



Juicio No. 11203-2020-00764

UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NINEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN EL CANTÓN LOJA, PROVINCIA DE LOJA DE LOJA. Loja, domingo 5 de julio del 2020, las 19h01. VISTOS.- Comparecen a fs. 22 de los PAUL JEROME KORT, DANIEL CHARLES DERBICK y SOLEI TAYLOR en calidad de personas accionantes, presentando Acción de Protección en contra de en contra de la Registradora de la Propiedad del cantón Loja; así como en contra del señor MANUEL VIVANCO RIOFRIO, cuyo contenido en extracto es el siguiente: ^a ACTOS DE AUTORIDAD PÚBLICA Y DEL PRIVADO QUE VIOLENTAN DERECHOS FUNDAMENTALES. Negativa emitida con fecha seis de Enero de 2020 en donde el Registrador de la Propiedad del cantón Loja niega a dejar sin efecto o cancelar de sus archivos del Registro un Reglamento de Propiedad Horizontal, fecha 16 de Octubre del 2006 bajo registro Nro. 5832, que indebidamente y violando el Debido Proceso y Seguridad Jurídica ha sido inscrito, acto que en lo principal dice: "En virtud de todo lo expuesto, el Registro de la Propiedad no procederá a la cancelación del Reglamento "Club Privado haciendo el Atillo Vilcabamba" Así mismo el señor Registrador de la Propiedad del cantón Loja, no suficiente con negar la solicitud nos causa un daño inminente al otorgarle un poder arbitrario a un privado. Actos arbitrarios del señor Manuel Vivanco Riofrío que valiéndose de una protección arbitraria y especial que le otorga el Registro de la Propiedad del cantón Loja lo coloca en una posición de poder y exigir sin un debido proceso, ni respetar seguridad jurídica, obligaciones a favor del mentado señor Manuel Vivanco.- Uno- Confiando en lo que nos brinda la parroquia rural de Vilcabamba, decidimos como extranjeros establecer nuestras residencias en la mentada parroquia, y para aquello hemos adquirido viviendas en la lotización del Atillo, sitio rural en este cantón y Provincia de Loja.- Dos - Desarrollo de un proyecto de LOTIZACIÓN RURAL.- El co - accionado señor Manuel Vivanco Riofrío realiza una SUBDIVISION de una propiedad rural, que para esos años, NO SE REQUERÍA más que un simple plano dibujado de áreas, presentado ante el Registro de la Propiedad, y cualquier propiedad en el sector rural estaba subdividida de forma AUTOMÁTICA sin la intervención de autoridad o regulación alguna. Y así en la misma forma logró que se inscriba un REGLAMENTO GENERAL DE PROPIETARIOS Y ADMINISTRACIÓN DEL ^a CLUB PRIVADO HACIENDA EL ATILLO DE VILCABAMBA° sin autorización Municipal, es decir, logró sin autorización ni regulación alguna subdividir e inscribir un reglamento, pero jamás contó un ente de control, que conocía iba a requerir de ser el caso para el caso de entrega de áreas verdes, comunales, agua potable etc.- Tres. ADQUISICIÓN.- Que como puede observar de los certificados del Registro de la Propiedad y escrituras públicas, indistintamente los comparecientes adquirieron propiedades en la lotización el Atillo, cuyo desarrollador del proyecto fue el señor Manuel Vivanco Riofrío.- Cuatro.- DE LA

INEXISTENTE APROBACIÓN MUNICIPAL Y ESCRITURA PÚBLICA DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL ^a CLUB HACIENDA EL ATILLO DE VILCABAMBA°.- Por otra parte, se destaca ante su autoridad que dentro de algunas escrituras públicas consta el siguiente texto: *"Las partes declaran conocer y aceptar las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General en vigencia, relacionadas con el uso y goce de los bienes comunes en los porcentajes establecidos anteriormente y con las obligación de contribuir oportunamente a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de dichos bienes"*. Que, si bien en su momento se añadió esta expresión en algunas escrituras, NO tiene la calidad de bilateral, tampoco crea obligación alguna, jamás se conocía la legitimidad de un reglamento y peor aún, que dicha disposición pueda obligar a una de las partes con un tercero o terceros que no son parte del contrato como tal.- Cuatro.- Ante lo expuesto, valdría destacar que NO EXISTE dentro el Archivo de Registro Municipal, la aprobación respectiva de una Propiedad Horizontal denominada "CLUB HACIENDA EL AULLO DE VILCABAMBA" en la Parroquia Vilcabamba, Cantón Loja. (Anexo) Por ende, se ratifica que según el procedimiento administrativo pertinente se tuvo que haber cumplido dos requisitos formales esenciales dados mediante Ley que son: Ser reconocida y aprobada por la Municipalidad la mencionada Propiedad Horizontal. (Art. 19. Ley de Propiedad Horizontal) Una vez aprobado y reconocido por la Municipalidad, se tiene que protocolizar mediante Escritura Pública la mencionada PROPIEDAD HORIZONTAL, donde se adjuntaban todos los planos, alcuotas, etc.- Cinco- DEL ilegítimo uso y registro de un REGLAMENTO GENERAL DE PROPIETARIOS Y ADMINISTRACIÓN DEL ^a CLUB PRIVADO HACIENDA EL ATILLO DE VILCABAMBA°.- Subsecuentemente, se manifiesta a su autoridad que se encuentra Inscrito "EL CUADRO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS, LINDEROS, Y SU REGLAMENTO GENERAL DE PROPIETARIOS Y ADMINISTRACIÓN DEL CLUB HACIENDA EL ATILLO", con Nro. 5832 en el Registro de la Propiedad del Cantón Loja, con fecha 16 de Octubre del 2006. Vale mencionar que este Reglamento fue Inscrito cuando el sistema registral era PRIVADO, el mismo que contiene ciertas Inobservancias y contradicciones jurídicas de carácter constitucional, que hacen que carezca de validez; ya que por una parte vulnera el derecho a la Seguridad Jurídica-Art.85 Const-, a todos los propietarios que adquirieron unan propiedad, y por otra, UNA PERSONA que mantiene la propiedad de áreas que supuestamente son COMUNALES - es decir del señor Manuel Vivanco Riofrío y por los cuales mantiene ingresos personales para él como el lote donde se encuentra un restaurante, Dado que dentro de dicho Reglamento -ART. 22- se destaca que OBLIGATORIAMENTE cada uno de los propietarios, tendrá que ser parte del "CLUB DEPORTIVO EL ATILLO DE VILCABAMBA", donde evidentemente se liga con la violación a otro derecho constitucional, -Derecho de Libertad de asociación- en lo principal en lo descrito dentro del Art, 66 núm. 13, que señala que: 13. El derecho a asociarse, reunirse y manifestarse en forma libre y VOLUNTARIA, Lo expuesto se manifiesta en razón que dentro de la Cláusula Tercera de la mencionada Escritura Pública de Compraventa e incluso en otras se estipula lo siguiente: *"Se dejo constancia que lo negociación comprende también la cesión y transferencia de las CUATRO acciones del club en donde está ubicado el inmueble materia del presente contrato numeradas*

