realizado por la Notaría a Eduardo Lanás Cajiao, llevada a efecto el 30 de abril del 2010; se oficie al Departamento de Avalúos y catastros del I. Municipio de Ambato para que certifique: En que fecha ingreso el pedido para el calculo de Alcabala por la compraventa realizada por María Rosana Toasa Chimborazo a favor de Eduardo Alfredo Lanás Cajiao, de un inmueble ubicado en el Parque Industrial, la fecha de despacho de dicho trámite; que se extiendan copias certificadas de dicho trámite; agrega copias certificadas de la escritura pública que le acreditan a la demandada como titular del bien inmueble; agrega la carta del impuesto predial del bien inmueble; certificado de gravámenes del bien raíz; copia certificada de la escritura que contiene la promesa de compraventa; documento con el cual dice justifica los fundamentos de la reconvencción; solicita la declaración del Gilberto Alonso Pico Toasa de conformidad al interrogatorio que obra a fs. 121 vta. y 122; QUINTO.- Sobre la mora es preciso establecer los siguientes eventos; el numeral 1 del Art. 1567 del Código Civil señala que "El deudor está en mora, lo.- Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirle en mora;...". Dentro de los fallos de triple reiteración, emitidos por la Ex - Corte Suprema de Justicia Del Ecuador se

encuentra la resolución publicada en la Gaceta Judicial serie XI, N°. 15, pp. 2251-2252, ... que dice: Según nuestro sistema legal, son tres los casos en que el deudor está en mora: los determinados en el artículo 1594 (actual 1567) del Código Civil: el primero cuando el deudor no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la Ley en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirle en mora. Cuando existe estipulación de término para el cumplimiento de la obligación, y al no haberse cumplido en la forma pactada, el deudor está en mora, sin necesidad de citación alguna. Solamente el transcurso del plazo o término, tiene por efecto constituirle en mora. Por esto se dice que el día interpela por el hombre (dies interpellant pro homini). Hay casos especiales, si previstos por la ley, que exigen además del término o plazo convenido, el requisito de la citación para constituir en al deudor en mora. El caso previsto en el numeral 2, tampoco necesita de la citación para constituir al deudor en mora. Cuando los acontecimientos no se encuentran dentro del ámbito determinado en los dos casos anteriormente expuestos, entonces sí es necesaria la citación para constituir en mora al deudor. De modo que este último, o sea el tercero, es general y los otros dos son especiales. Ahora bien, el numeral quinto del artículo 99 (97) del Código de Procedimiento Civil determina que la citación tiene por efecto constituir en mora al deudor; esto es, cuando según el Código Civil, así lo requiere, o sea en el caso tercero del mencionado artículo 1594 (1567), o en otros que estuvieren taxativamente determinados por la Ley, como expresa la segunda parte del caso primero...". En el proceso en estudio se tiene que el vínculo jurídico dado entre las partes (promesa de compraventa) que obra de fs. 4 a 8 de los autos contiene una obligación bilateral de plazo determinado (expreso), pues en el a través de una declaración bilateral de voluntades se ha fijado el término para el cumplimiento de la obligación y por tal ni siquiera era necesario que el acreedor requiera judicialmente al acreedor. «dies interpellat pro homine», o sea que el tiempo interpela por el hombre, conforme lo establecen los numerales 1°. y 2°. del artículo 1564 del cuerpo legal antes citado.- Cuando se celebra un contrato de promesa, cada una de las partes adquiere obligaciones que corresponden a las de la contraparte, y por cierto que, si se trata de la promesa de venta, quien adquiere el deber jurídico de realizar la venta ha de dar todos los pasos idóneos, conducentes a este fin y ha de alcanzar las autorizaciones y ha de cumplir con los requisitos para que sea posible la celebración de la prometida compraventa válida; se obliga a alcanzar los resultados, no solamente a poner los medios, de tal manera que si no alcanza la meta propuesta, se presume que la frustración le es imputable salvo que pruebe el caso fortuito o la fuerza mayor que le releve de responsabilidad.- La parte demandada no ha incorporado a los autos prueba alguna que determine su intención de cumplir con la obligación, cuyo incumplimiento es imputable en forma inmediata y directa a la ejecutada ya que, no ha acreditado en lo más mínimo que haya entregado toda la documentación necesaria para tramitar la transferencia de dominio en el I. Municipio de Ambato; ni obra del proceso prueba alguna que brinde una explicación razonable a esta omisión. Esta pasividad de la promitente vendedora ha conducido forzosamente a la imposibilidad de cumplir con el contrato de promesa de venta. Además, al ser imputable a la demandada la imposibilidad del cumplimiento, ella debe responder con respecto a la obligación constante en la cláusula accidental penal contenida en la escritura pública de compraventa.- SEXTO: Consta del proceso que el promitente comprador con fecha 31 de marzo del 2010 ha girado en contra de la cuenta corriente 3140648104 del Banco

