

MODELO DE CONTRATO DE EXCLUSIÓN DE BIENES COMPRA VENTA Y NUDA PROPIEDAD

Señor Notario:

En su Registro de Escrituras Públicas, sírvase hacer constar la **Exclusión de Bienes, Compraventa y Nuda Propiedad.**

Exclusión de Bienes.- La señora L, amparada en lo que disponen los artículos ochocientos trece y siguientes del Código de Procedimiento Civil, tiene a bien excluir, como en efecto excluye de la sociedad conyugal que tiene formada con su marido señor A, la suma de doscientos mil dólares de los Estados Unidos de América (\$200.000,00) en dinero efectivo y que los adquirió en su soltería, exclusión que la hace a fin de administrar directamente dicha suma, adquiriendo nuevos bienes y celebrando toda clase de actos y contratos sin la intervención de su mentado marido. Por su parte el señor A, manifiesta ser verdad cuanto afirma su mujer L, pues la cantidad de dinero excluida la adquirió en su soltería, por lo que se da por notificado legalmente con el contenido de la presente exclusión.

CONTRATO DE COMPRAVENTA

Primera.- Antecedentes:

Por escritura pública celebrada ante el Notario doctor, el (fecha), legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el (fecha) del mismo año, los señores C. y M. dieron en venta y perpetua enajenación el lote de terreno situado en la parroquia Benalcázar de esta ciudad de Quito, así:

La nuda propiedad para los menores: L,M,C,X y Y; y el usufructo vitalicio a los cónyuges A y L.

A su vez los vendedores cónyuges A y L adquirieron el predio en mención por compra efectuada al Sr. H y K, por escritura celebrada el (fecha) y (fecha), ante los Notarios doctores y respectivamente,

la nuda propiedad para los adolescentes: L,M,C,X y Y; y el usufructo vitalicio a los cónyuges A y L.

A su vez, los vendedores cónyuges A y L, adquirieron el predio en mención por compra efectuada al, Sr. H y K, por escritura celebrada el (fecha) y (fecha), ante los Notarios doctores y respectivamente, los linderos generales del inmueble referido en los literales anteriores, son los siguientes:

Norte:..... Oriente:

Sur:.....y Occidente:.....

En el inmueble antes descrito, los actuales propietarios han proyectado la construcción de un Edificio Multifamiliar de ocho departamentos, a cuyo efecto han obtenido la autorización del Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para la enajenación de las correspondientes acciones proporcionales o cuotas de terreno, así como la declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio, el mismo que se denominará "O", declaratoria que consta en este mismo instrumento.

Por su parte el señor A, ha obtenido la autorización judicial para la venta de las acciones o parte proporcional del terreno de sus hijos legítimos los adolescentes A - L, según se desprende de la sentencia dictada por el señor Juez de lo Civil y Mercantil de Pichincha, cuya copia se agrega, y además su hija mayor de edad señorita L, le ha conferido Poder Especial para la enajenación de sus derechos y acciones en el tantas veces mencionado inmueble, según aparece de la copia que también se agrega como documento habilitante.

Segunda.- Mediante la presente escritura, los cónyuges señores A y L, esta última manifestando su expreso consentimiento por sus propios derechos, y además el primero a nombre y en representación de sus hijos: M, C, A, X y Y, en su calidad de padre legítimo y representante legal, en ejercicio de la patria potestad que sobre ellos tiene, debidamente autorizado por el Juez de lo Civil y Mercantil de Pichincha y, como mandatario de su hija señorita L, según consta de los documentos que se agregan, venden y dan en perpetua enajenación a favor de la señora P, la nuda propiedad sobre los derechos y acciones o parte proporcional del terreno antes descri-

to y que se fincan en el Inmueble de la parroquia Benalcázar de este cantón Quito, que equivalen a la octava parte de la totalidad del predio, y a la señora H, el usufructo por toda su vida, al término de la cual se consolidará con la nuda propiedad.