como 9/7/19/7/2, 9/7/3, 9/7/4." Vale mencionar a su autoridad que ninguna de las personas que denuncian estos actos ni persona alguna en la lotización disque hemos recibido o formamos partes de club alguno.- Seis.- DE LAS EXIGENCIAS INDEBIDAS.-En virtud de todo lo expuesto, desde que los actores son propietarios de bienes inmuebles en la lotización el Atillo, el Ab. Manuel Vivanco Riofrío, valiéndose de dicho reglamento indebidamente inscrito "Club Hacienda El Atillo de Vilcabamba", ha venido ejecutando una serie actos y exigencias que menoscaban nuestra dignidad como seres humanos, nuestro derecho a la tranquilidad, más aun siendo de una edad que el estado nos otorga una protección reforzada. Lo preocupante de estos actos arbitrarios es que, es aprovechado con una inscripción irregular y se trata jurídicamente de involucrar a los vecinos que formen parte de un "Club Deportivo El Atillo de Vilcabamba", cuya propiedad es absoluta y a nombre del señor abogado Manuel Vivanco Riofrío hasta la actualidad y cada vez que algún vecino necesita acceder a los servicios del Registro de la Propiedad del cantón Loja, no puede inscribirse transferencia de propiedad alguna, porque Indebidamente se hace uso de un Reglamento ilegítimo y no válido por parte del Registro de la Propiedad del cantón Loja, es más, ni siquiera pueden pretender vender, donar su propiedad, por el arbitrariedad sentada, y no puede ser que cada vez que alguien quiera ejercer sus derechos sobre su propiedad se enfrenten a la Inseguridad^{1/4} . En fin, en vista de no existir una declaratoria de Propiedad Horizontal por parte del ente municipal, y demás requisitos administrativos, queda en evidencia que dicho Reglamento carece de toda validez jurídica; el cual ha servido para que el señor Manuel Vivanco Riofrío, ponga en desmedro al Sr. Paul Jerome Korth y otros copropietarios de la lotización, utilizando una institución pública - Registro de la Propiedad - para sus fines privados y como dejo expresado en una situación de INDEFENSIÓN ABSOLUTA^{1/4} /en el presente caso, se encuentran violentando el DEBIDO PROCESO, SEGURIDAD JURÍDICA, DERECHO A LA LIBERTAD DE ASOCIACION, DERECHO A LA TRANQUILIDAD, doble protección que tienen aquellas personas de la tercera edad, incluso otros conexos. El segundo requisito es la eficacia, que la vía sea la adecuada, al respecto, no existe vía judicial por la cual, quienes demandan puedan enfrentar la arbitrariedad tanto del Registro de la Propiedad como del co accionado señor Vivanco Riofrío, al sostener una inscripción de un documento ilegítimo, bajo el cual, se ejecutan actos totalmente arbitrarios.^o Como pretensión solicitan: ^aDeclare la violación de los derechos fundamentales a una seguridad jurídica, debido proceso, libertad de asociación, derecho a disponer de la propiedad, por el Registro de la Propiedad del cantón Loja. Deje sin efecto la inscripción del Reglamento General de Propietarios y Administración del "CLUB PRIVADO HACIENDA EL ATILLO DE VILCABAMBA",- con Nro. 5832 en el Registro de la Propiedad del Cantón Loja, de fecha 16 de Octubre del 2006- en virtud de la contraposición que esté presenta con la Norma Constitucional y legal vigente a la fecha de su constitución; lo cual está vulnerando el derecho fundamental a la Seguridad de las personas que adquirieron una propiedad en la lotización desarrollada por el señor Manuel Vivanco. Se disponga que la institución del Registro de la Propiedad del cantón Loja presente sus disculpas públicas al mantener una arbitrariedad por años en desmedro de las personas que viven en la lotización El Atillo. Disponer a la señora Registradora de la Propiedad del cantón Loja cumpla con lo que establece la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, Disponga que el señor Manuel Vivanco Riofrío

cese sus actos de hostigamiento y acoso a los vecinos de la lotización El Atillo. Como medida de reparación, solicitamos que tanto la autoridad demandada como el demandado cancelen los honorarios profesionales de la defensa de los actores, así como disponga a reparación de daños y perjuicios ocasionados a las personas que indebidamente erogaron obligaciones no legítimas^{1/4}°.- Luego de aceptar a trámite la presente acción, se ha mandado contar a más de el accionado Registro de la Propiedad del cantón Loja a través de su representante legal, con los representantes legales del Gobierno Descentralizado del cantón Loja; así como, con el representante de la Procuraduría General del Estado en esta jurisdicción; cuyas notificaciones de ley se hallan cumplidas, conforme las razones de fojas 31 a 34 y 61.- Una vez instalada la audiencia oral a foja 69 y reinstalada y sustanciada a foja 160, el expediente se encuentra en estado de resolver y para hacerlo se considera lo siguiente: **PRIMERO:** La suscrita Jueza es competente para conocer y resolver esta acción conforme al Art. 7, art. 167 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional; por lo que una vez avocada conocimiento, ha tramitado la presente acción conforme lo previsto en la Constitución de la República, y Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, razón por la que se declara su validez.- **SEGUNDO:** La acción de protección, como garantía jurisdiccional, consta normada en el Art. 88 de la Constitución de la República, y su procedimiento determinado en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, Arts. del 39 al 42.- El Art. 40 de la referida ley orgánica, determina taxativamente los requisitos de procedibilidad que deben preceder para el planteamiento de la acción constitucional, a saber: a) que exista violación de un derecho constitucional; b) que dicha violación por acción u omisión provenga de autoridad pública o de un particular; así como también determina, la causal de improcedencia de la acción constitucional, a saber: c) que no exista otro mecanismo de defensa judicial adecuado y eficaz para proteger el derecho violado. Estos tres requisitos, deben ser concurrentes, para tomar procedente la acción; no pudiendo uno sólo de ellos, por sí solo, constituirse como requisito formal para el planteamiento de la acción. En relación a la causal de improcedencia de la acción de protección, contenida en el literal c) del referido Art. 40 de la LOGJCC, debemos considerar que la Constitución de la República, en su normativa suprema, establece derechos y principios, cuya protección y ejercicio, se hallan desarrollados en el ordenamiento jurídico interno, a través, del establecimiento de varios procedimientos en la vía ordinaria; por lo que la acción de protección, se deviene en excepcional a la vía ordinaria; esto es, cuando la legislación interna no haya previsto medios de protección, o cuando, pese a que existan, dichos medios o mecanismos procesales, no resulten adecuados para reparar las violaciones; concluyendo entonces que, la acción de protección no reemplaza los mecanismos procesales ordinarios.- **TERCERO.-** Corresponde al Juez constitucional resolver sobre la existencia o no de la violación de los derechos constitucionales, que los accionantes afirman se han violentado con la inscripción por parte del Registro de la Propiedad del cantón Loja de un ^aReglamento de Propiedad Horizontal de fecha 16 de Octubre del 2006 bajo el registro Nro. 5832°; cuya cancelación ha sido negada por el referido Registro a través de su representante legal con fecha seis de enero de 2020, lo que les causa ^adaño inminente al otorgarle un poder arbitrario a un privado° que ^alo coloca en una posición de poder y exigir sin un debido proceso, ni respetar seguridad jurídica, obligaciones a favor del mentado