Pichincha, cuyo titular es el señor Eduardo Lanas Cajiao, por la suma de doscientos mil dólares de Los Estados Unidos de América a la orden del señor Alonso Pico, elemento probatorio que unido a la prueba documental: requerimiento fs. 1 a 3; constancia reconocida la firma y rúbrica, fs. 31, certificado emitido por el señor Notario Séptimo del cantón Ambato, fs. 32; determinan fehacientemente la intensión positiva del actor de la presente causa para cumplir con la suscripción de la escritura pública de compraventa definitiva, pagando la diferencia del precio pactado.- SEPTIMO: En las obligaciones bilaterales, cuando se ha convenido un plazo, a su vencimiento la parte que incumple se constituye automáticamente en mora, sin necesidad de requerimiento, pero si la otra parte todavía no ha cumplido - porque no es la época para ello o porque se necesita de la colaboración de las dos partes, como ocurre en el otorgamiento de una escritura pública - es necesario que deje constancia de su voluntad de cumplir en la forma y tiempo debidos, manifestación positiva de voluntad que en nuestro medio se conoce como requerimiento. El Art. 1559 del Código Civil estatuye que: "No podrá pedirse a un tiempo la pena y la indemnización de perjuicios a menos de haberse estipulado así expresamente; Pero siempre estará al arbitrio del acreedor pedir la indemnización o la pena. Por las consideraciones que anteceden, en amparo a lo que facultan los Artículos 1567 numerales 1 y 3, 1569, 1570, 1551, 1553, 1554, 1559 del Código Civil en concordancia con los Arts. 413, 415, 419y 440 del Código de Procedimiento Civil, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCION Y LAS LEYES DE LA REPUBLICA, por falta de prueba se desechan las excepciones y reconvención planteada; y, se acepta la demanda, disponiendo que la señora María Rosana Toasa Chimborazo, concurra cuando el Juzgado así lo disponga, a la Notaría Séptima del cantón Ambato para que proceda a suscribir la escritura pública de compraventa, del bien inmueble signado con el número tres, situado en las instalaciones del Parque Industrial CEM en el sector conocido como Samanga de la parroquia Izamba, del cantón Ambato; al acto concurrirán el señor Juez y Secretaria de esta judicatura, a fin de que si no acude la promitente vendedora y en su representación suscriba la escritura pública el señor Juez. Se dejará constancia mediante acta en el proceso de la no concurrencia de la promitente vendedora si fuere del caso; lo que se dispone de conformidad con el inciso segundo del Art. 440 del Código de Procedimiento Civil. En amparo a lo que determina la cláusula octava de la escritura pública que contiene la promesa de compraventa, por haberse justificado la mora de la parte demandada, se hace efectiva la cláusula penal en su contra, debiendo por lo tanto la señora María Rosana Toasa Chimborazo, devolver inmediatamente al promitente comprador la suma de cincuenta mil dólares de Los Estados Unidos de América que le han sido entregados por concepto de anticipo.- Con costas, en Mil Dólares de Los Estados Unidos de América se regulan los honorarios profesionales del Abogado defensor de la parte actora.- Notifíquese.

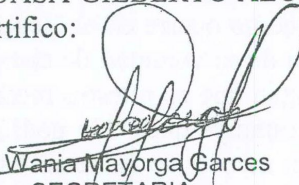

DR. JORGE ARCOS MORALES
JUEZ PRIMERO DE LO CIVIL TEMPORAL

Certifico:



Sra. Wania Mayorga Garces
SECRETARIA

En Ambato, lunes treinta y uno de enero del dos mil once, a partir de las quince horas y dieciseis minutos, mediante boletas judiciales notifiqué la SENTENCIA que antecede a: LANAS CAJIAO EDUARDO ALFREDO en el casillero No. 609 del Dr./Ab. SUASNAVAS ALTAMIRANO EDUARDO ANTONIO. TOASA CHIMBORAZO MARIA ROSANA en el casillero No. 214 del Dr./Ab. MONTERO RIOS KLEVER ANIBAL. No se notifica a PICO TOASA GILBERTO ALONSO (MANDATARIO) DE por no haber señalado casillero. Certifico:



Sra. Wania Mayorga Garces
SECRETARIA