



Quito, D. M., 20 de septiembre de 2017

SENTENCIA N.º 310-17-SEP-CC

CASO N.º 0612-13-EP

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

I. ANTECEDENTES

Resumen de admisibilidad

La presente acción extraordinaria de protección fue interpuesta el 15 de marzo del 2013, por Edith Elizabeth Sánchez Bravo, impugnando la resolución expedida el 4 de marzo del 2013 a las 16:18, dentro del trámite de desahucio por transferencia de dominio N.º 0073-2013, por la jueza segunda de inquilinato de Pichincha.

La secretaria del Juzgado Segundo de Inquilinato de Pichincha remitió la demanda junto con el expediente a la Corte Constitucional el 8 de abril del 2013, siendo recibido por este Organismo el mismo día.

La Secretaría General del Organismo de conformidad con el segundo inciso del cuarto artículo innumerado agregado a continuación del artículo 8 del Reglamento de Sustanciación de Procesos de Competencia de la Corte Constitucional, el 8 de abril del 2013, certificó que no se ha presentado otra demanda con identidad de objeto y acción.

Por su parte, la Sala de Admisión, mediante auto del 4 de julio del 2013 a las 12:50, avocó conocimiento de la presente causa y por considerar que la acción extraordinaria de protección reúne los requisitos formales exigidos para la presentación de la demanda, admitió a trámite la acción y ordenó que se proceda al respectivo sorteo.

De conformidad con el sorteo realizado por el Pleno de la Corte Constitucional el 7 de agosto del 2013, el secretario general remitió el expediente al despacho de la jueza constitucional Ruth Seni Pinoargote para la sustanciación y elaboración del proyecto de sentencia correspondiente.

Mediante providencia del 17 de febrero del 2016, la jueza constitucional sustanciadora avocó conocimiento de la causa N.º 0612-13-EP y dispuso que se haga conocer a las partes procesales la recepción del caso, así como la notificación del contenido de la demanda y de dicha providencia al juez de la Unidad Judicial Primera de Contravenciones del cantón Quito, a fin de que en el término de cinco días presenten un informe debidamente motivado de descargo acerca de los argumentos que se exponen en la demanda. De igual manera dispuso notificar a los terceros interesados señores Víctor Antonio Armijos y Nelly Esperanza Castillo, y al procurador general del Estado.

El 5 de noviembre de 2015, se posesionaron ante el Pleno de la Asamblea Nacional los jueces constitucionales Pamela Martínez Loayza, Roxana Silva Chicaíza y Francisco Butiñá Martínez, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 y 434 de la Constitución de la República del Ecuador.

Mediante la Resolución N.º 004-2016-CCE del 8 de junio de 2016, adoptada por el Pleno del Organismo, se designó a la abogada Marien Segura Reascos como jueza constitucional, y se dispuso que todos los procesos que se encontraban en el despacho del juez constitucional, Patricio Pazmiño Freire, pasen a conocimiento de la referida jueza.

Decisión judicial impugnada

JUZGADO SEGUNDO DE INQUILINATO Y RELACIONES VECINALES DE PICHINCHA. Quito, lunes 4 de marzo del 2013, las 16h18. **VISTOS (...)** **TERCERO.-** La diligencia de citación a la mencionada arrendataria se la realiza en persona, el día 25 de enero del 2013, conforme obra de acta de fs. 28; por tanto, esta diligencia es legal y oportuna, por habérsela realizado en el plazo establecido en el Art. 31 de la Ley de Inquilinato, ya que desde la fecha de transferencia de dominio (26 de diciembre del 2012) a la fecha en la que se practicó la citación no ha recurrido más de un mes. **CUARTO.-** Dentro del término que tenía la desahuciada para oponerse comparece y se opone al desahucio aduciendo que jamás ha recibido y peor firmado contrato alguno de arrendamiento con el Doctor Darío Alfonso Ordoñez Ordoñez, quien aparece como vendedor del inmueble materia del desahucio. Aduce además que, sobre el inmueble materia de este desahucio en el Juzgado Primero de lo Civil de Pichincha se sustancia la acción de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio No. 230-2011 planteada en contra del vendedor. Sobre el particular, el Art. 841 del Código de Procedimiento Civil determina: “En los casos en que, invocándose la calidad de arrendador o subarrendador, se demande, del actual ocupante de un predio urbano, el pago de pensiones de arrendamiento o la desocupación y entrega del predio, se presumirá existir el contrato de arrendamiento o subarrendamiento, a menos que el demandado justifique tener derecho a la posesión o a la tenencia, por cualquier otro título”. En el caso que nos ocupa, la desahuciada no justifica el derecho a la posesión o a la tenencia del predio con ningún otro título. El certificado del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito que presenta la desahuciada fuera del término que tenía para oponerse no le beneficia, por