Tercera.- El precio de la venta de la parte proporcional del terreno a que se refiere la cláusula precedente, es de dólares de Estados Unidos de América (\$) que los vendedores manifiestan tener recibido de contado, en dinero efectivo y a entera satisfacción, por lo que transfieren a favor de las compradoras el dominio y posesión de los derechos y acciones enajenados con todo lo que les sea anexo, pues en la venta se incluyen los derechos y servidumbres comunes que les corresponderá y en la proporción señalada en el edificio Multifamiliar que va a construirse y, sujetándose los tradentes al saneamiento por evicción en la forma prescrita por el Código Civil.

Las compradoras, manifiestan que aceptan esta escritura en todas sus partes, por estar hecha en seguridad de los derechos y acciones que adquieren, adquisición que la realizan proindiviso y por iguales partes.

Cuarta.- Las señoras P y H, mediante este mismo instrumento, contratan con el Ing. A., la construcción del Departamento signado con el número Tres-B, que se construirá en el Multifamiliar "O", construcción que hará el Ing. A, en el plazo de catorce meses, de conformidad con los planos aprobados por la Ilustre Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito y de los presupuestos y especificaciones aprobadas por ambas partes por un valor de dólares (\$) que el constructor declara recibir en esta fecha de poder de las compradoras, a su entera satisfacción, y sin lugar a reclamo posterior alguno.

Se aclara, que los planos del edificio se protocolizan en esta misma fecha en los Registros de Escrituras Públicas de la Notaría de este cantón, y se aclara igualmente que el plazo pactado para la construcción correrá a partir de la fecha de inscripción de esta escritura.

Quinta.- Los linderos del departamento cuya construcción se contrata en esta fecha, según se dice y estipula en la cláusula anterior, son los siguientes: Norte: ; Sur: Este:..... Oeste:.....;haciaArriba..... y, hacia Abajo ; siendo el área el de ciento dos metros cuadrados, veintisiete decímetros cuadrados.

Sexta.- Las señoras P y H, manifiestan: que tanto el precio de la acción proporcional del terreno como el valor de la construcción se pagan con dinero de su propio peculio, la primera tomándolo del dinero que ha excluido por esta misma se pagan en esta fecha a los vendedores y constructor, así la señora P, los..... dólares del precio de la raíz del contrato y los dólares de la parte relativa a la construcción del Departamento Tres - B, a que se refiere la cláusula cuarta de este instrumento; y la señora H, la suma de dólares,porconceptodelusufructo,conquese completa la suma de, dólares; finalmente ratifican que una vez terminado dicho departamento, la nuda propiedad corresponderá exclusivamente a la señora P, y el usufructo durante toda su vida a la señora H; en consecuencia la propiedad plena y absoluta del expresado departamento se consolidará en la nuda propiedad al fallecimiento de la usufructuaria.

Séptima.- Las señoras P y H, por el hecho de firmar esta escritura, pactan y aceptan el régimen de Propiedad Horizontal con los demás dueños de los departamentos y del terreno sobre el cual se va a construir el Edificio Multifamiliar "O", por lo mismo el dominio, uso y goce tanto del mencionado terreno como del Departamento número Tres-B, harán las compradoras bajo las normas establecidas en este contrato, en la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, que al efecto se tendrán como parte del presente contrato e igualmente se someten estrictamente a las estipulaciones que constan en el Reglamento Interno de Copropiedad del Edificio "O" que se halla protocolizado en esta fecha, ante el Notario del Cantón, doctor U, y cuya copia se agrega.

Octava- Sobre el inmueble en que se fincan los derechos y acciones vendidos no pesa gravamen o prohibición de enajenar alguno, según

aparece del certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad que se agrega.

Novena.- Todos los gastos que demande la celebración de la presente escritura pública, hasta su Inscripción, son de cuenta de las compradoras por así haber convenirlo las partes contratantes.

Usted señor Notario, sírvase agregar las demás cláusulas de estilo, necesarias para la plena validez eficacia de esta clase de contratos.

Hasta aquí la minuta

f.) Abogado en libre ejercicio profesional