señor Manuel Vivanco°.- **CUARTO.- AUDIENCIA PUBLICA.**- El día jueves 23 de junio del 2020, ha tenido lugar y efecto la reinstalación de la audiencia pública, en esta Judicatura, a la que han concurrido los legitimados activos PAUL JEROME KORT, DANIEL CHARLES DERBICK acompañados de su patrocinador; y, SOLEI TAYLOR a través de su defensor, ofreciendo legitimar sus actos, sin que esa ratificación hasta la fecha obre en autos; así mismo han acudido la accionada Dra. Enith Silvania Salcedo Paladines en calidad de Registradora de la Propiedad junto a la abogada de la entidad Abg. Karina Campoverde Banegas; y el Municipio de Loja, en la persona de la Abg. Valeria Arboleda Lascano, ofreciendo legitimación de sus actos, misma que consta a foja 167 de los autos; en ausencia del representante de la Procuraduría General del Estado.- En dicha diligencia se registran las siguientes intervenciones: **^a INTERVENCIÓN PARTE ACCIONANTE:** Los puntos más importantes de discusión en esta acción de protección y nosotros los hemos resumido en 4 puntos; en primer lugar, nosotros hemos hecho una exposición sencilla en base de que su autoridad tenga una descripción clara de cuales son los hechos que violentan derechos constitucionales y porque no existe forma de que una inscripción de un reglamento interno en forma arbitraria en el año 2006, que es lo que sucedía antes y como abogados podemos advertir de aquello y el Registro de la Propiedad también, que alguien que quería hacer una subdivisión cogía simplemente hacia un plano sencillo, no pasaba por Municipio y simplemente aprobaba o inscribía un plano de subdivisión y así vendía lotes a cualquier persona, en este caso especial que es lo que sucede, se hace un Reglamento Interno fundamentado en la Ley de Propiedad Horizontal y se lo inscribe, como se inscribió, de qué forma se inscribió, como hacia el Registrador de la Propiedad en su momento, no conocemos, pero entendemos que desgraciadamente nuestro sistema, lo que venimos son rezagos, son un poco de la amistad y a veces se inscribía situaciones como estas que no tenían ninguna base legal. La Ley de Propiedad Horizontal ha existido mucho antes de que se estableció este Reglamento Interno, entonces a no haber ningún tipo de aprobación, ningún tipo de propiedad que este declarada en propiedad horizontal en el Municipio de Loja tal como se observa en la prueba entregada, la certificación del Municipio de Loja que consta en el expediente al inicio de nuestra demanda claramente el Municipio certifica que no existe información referente Club Privado Hacienda El Atillo, ni se encuentra declarada en propiedad horizontal ningún edificio con este nombre ni en el sector de la parroquia Vilcabamba (fojas 10); en base de esta certificación usted puede advertir que hechos se vienen suscitando en una lotización. Paul Jerome compra una propiedad no al señor Manuel Vivanco sino a otro propietario y claramente en una escritura pública de compraventa de bien inmueble dice que hay una declaratoria de voluntad de una cláusula como tal. El Registro de la Propiedad al solicitar este documento habilitante en una posición totalmente negativa a algunas personas extranjeras que inclusive se hace constar en la demanda que son víctimas de esos procedimientos no del Registro de la Propiedad si no que al mantener esos registros un Reglamento Interno que no tiene nada ver, que no ha respetado un debido proceso, es un estado de cosas inconstitucional, no hay una acción como tal que le da la capacidad a ellos para demandar una acción civil y pedir que se cancele esa inscripción, podría haber en una posible compraventa y demandar una negativa. Porque se demanda al Registro de la Propiedad? porque ya le hacemos conocer lo que sucede, quien a su vez si motivación alguna ha contestado que no es posible; porqué se

demanda a Manuel Vivanco? porque la Constitución de la Republica en su Art. 88 nos indica y nos da la facultad de poder demandar a un privado al estar la persona en estado de subordinación o indefensión, el Registro de la Propiedad le entrega un poder arbitrario al señor Manuel Vivanco porque no tiene un debido proceso administrativo en donde haya una declaratoria de propiedad horizontal, se fundamenta en una sola escritura pública. La única persona que se beneficia al cobrar valores altos y por las instalaciones de esta hacienda y el Registro de la Propiedad solicita un documento habilitante al tener el Reglamento General de propietarios y de esta manera violentado derechos de las personas de la tercera edad. Solicitamos a su autoridad: Declare la violación de los derechos fundamentales a una seguridad jurídica, debido proceso, libertad de asociación, derecho a disponer de la propiedad, por el Registro de la Propiedad del cantón Loja. Deje sin efecto la inscripción del Reglamento General de Propietarios y Administración del "CLUB PRIVADO HACIENDA EL ATILLO DE VILCABAMBA" con Nro. de registro Nro. 5832 en el Registro de la Propiedad del Cantón Loja, de fecha 16 de Octubre del 2006, en virtud de la contraposición que éste presenta con la norma constitucional y legal vigente a la fecha de su constitución; lo cual está vulnerando el derecho fundamental a la seguridad jurídica de las personas que adquirieron una propiedad en la lotización desarrollada por el señor Manuel Vivanco. Se disponga que la institución del Registro de la Propiedad del cantón Loja presente sus disculpas públicas al mantener una arbitrariedad por años en desmedro de las personas que viven en la lotización El Atillo. Disponer a la señora Registradora de la Propiedad del cantón Loja cumpla con lo que establece la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. Disponga que el señor Manuel Vivanco Riofrío cese sus actos de hostigamiento y acoso a los vecinos de la lotización El Atillo. Como medida de reparación, solicitamos que tanto la autoridad demandada como el demandado cancelen los honorarios profesionales de la defensa de los actores, así como disponga a reparación de daños y perjuicios ocasionados a las personas que indebidamente erogaron obligaciones no legítimas.- **INTERVENCIÓN POR PARTE DEL ACCIONADO MANUEL VIVANCO:** no existe vulneración de derecho alguno; improcedencia de la demanda planteada por la parte accionante, la vía constitucional para lograr los efectos que la parte accionante nos indica no es la correcta, no es la que procede, usted sabrá discernir y resolver al respecto. En el año 2006 el señor Manuel Vivanco inscribe el Reglamento mucho tiempo atrás, bajo esas circunstancias se realiza la compraventa de todos los lotes en el Club Hacienda el Atillo. No existe vulneración de derecho alguno porque los otros copropietarios cumplen con sus obligaciones manifestadas al momento de la compraventa de los bienes inmuebles indicadas en las escrituras de compraventa estipuladas en las cláusulas de compraventa. No existe subordinación conforme lo manifiesta la parte accionante, no existe hostigamiento, el señor Manuel Vivanco cumple con lo que le han encomendado los demás socios de la urbanización como administrador en el año 2019 y es en esa calidad es la que actúa. No existe falta de motivación, violación a la seguridad jurídica por tal razón la vía constitucional resulta improcedente al querer adquirir derechos por esta vía.- **INTERVENCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON LOJA:** El Art. 226 de la Constitución de la República indica: Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las

competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución. Después de escuchar la parte actora no se encuentra el derecho vulnerado. Se procederá hacer una narración de los hechos de cómo es la situación y como se ha desarrollado: en 1994 el señor Manuel Vivanco Riofrío recibe por donación de su madre una parcela de terreno de aproximadamente 2 hectáreas de la hacienda denominada el Atillo consta inscrito en el Registro de la Propiedad bajo el número 3268 de 1994, conforme el certificado actualizado; posteriormente, en el año 2006 el dueño absoluto todavía del terreno el Dr. Manuel Vivanco Riofrío en uso de su derecho real de dominio, porque nosotros como Registro de la Propiedad únicamente actuamos dentro de las competencias conferidas a nosotros por la ley; el señor Manuel Riofrío inscribe un plano de subdivisión nosotros como Registro de la Propiedad no tenemos ninguna capacidad para cuestionar al propietario de una propiedad si quiere hacer un plano, si bien es cierto no existe una declaratoria de propiedad horizontal, en ese tiempo en la parte rústica no era obligatoria la inscripción de una propiedad horizontal como tal, si no era obligatorio, el Registro de la Propiedad no podía exigir que se inscriba la declaratoria de propiedad horizontal pero tampoco podía negarle al propietario su derecho de inscribir un plano de subdivisión, esto fue el 22 de septiembre del 2006 que consta inscrita bajo el número 5393 del mismo año; en el mismo año 2006 con fecha 16 de octubre el propietario del bien que sigue siendo el señor Manuel Vivanco inscribe un Reglamento de cuadro de linderos en el cual se describe áreas comunales, casona y lotes debidamente numerados; aquí también cabe una aclaratoria, si desea hacer una venta de área comunal o área verde el Registro de la Propiedad no le diera paso porque esta fuera del tráfico comercial, dentro de nuestras competencias tampoco podemos dar paso a esa venta, razón por la cual registro no ha podido negar o aceptar esa venta; cabe aclarar que si se presentare el caso, nosotros no pudiéramos aceptar esa inscripción. Dentro de estos actos el señor Manuel Vivanco en calidad de propietario ha ejecutado algunas ventas en base al plano de subdivisión presentado y lo que es importante es que esas ventas son hechas por medio de escritura pública efectuada ante un Notario Público que verifica la voluntad de las partes, que nadie se ha obligado esa expresión de voluntad, sin coacción que se verifica frente a un Notario, en la que el Registro de la Propiedad tampoco tiene nada que ver y no interviene, solo como ejemplo de alguna de las escrituras públicas celebrada esta la del señor Paúl que es el que está aquí sentado, que consta en la escritura es celebrada el 17 de abril del 2012 del lote 97; es decir, 6 años después de la inscripción del reglamento, el señor Paul compra su lote por medio de agente oficioso, en dicha escritura pública en la cláusula séptima se señala expresamente ^a las partes declaran conocer y aceptar las disposiciones de la Ley de Propiedad oriental y su Reglamento General en vigencia relacionadas con el uso y goce de los bienes comunes en los porcentajes establecidos anteriormente con la obligación de contribuir oportunamente a las expensas para la administración, conservación y reparación de dichos bienes^o, con fecha 26 de julio el señor Paúl celebra una escritura pública de aceptación de la compra antes descrita sin hacer ninguna objeción, ningún cambio en la manifestación de voluntad en la primera escritura, esta escritura de aceptación consta inscrita en el Registro de la Propiedad. Una persona cuando va a comprar un bien, sabe a lo que se somete con la declaración de su voluntad, una vez que esta celebrada, suscrita, pasa por el Municipio paga todos

los impuestos, llega al Registro de la Propiedad quien dentro de sus competencias no está de verificar la voluntad, si el señor quiso o no firmar, nosotros simplemente verificamos la parte formal de la escritura, si el señor se somete voluntariamente a lo establecido en la escritura, si después el señor se arrepiente hay otras medidas que pudo haber tomado más no la vía constitucional. El abogado de la parte accionante ha solicitado que se cancele dicha inscripción lo cual no podemos hacerlo si no es por mandato judicial. No existe vulneración alguna de derechos conforme lo manifiesta la parte accionante. Quien debe solicitar la cancelación es el señor Manuel Vivanco con la mayoría de los copropietarios o por mandato judicial, dentro de nuestras competencias no está que cancelemos inscripciones por solo el pedido de un copropietario. Nosotros estamos garantizando el derecho a la propiedad, se ha sometido voluntariamente a la Ley de Propiedad Horizontal y por tal motivo solicitamos que cumpla con los requisitos determinados en la ley. No existe vulneración de derechos, se ha motivado la Negativa a cancelar dicha inscripción. Al no existir derecho vulnerado solicitamos se declare la inadecuación del procedimiento. **INTERVENCIÓN MUNICIPIO DE LOJA:** Nada tenemos que manifestar porque la demanda es contra el Registro de la Propiedad. **REPLICA PARTE ACCIONANTE:** Señora jueza, claramente se vulnera los derechos de los accionantes al obligarse a que cancelen valores los cuales ellos no aceptan por el solo hecho de haber comprado una propiedad y en el 2006 el señor Manuel Vivanco inscribió un Reglamento sin cumplir los requisitos determinados en la ley por el solo hecho de valerse de amistades y ahora el Registro de la Propiedad solicita que se cancele esos valores para proceder con la inscripción, los accionantes son personas de la tercera edad por lo que se encuentran en doble vulnerabilidad. **REPLICA ACCIONADO MANUEL VIVANCO:** la acción de protección no es la vía idónea para reclamar lo indicado por la parte accionante porque no existe derechos vulnerados, la vía idónea es la vía civil por lo tanto solicita que se rechace la presente acción de protección por improcedente. **REPLICA ACCIONADA REGISTRO DE LA PROPIEDAD:** nadie le está obligado a formar parte de una asociación, lo que existe inscrito en el Registro de la Propiedad es el Reglamento al cual ellos se sometieron al momento de celebrar la escritura pública de compraventa; por lo tanto, no existe derecho vulnerado para que sea reclamado por vía constitucional. **Preguntas al señor Paul Jerome por parte de la suscrita:** usted fue informado al momento de la compra sobre una asociación o que debía pagar algunos valores?: No, nadie me informo sobre estas obligaciones, yo conozco que deben ser pagados mensualmente, pero no conozco que Vivanco va a mantener el control; pienso que es como en Estados Unidos, que todos son dueños del terreno. Yo compre 4 acciones a \$5.000,00 cinco mil dólares cada uno, en un total de \$20.000,00; y si son unas 100 acciones, serían unos \$500.000,00 quinientos mil mas para Vivanco, pero pienso que no había problema porque todos íbamos a ser dueños de todo. En Estados Unidos se necesita formar otro contrato para ser parte de un Club, a parte del contrato de compra venta; yo pienso que el Club es el mecanismo para regular el uso de las áreas comunes que somos dueños todos; pero luego de a poco descubrimos que solo las calles, veredas, alcantarillado son comunes, y no el turco, restaurantes, estradas que son de propiedad privada de Vivanco. Vivanco tiene 300 acciones y los propietarios en total solo 96, pero los valores que cobra son elevados y sirven para mantener su