cuanto de él aparece inscrita únicamente la demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, más no la respectiva sentencia, por lo que sus pretensiones son meras expectativas. Por otra parte, el inciso segundo del Art. 48 de la Ley de Inquilinato establece: “En el caso previsto en el Art. 3, la oposición del arrendatario no podrá fundarse sino en haber transcurrido más de un mes desde el traspaso de dominio o en haber celebrado el contrato de arrendamiento por escritura pública debidamente inscrita, y sólo se considerará presentada si fuere acompañada de la correspondiente copia certificada ... Examinado este instrumento y el de transferencia de dominio que deberá presentar el desahuciante, el Juez de Inquilinato ordenará que el desahucio surta o no el efecto de terminar el contrato”. En la especie, la oposición de la mencionada arrendataria no se basa en las referidas causales, por lo que se desestima su oposición. **QUINTO.-** Examinado el instrumento escriturario que se acompaña, se observa que cumple con todas las formalidades relativas a esta clase de contratos de compraventa de bienes inmuebles. Por las consideraciones expuestas y en fiel aplicación de lo dispuesto en los Arts. 31 y 48 inciso segundo de la Ley de Inquilinato, se declara legal y procedente el desahucio presentado, mismo que surte el efecto jurídico de dar por terminado el contrato de arrendamiento mantenido con la señora Edith Elizabeth Sánchez Bravo, disponiéndose la desocupación y entrega del inmueble arrendado una vez que se cumpla el plazo legal de noventa días contados a partir de la fecha en la que se practicó la citación.- Notifíquese (sic).

Antecedentes fácticos del caso concreto

Los señores Víctor Antonio Armijos y Nelly Esperanza Castillo presentaron petición de desahucio por transferencia de dominio en contra de la ahora legitimada activa Edith Elizabeth Sánchez Bravo, solicitando que se disponga la desocupación y entrega del inmueble por ellos adquirido mediante contrato de compraventa debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad de Quito.

Respecto de esta petición, la jueza segunda de inquilinato de Pichincha, mediante auto del 4 de marzo de 2013, declaró que surte efectos legales, en virtud de lo cual ordenó que la desahuciada desocupe y entregue el inmueble en que habita a los peticionarios del desahucio.

Contra esta decisión judicial se ha propuesto la presente acción extraordinaria de protección.

Detalle de la demanda

La legitimada activa manifiesta que el auto impugnado no justificó una relación jurídica de inquilinato entre el transfiriente, doctor Darío Alfonso Ordoñez y la recurrente Edith Elizabeth Sánchez Bravo, respecto del bien inmueble transferido a favor de los cónyuges contubernios Víctor Antonio Armijos Ordoñez y Nelly Esperanza Castillo, por lo que se vulneró el derecho a la seguridad jurídica consagrado en el artículo 82 de la Constitución de la República, habida cuenta

que en el artículo 1 de la Ley de Inquilinato, norma las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y subarrendamiento de los locales comprendidos en los perímetros urbanos. Que el ámbito de aplicación de la Ley de Inquilinato tiene que ver básicamente con el vínculo jurídico entre arrendador y arrendatario, y que en este caso, jamás se demostró en legal y debida forma, pese a existir disposición legal referente al caso o en ausencia de los contratos escritos, mismos que al ser verbales, pueden ser suplidos con la declaración juramentada del supuesto arrendador, tal como lo determina la disposición transitoria primera del cuerpo legal ibídem.

Expresa que al no haberse cumplido lo dispuesto en el artículo 1 y en la disposición transitoria primera de la Ley de Inquilinato, vulneró el derecho a la seguridad jurídica, pues no cumplió con observar las disposiciones legales para garantizar a las partes el ejercicio de sus derechos constitucionales, que en este caso han sido discriminados, ya que el fallo únicamente benefició a la parte desahuciante o actora, menoscabando una de las garantías básicas del debido proceso, establecido en el artículo 76 numeral 1 de la Constitución.