propiedad privada, por ello hemos suspendido el pago, pero hemos recibido actos de cobro como correos, avisos en las entradas con los nombres de los deudores, 1 o 2 veces bloqueo de la entrada principal; y además el cobra intereses del 20% cada año. Dice que la compra la realizó por él, el hoy accionado Sr. Manuel Vivanco.- **Preguntas al señor Daniel Charles Derbick, a través de su traductor que lo acompaña, cual es el daño que ha tenido una vez que ha comprado el terreno.**- Inicialmente el agua fue cortada, después hubo grafitis en las casas de ellos. Tiene una deuda de \$4000,00 cuatro mil dólares, es complicado esta injusticia. Indica haber comprado de forma directa al Sr. Manuel Vivanco, y que conto con traductor en la Notaria, pero que el asunto legal no fue clarificado para él.- **QUINTO.- ANALISIS DE LA EXISTENCIA DE LA VULNERACION.**- Los accionantes demandan la vulneración de los derechos a la seguridad jurídica, a su derecho de asociarse libremente y de dejar de hacerlo, a la propiedad y a la tranquilidad.- 5.1.- En relación a la **SEGURIDAD JURIDICA.**- Se solicita se ordene la cancelación ^adel registro la inscripción del Reglamento General de Propietarios y Administración del "CLUB PRIVADO HACIENDA EL ATILLO DE VILCABAMBA",- con Nro. 5832 en el Registro de la Propiedad del Cantón Loja, de fecha 16 de Octubre del 2006- en virtud de la contraposición que esté presenta con la Norma Constitucional y legal vigente a la fecha de su constitución^o (año 2006); en relación a ello, los accionantes afirman que la referida Inscripción no ha cumplido con los requisitos legales para dicho efecto; en el libelo de su demanda, incluso la definen como ^airregular^o y afirman que el Reglamento es ^ailegítimo y no válido^o; de lo anotado, tenemos entonces que los accionantes reclaman la legalidad del acto de inscripción del Reglamento, inscrito bajo el Repertorio Nro. 5832, de fecha 16 de Octubre del 2006; legalidad que debe ventilarse en la vía ordinaria que sí existe, en observancia de las normas reguladas en el Código Orgánico General de Procesos y el Código Orgánico Administrativo.- Así mismo, a la luz de la norma constitucional prevista en el Art. 265 de la Constitución de la Republica, tenemos que: ^aEl sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades.^o; en congruencia con esta norma, la Ley de Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos, prevé: ^aArt. 7.- Presunción de Legalidad.- La certificación registral da fe pública, investida de la presunción de legalidad. El orden secuencial de los registros se mantendrá sin modificación alguna, excepto por orden judicial.^o; finalmente, al tratarse los Registros de la Propiedad y Mercantiles de entidades descentralizadas del gobierno central, éstas se encuentran regentadas de forma conjunta, tanto por la Función Ejecutiva, como administración central, cuanto por los Gobiernos Descentralizados Autónomos en cada jurisdicción, conforme así se advierte de la norma ibídem contenida en el Art. Art. 19 de la Ley antes referida: ^aRegistro de la Propiedad.- De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos^o; en consecuencia, los actos administrativos por éstos emitidos, se presumen legítimos, conforme así también se advierte de la norma regulada en el Estatuto Del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva en su Art. 68: ^aLegitimidad y ejecutoriedad.- Los actos administrativos se presumen legítimos y deben cumplirse desde que se dicten y, de ser el caso, se notifiquen, salvo los casos de suspensión previstos en este estatuto.^o.- Por lo antes

anotado, una vez que el acto administrativo que impugnan los accionantes, se trata de un acto emitido con fecha 16 de Octubre del 2006 y registrado bajo el Repertorio Nro. 5832 del Registro de la Propiedad de Loja, no es la vía constitucional, la que puede analizar si el acto registrado ha cumplido o no con las formalidades impuestas en la ley vigente a dicha fecha, por parte tanto de los accionados Sres. Manuel Vivanco Riofrío o Enith Salcedo Paladines en calidad de representante de la entidad; puesto que esto debe ser analizado en la vía ordinaria con las justificaciones de ley que correspondan. Reforzando esta normativa, se encuentra el Art. 8 de la Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos, que dispone: ^a Rectificabilidad.- Los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión en los casos y con los requisitos que la ley señale.º; así como los Arts. 53 de la Ley de Registro, que dispone: ^a El Registrador no cancelará la inscripción, sino a solicitud de parte o por orden judicial; pero en las inscripciones anteriores estará obligado a poner de oficio una nota de referencia a las posteriores que versen sobre el mismo inmueble.º; y, el Art. 11 numeral 6to, incisos 2do y 3ero, que rezan: ^a La negativa del Registrador constará al final del título cuya inscripción se hubiere solicitado, expresando con precisión y claridad las razones en que se funde. De la negativa del Registrador se podrá recurrir al Juez competente, quien luego de examinar la solicitud del interesado y las causas de la negativa, dictará su resolución, la que será notificada al Registrador en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil.º.- Por lo tanto, No es posible por esta vía, en base a la certificación de foja 10 y 11 que presentan los accionantes cuyo texto reza: ^a no existe ninguna información referente a la aprobación del Proyecto ^a Club Privado Hacienda el Atilloº, ni se encuentra declarado en Propiedad Horizontal ningún edificio con ese nombre ni en el sector de la parroquia Vilcabambaº, que la suscrita resuelva que no se han cumplido con las formalidades de ley para el registro del Reglamento inscrito en la propiedad del Sr. Manuel Vivanco Riofrío, bajo el Nro. 5832 de fecha 16 de octubre del 2006; ya que de hacerlo, si se violentaría el principio de seguridad jurídica declarado en el Art.82 de la Constitución de la Republica, cuyo texto manda: ^a El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.º.- Ahora bien, la defensa de los accionados, también ha referido a que en las escrituras públicas de compra venta realizadas con el accionado Sr. Vivanco Riofrío, se les ha hecho declarar y suscribir la Clausula Séptima (fj.150 vta. -escritura del Sr. Paul Jerome), que en su parte pertinente dice: ^a ¼ Las partes declaran conocer y aceptar las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal u su Reglamento General en vigencia, relacionadas con el uso y goce de los bienes comunes en los porcentajes establecidos anteriormente y con la obligación de contribuir oportunamente para la expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de dichos bienesº, sin que hayan conocido con claridad sus implicaciones legales; refiriendo Paul Jerome, que la compra inicial la realizó a través del Sr. Manuel Vivanco y posteriormente ratificó la compra; mientras que, el accionante Daniel Charles Derbick refiere que la hizo directamente con el Sr. Manuel Vivanco, en la Notaria, acompañado de traductor (No existe en el proceso escritura del Sr. Charles Derbick, ni de Solei Taylor).- Al respecto, corresponde entonces analizar si la suscripción de la escritura publica de compra venta suscrita por el accionante Paul Jerome -respecto de las otras no se conoce su contenido-, violenta el principio de seguridad jurídica previsto en la

Constitución de la Republica; a la revisión de la misma, tenemos lo siguiente: 1) Que dicho documento se trata de documento publico, celebrado ante autoridad competente, es decir se trata de documento publico con plena eficacia probatoria para los intervinientes en el mismo, incluso en su contenido, conforme así se advierte de lo normado en el art. 205 y 208 del Código Orgánico General de Procesos; en virtud de lo cual, tratándose de documento publico, tampoco corresponde a la vía constitucional declararlo inválido, en base a la afirmación de desconocimiento de las implicaciones legales de su suscripción, dado que ésta declaratoria, tiene vía legal expedita para su conocimiento y resolución en la vía ordinaria. En relación a la validez de los actos, el Código Civil, ha prescrito ciertas solemnidades que constan determinadas en los Arts. 1461: ^a Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario: Que sea legalmente capaz; Que consienta en dicho acto o declaración, y su consentimiento no adolezca de vicio; Que recaiga sobre un objeto lícito; y, Que tenga una causa lícita. La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, y sin el ministerio o la autorización de otra.º; en el Art. **1464**: ^a Lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella o por la ley para representarla, surte respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado él mismo.º; Art. 1465 segundo inciso: ^a ¼ Constituyen aceptación tácita los actos que sólo hubieran podido ejecutarse en virtud del contratoº; **Art. 1466**: ^a Siempre que uno de los contratantes se compromete a que por una tercera persona, de quien no es legítimo representante, ha de darse, hacerse o no hacerse alguna cosa, esta tercera persona no contraerá obligación alguna, sino en virtud de su ratificación; y si ella no ratifica, el otro contratante tendrá acción de perjuicios contra el que hizo la promesa.º; **Art. 1467**: ^a Los vicios de que puede adolecer el consentimiento son: error, fuerza y dolo.º; **Art. 1697**: Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa.º; **Art. 1699**: ^a La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba; y no puede sanearse por la ratificación de las partes, ni por un lapso que no pase de quince años.º; y, **Art. 1700**: ^a La nulidad relativa será declarada por el juez a petición de parte. Deberá alegarse por aquellos en cuyo beneficio la han establecido las leyes, por sus herederos o cesionarios. Podrá sanearse por el transcurso del tiempo o por la ratificación de las partes.º; Art. 13: ^a La ley obliga a todos los habitantes de la República, con inclusión de los extranjeros; y su ignorancia no excusa a persona algunaº; mientras que, para la declaración de su nulidad, el Código Orgánico General de Procesos, ha prescrito: Art. 215: ^a **Nulidad de los documentos públicos.** Los documentos públicos serán declarados nulos cuando no se han observado las solemnidades prescritas por la ley, las ordenanzas o reglamentos respectivos.º; consecuentemente, la vía de nulidad o invalidez de las escrituras publicas de compra venta celebradas por los accionantes, debe ventilarse en la vía ordinaria y no en la constitucional; más aún, que éstas no han violentado derechos constitucionales; de existir violentaciones legales, debe agotarse la vía que corresponde para su declaración.- 5.2.- En relación a la vulneración del **DERECHO A LA PROPIEDAD**,

los accionantes explican que al estar obligados al pago de valores que les exige el Sr. Manuel Vivanco, se está restringiendo su derecho a la propiedad, por cuanto no pueden ejercer en ella los derechos de compra venta, pues el Registro de la Propiedad les exige el certificado de pago de alcúotas al día, y que desconocen el porqué de dichos valores, dado que no usan todos los espacios comunes como el área social, restaurantes, turco, entradas; en palabras del Sr. Paul Jerome, sólo usan las áreas de calles, veredas, alcantarillado, y que los valores son exagerados, siendo las áreas sociales de propiedad del Sr. Manuel Vivanco; que inicialmente pensaron que con la compra venta realizada y con la compra de acciones, los compradores o dueños de los terrenos, compartían toda la propiedad, pero que eso no ha sido así, porque el accionado Sr. Vivanco conserva la propiedad respecto de las áreas sociales, pero les exige pagos para su mantenimiento.- En este punto es necesario analizar el contenido del Reglamento inscrito con fecha 16 de octubre de 2006 e inscrito bajo el Nro. 5832 en el Registro de la Propiedad del cantón Loja, del que como ya se indicó al estar legalmente inscrito, goza de la presunción de legalidad; así mismo es necesario realizar el antecedente resumido en la siguiente forma: 1) Con fecha 18 de agosto de 1994 bajo el Nro. 3268 se inscribe la Donación a favor de Manuel Jose Vivanco Riofrio, de una parcela independiente de terreno de la finca denominada El Atillo, de una superficie de 2 hectáreas; 2) Con fecha 25 de mayo de 1998 bajo el nro. 1811 se inscribe la Escritura Aclaratoria con respecto a la Donación, la que básicamente corrige asunto de linderación; 3) Con fecha 22 de septiembre del 2006, el propietario Manuel Vivanco Riofrio inscribe un plano de subdivisión, registrado bajo el Nro. 5393 (fj. 134) compuesto por: Plaza, Salones de uso Múltiple, Club Social, Club Deportivo, Club Hípico, Estacionamientos, Casona (Suites), Cabañas, Lotes-Casas, Lago, Juegos Infantiles y Plazoleta (léase en la parte que reza: Simbología); 4) Con fecha 16 de octubre de 2006 bajo los números 5832 y 5833 se inscribe el Reglamento (fj. 138 a 143) y Cuadro de Linderos (fj.135) en éste último constan determinados bajo el Nro. 3 con denominación ^a Cabañas^o 20 lotes signados con el nro. 8/1 al 8/20; y, bajo el Nro. 4 con la denominación ^a Lotes^o 14 lotes signados con el nro. 9/1 al 9/14; se advierten separados la sede social signada con el Nro.1 que comprende según el plano zona: ^a Deportivo e Hípico^o; y, con el Nro. 2 la Casona; resulta importante resaltar el hecho de que esta subdivisión la ha realizado el propietario en ejercicio de su derecho a la propiedad y dominio, como único propietario del bien antes descrito; y, 5) Las compra ventas que realizan los accionantes, particularmente la del Sr. Paul Jerome, se registra con fecha 05 de marzo del 2012 (fj. 148). Según refiere el Registro de la Propiedad, luego de estos registros de plano, reglamento y linderos, se realizan compra ventas a algunas personas, entre ellas el Sr. Paul Jerome, quien inicialmente compra a los señores Bruce Robert Stewart y Maureen Gayer Stewart a través del Sr. Manuel Vivanco y ratifica su compra mediante escritura publica de fecha 26 de junio del 2012. ± De lo anotado, tenemos entonces que, previo al inicio de las ventas de terrenos, el propietario Manuel Vivanco, parcela su propiedad y la divide en: a) Club Privado Hacienda El Atillo (compuesto por 20 cabañas y 14 lotes) al que define como ^a proyecto inmobiliario^o y del que realiza las ventas de los referidos lotes (Art. 1,2,3 del Reglamento); b) Casona de Suites El Atillo de Vilcabamba; y, c) Club Privado Social y Deportivo El Atillo que comprenden las instalaciones sociales, las que para ser ^a utilizadas^o por parte de los dueños de los referidos lotes, requerirán ser accionistas, según refiere el Art. 22 del referido Reglamento (4 acciones para los lotes grandes y 2 acciones para los