Indica que el auto cuestionado invocó el artículo 841 del Código de Procedimiento Civil que determina: “En los casos en que invocándose la calidad de arrendador o subarrendador, se demande, del actual ocupante de un predio urbano, el pago de pensiones de arrendamiento o la desocupación y entrega del predio, se presumirá existir el contrato de arrendamiento o subarrendamiento, a menos que el demandado justifique tener derecho a la posesión o a la tenencia, por cualquier otro título”. Que, con esta normativa la jueza accionada presumió la existencia del contrato de arrendamiento, cuando obra de autos una escritura pública suscrita por el doctor Darío Alfonso Ordoñez a favor de su sobrino Víctor Antonio Armijos Ordoñez y Nelly Esperanza Castillo, en la que se encuentra inserto un certificado de gravamen, en el que se encuentra inscrita la demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio que propuso en el Juzgado Primero de lo Civil de Pichincha; es decir, que el transfiriente doctor Darío Alfonso Ordoñez, pese a encontrarse inscrita dicha demanda, y al conocer de la existencia de dicha acción ordinaria, transfirió dicha propiedad, actuando de manera colusoria con los beneficiario y compradores de dicha propiedad, que en este caso son los descendientes consanguíneos, y la otra su cónyuge.

Finalmente dice que de esta manera se pretende arrebatar a su persona, el derecho de propiedad y de posesión mantenido sobre el bien inmueble transferido, por lo que sin duda alguna se ha producido la violación de sus derechos constitucionales invocados, y por ende un despojo judicial.



Identificación de los derechos presuntamente vulnerados por la decisión judicial

A partir de los argumentos expuestos, la legitimada activa sostiene que la decisión judicial impugnada vulnera principalmente el derecho constitucional al debido proceso en la garantía de la motivación y en conexidad, al derecho a la seguridad jurídica, previsto en el artículo 76 numeral 7 literal I y 82 de la Constitución de la República del Ecuador, respectivamente.

Petición concreta

Dentro de la demanda de acción extraordinaria de protección, la legitimada activa solicita que la Corte Constitucional acepte la acción extraordinaria de protección, y en consecuencia, declare vulnerado los derechos constitucionales invocados, dejando sin efecto jurídico el auto expedido el 4 de marzo del 2013 a las 16:08, por la jueza segunda de inquilinato de Pichincha, dentro del trámite de desahucio por transferencia de dominio N.º 0073-2013.

De los informes presentados

Juez de la Unidad Judicial Civil de Quito (legitimado pasivo)

Comparece el doctor Wilmer Ismael Zambrano Ortiz en calidad de juez de la Unidad Judicial Civil del Distrito Metropolitano de Quito, mediante escrito presentado en esta Corte el 22 de abril del 2016, en el cual indica lo siguiente: A fs. 41 y 42 consta la resolución emitida por la doctora Sonia Gudiño, jueza de ese entonces del Juzgado Segundo de Inquilinato y Relaciones Vecinales de Pichincha, el 4 de marzo de 2013 a las 16:18, en la que constan todas las consideraciones que tuvo para declarar legal y procedente el desahucio solicitado.

Indica que con providencia del 14 de marzo de 2013 a las 09:21 (fs.44), se dispone a petición de la parte accionada contar con un nuevo defensor y que se le confiera copias certificadas de la presente acción. De fojas 45 y 46, consta el escrito contentivo de la acción extraordinaria de protección que fue planteada por Edith Elizabeth Sánchez Bravo y mediante providencia del 20 de marzo del 2013 a las 09:37 (fs. 47), el Juzgado ha dispuesto remitir el presente expediente a la Corte Constitucional, al amparo del artículo 62 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional. A foja 48 consta el oficio N.º 171 J.S.I.U.P del 8 de abril de 2013, mediante el cual se establece haber remitido el original del proceso en 47 fojas, a la Corte Constitucional, y en la parte inferior del mismo consta el recibido el 8 de abril de 2013 a las 14:22.