lotes pequeños). En el referido Reglamento además, se establece como áreas comunales de los lotes para vivienda, las veredas, jardines, lago-riachuelo, senderos, tanques de riego y los servicios propios, comunitarios o públicos de: agua potable, agua de riego, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, redes de electricidad y alumbrado exterior (Art. 3) por lo que la confusión que refiere el accionante Paul Jerome, al indicar que pensó que iban a ser dueños de todo el terreno, incluidas las áreas sociales, no se entiende; por cuanto el propietario antes del inicio de las compra ventas determinó en ejercicio de su derecho de propiedad y dominio, qué parte de su terreno entraba al comercio a través de las compras ventas de cabañas, lotes y suits, especificando además, el objeto de éstas, su ubicación, linderación, formas de construcción, alcuotas y formas de mantenimiento de las áreas comunes; y, en relación al uso de las instalaciones sociales, determinó que para acceder a su uso, obligatoriamente los adquirientes de los lotes deberían contar con acciones para uso; especifica mas adelante, que el uso y el beneficio de estas acciones son el uso completo de las instalaciones de 07h00 a 20h00 y el descuento del 25% en servicios de restaurante, spa, club hípico, etc. tanto para el titular de las acciones y su familia; especifica además claramente en el Art. 13, que: "No son parte del CLUB HACIENDA EL ATILLO las áreas ni los servicios correspondientes al CLUB SOCIAL Y DEPORTIVO EL ATILLO DE VILCABAMBA al mismo que los propietarios deberán acceder a través de la forma en que consta en el presente Reglamento"; finalmente en el Art. 8, explica que tanto el CLUB PRIVADO HACIENDA EL ATILLO DE VILCABAMBA, CLUB SOCIAL Y DEPORTIVO EL ATILLO DE VILCABAMBA y la CASONA DE SUTES EL ATILLO DE VILCABAMBA se tratan de distintas organizaciones que aportan los valores respectivos y el Art. 22 nos dice que CLUB SOCIAL Y DEPORTIVO EL ATILLO DE VILCABAMBA se gobernará con su propio Reglamento General, el cual será de cumplimiento obligatorio de sus accionistas, miembros y usuarios en general. A foja 16 y 17 existe documento obtenido de la Superintendencia de Compañías, Valores y seguros del Ecuador, que si bien ha sido agregado por los accionantes, se desconoce por completo su intención en este proceso; pero del que sin embargo la suscrita advierte, que una vez que el propietario ha decidido convertir su propiedad privada en un club privado de proyecto inmobiliario y de tipo social -hecho no prohibido por la ley-, conforme así se advierte del Reglamento que impugnan los accionantes, el propietario en congruencia con esta conformación, ha registrado la Compañía Atilloturis C.A con fecha 23 de octubre del 2013, cuyos accionistas son en un numero de 10 personas y cuyo objeto social es: "Servicio de comidas basado en acuerdos contractuales con el cliente para un evento (banquetes, bodas, fiestas y otras celebraciones, buffet) en la localización especificada por el cliente (abastecedores de eventos.- En conclusión, los accionantes no han sido afectados en su derecho de propiedad pues han adquirido los lotes que constan en la escritura, sin que justifique que respecto de éstos, se les está afectando su derecho de propiedad, uso o dominio, y sin que se pueda considerar que el cobro de valores por mantenimiento de las áreas comunes de estos terrenos, vulnere sus derechos, puesto que éstas obligaciones fueron bien conocidas por los compradores desde la suscripción de la compraventa, habida cuenta que el proyecto inmobiliario utiliza áreas comunes de las que se sirven los propietarios, que deben ser mantenidas a prorrata; las confusiones en las que pudieron haber incurrido los compradores respecto de lo que han adquirido, no invalida los actos de inscripción, como tampoco la suscripción

del documento publico; en cuyo caso debe declarárselo en vía distinta a la constitucional. En el caso concreto del Sr. Paul Jerome, del texto de su escritura de propiedad de foja 148 a 151, a foja 150 vta., consta al final de la Clausula Tercera, que ha adquirido en cesión de parte de sus vendedores Bruce Robert Steward y Maureen Gayer Steward, 4 acciones ^a del club en donde esta ubicado el inmueble^o lo que a la luz del documento habilitante que formó parte de su escritura de compra venta, esto es el Reglamento, le confirió derechos y otras obligaciones a más de las de propietario de lote, conforme consta de sus Art. 22, esto es que además se sometió a las reglas del Reglamento General del Club Privado Social y Deportivo El Atillo, cuyo reglamento, en esta audiencia se desconoce.- 5.3.- En relación a la afectación del DERECHO DE ASOCIACION.- El Sr. Paul Jerome, ha adquirido el bien inmueble ubicado en el Club Privado El Atillo, a los señores Bruce Robert Steward y Maureen Gayer Steward, cuya compra inicial, la realizaron los vendedores con el accionado Sr. Manuel Vivanco con fecha 02 de noviembre del 2006 e inscrita bajo el repertorio nro. 6224 de fecha 08 de noviembre del 2006 (fj. 144 a 147), en dicha escritura consta que éstos compraron la propiedad en cuerpo cierto, sin que hayan adquirido ninguna acción para el uso de los servicios del Club Social y Deportivo El Atillo. Es en el acto de transferencia de dominio a través de compra venta de los señores Bruce Robert Steward y Maureen Gayer Steward al accionante Paul Jerome, que a más de la propiedad del terreno, se adicionan acciones en un numero de 4, adquiridas por cesión de derechos de sus vendedores; razón por la que el uso de las instalaciones y su pertenencia al Club Social y Deportivo, de ninguna forma ha sido forzado por el accionado Manuel Vivanco hacia el accionante Paul Jerome; es decir, su derecho de asociación, pertenencia o uso de servicios y beneficios en el Club Social no ha sido afectado de forma alguna, dado que esta adquisición ha sido una expresión de su voluntad, reflejada en el instrumento público de compra venta antes analizado y solemnizado ante autoridad publica competente, instrumento al que como se dijo antes, se agregaron todos los documentos habilitantes para conocimiento del comprador.- Siendo el derecho de asociación un derecho relacionado a la libertad de las personas y consagrado en el Art. 66 numeral 13, cuyo texto reza: ^aEl derecho a asociarse, reunirse y manifestarse en forma libre y Voluntaria^o tenemos entonces que es un derecho constitucional decidir al arbitrio pertenecer o no a asociaciones de cualquier índole, no siendo la excepción la pertenencia a un Club Social y Deportivo; sin embargo la parte accionante no ha justificado que haya expresado su intención de no pertenecer a dicho Club; al contrario, sólo existe la constancia de que ha adquirido 4 acciones en cesión de derechos, y que dicha compra lo ha realizado de forma voluntaria, hecho que, según el Reglamento le confiere derechos y obligaciones al accionante Paul Jerome. En relación a su pertenencia al Club Hacienda El Atillo, es decir del proyecto inmobiliario, en este ha adquirido la calidad de copropietario de áreas comunes, por lo que no se trata de un derecho de asociación; sino de un derecho de propiedad condominal; conforme así consta de la Clausula Cuarta de su escritura de compra venta, pues ha adquirido: ^ala cuota de condominio equivalente a dos enteros cuatrocientos noventa y siete milésimas por ciento de ALICUOTA TERRENO y de tres enteros cero noventa y seis milésimas por ciento ALICUOTA AREAS NETAS del terreno sobre el cual se planificó dicho proyecto sin reservarse nada para sí^o ; alícuotas que también forman parte de los documentos habilitantes de la compra venta. En relación los demás accionantes, la suscrita no conoce la forma de

adquisición, por no haber sido presentada en el libelo de demanda o audiencia oral.- 5.4.- DERECHO A LA TRANQUILIDAD.- En este punto los accionantes en su libelo de demanda, afirman que desde que son propietarios de los inmuebles del Club Hacienda El Atillo, el Ab. Manuel Vivanco, valiéndose de dicho Reglamento indebidamente inscrito "ha venido ejecutando una serie de actos y exigencias que menoscaban nuestra dignidad como seres humanos nuestro derecho a la tranquilidad, mas aun que siendo de una edad que el Estado nos otorga una protección reforzada°, para lo cual adjuntan a foja 18 y 19 un cuadro de detalles de pagos vencidos remitidos desde correo ATILLOTURIS C.A atilloturis@outlook.com de fecha 01 de octubre del 2019, sin que respecto del cual se advierta ninguna vulneración de derechos constitucionales; si bien, en la escucha que ha realizado la suscrita a dos de los tres accionantes el día de audiencia oral, se han referido actos de corte de agua, bloqueo de la puerta principal de acceso, grafitis, no existe justificación material de lo afirmado; en virtud de lo cual, tampoco se ha demostrado en este punto, violentación de derechos en contra de los accionantes.- A foja 20 a 21 se ha agregado correo remitido por Paul Kort Jerome al patrocinador Dr. John Espinosa en el correo john@espinosareyesruiz.com , que es el mismo registrado en el Sistema Satje para notificaciones al referido patrocinador, cuyo texto es en ingles y no proviene de ninguno de los accionados, por lo que con dicho documento, tampoco se ha probado alguna vulneración de derechos constitucionales por parte de los accionados.- Por estas consideraciones, ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN EL NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA se niega la demanda de Acción de Protección por improcedente, en base a lo preceptuado en el art. 42 numerales 1, 3 y 4 de la Ley de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.- Se deja constancia que los accionantes han planteado oralmente RECURSO DE ACLARACION respecto de: Ud. manifiesta que un Reglamento crea un Club y que después por eso se hizo la compañía, si Ud. observa quienes son socios de la misma, únicamente son socios el Sr. Vivanco una segunda persona; ACLARE si el Sr. Jerome Kort, Daniel Derbick, Solei Taylor son miembros o socios del Club Hacienda el Atillo.- Previo a atender la aclaración presentada, la suscrita de forma oficiosa deja sentado que ha omitido la revisión de la escritura publica del Sr. Paul Jerome que consta agregada en los documentos presentados por el Registro de la Propiedad del cantón Loja, por lo que corrige la afirmación realizada al inicio de la resolución oral, de que no existen escrituras publicas en el expediente de los accionantes, siendo que si ha constado la del accionante Sr. Paul Jerome; documentación que a su revisión no altera lo sustancial de lo resuelto y no afecta de forma alguna los derechos de defensa de las partes. En relación a la aclaración solicitada, la suscrita rechaza la aclaración, puesto que de la escritura aparejada perteneciente al Sr. Paul Jerome, consta que éste ha comprado un terreno en el Club Hacienda El Atillo y 4 acciones; sin que nada se refiera en dicha escritura acerca de la Empresa o Compañía o la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal en las acciones adquiridas; por lo que la suscrita no puede declarar si el referido accionante es o no socio, accionista o miembro de la Compañía o Empresa creada por el Sr. Vivanco; en todo caso, la compra de las acciones que se refleja en la

escritura de compra venta debe analizarse a la luz de lo regulado y aceptado por el accionante Paul Jerome al aceptar como documento habilitante, el Reglamento, cuyo Art. 22 refiere a las acciones en el Club Privado Social y Deportivo El Atillo (no de ninguna empresa o Compañía), para utilizar cualquiera de sus instalaciones. La pertenencia o no de los accionantes a la Compañía creada por el accionado Manuel Vivanco Riofrio en la Superintendencia, no ha sido motivo de debate en esta audiencia. En relación a los accionados Daniel Derbick y Solei Taylor, no existen escrituras a revisar.- Respecto de esta sentencia y aclaración, ha sido apelada en audiencia oral por la parte accionante; por lo que cumplido el termino de tres días; remítase a la sala de sorteos para establecer la competencia del Superior para sus análisis.- Cúmplase y Notifíquese.-

LOJAN ARMIJOS YHELENNNA ANGELICA

JUEZA DE LA UNIDAD JUDICIAL