En virtud del escrito de foja 49, formulado por los accionantes, mediante providencia del 21 de mayo de 2013 a las 15:21, se ha dispuesto que la parte demandada en el término de 48 horas desocupe y entregue el inmueble materia de la presente causa a sus propietarios. A foja 54, consta un escrito del 23 de mayo de 2013 a las 09:23, presentado por la accionada Edith Elizabeth Sánchez Bravo, mediante el cual solicita que se corra traslado a los accionantes, a fin de que se le conceda 60 días para proceder a la desocupación y entrega; petición que es atendida mediante providencia del 27 de mayo de 2013 a las 11:56 (fs.55); petición a la que se oponen los accionantes y solicitan el lanzamiento, mediante escrito del 30 de mayo de 2013 a las 14:34 (fs.56). A fojas 56 y vuelta consta la razón actuarial en la que se establece que de autos no consta que la demandada haya procedido a la desocupación y entrega del inmueble el 4 de junio de 2013; en mérito de esta razón el 4 de junio de 2013 a las 09:47 (fs.57), se dispone el lanzamiento; ante lo cual la accionada consigna las llaves del inmueble, mediante escrito del 10 de junio de 2013 a las 14:00 (fs.59) y el 13 de junio de 2013, el doctor Marco Jumbo Romero recibió las llaves consignadas en favor de los desahuciantes (fs.60). De fojas 61 y 62, consta un oficio y parte policial, el 13 y 14 de junio del 2013, en el que informa que el departamento se encontraba completamente vacío.

Finalmente indica que este informe se limita a las actuaciones procesales desarrolladas en el trámite de desahucio, sin que pueda argumentar nada con relación a lo resuelto mediante auto del 4 de marzo del 2013 a las 16:18; por cuanto el suscrito juez no fue quien emitió la indicada resolución, por lo que se limita al análisis formal, pues no es posible emitir pronunciamiento sobre una motivación no generada por el infrascrito juez.

Procurador General del Estado

Comparece el abogado Marcos Arteaga Valenzuela, director nacional de Patrocinio Subrogante, delegado del procurador general del Estado, señalando la casilla constitucional N.º 18, para recibir las notificaciones que le correspondan.

Víctor Antonio Armijos Ordoñez y Nelly Esperanza Castillo Cadena (peticionario del desahucio)

Mediante escrito presentado el 21 de marzo del 2016, manifiestan lo siguiente: el auto dictado el 4 de marzo del 2013 a las 16:18, refleja un análisis que va más allá de la aplicación del principio de legalidad, pues constituye una verdadera argumentación jurídica que cubre en derecho, la irreal y aparente vulneración que alega la legitimada activa. Que a fin de honrar el fallo, la accionante pidió un tiempo prudencial para desocupar los cuartos ocupados y luego de consignar las



llaves en la judicatura, esta pretendió tomarse un cuarto por la fuerza, de la casa comprada por nosotros, a lo que defendimos nuestro derecho como propietarios del mismo, frente a semejante situación. Sin embargo, somos objeto de un sinnúmero de demandas civiles y penales pero que le están desechando una a una como es obvio.

Finalmente dicen que no existe ninguna vulneración de derechos constitucionales, simplemente se ha limitado en manifestar que no se ha dado cumplimiento al numeral 1 de la disposición transitoria primera de la Ley de Inquilinato, que no hay violación del debido proceso ni de la seguridad jurídica, pues la jueza de inquilinato, realizó una interpretación correcta de la norma.

II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS DE LA CORTE CONSTITUCIONAL

Competencia

La Corte Constitucional es competente para conocer y resolver las acciones extraordinarias de protección contra sentencias, autos definitivos y resoluciones con fuerza de sentencia, de conformidad con lo previsto en los artículos 94 y 437 de la Constitución de la República, en concordancia con los artículos 63 y 191 numeral 2 literal **d** de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, artículo 3 numeral 8 literal **c** y tercer inciso del artículo 46 de la Codificación del Reglamento de Sustanciación de Procesos de Competencia de la Corte Constitucional.

Legitimación activa

La accionante se encuentra legitimada para interponer la presente acción extraordinaria de protección en virtud de cumplir con los requerimientos establecidos en el artículo 437 de la Constitución de la República, de conformidad con el artículo 439 ibidem, que establece que las acciones constitucionales podrán ser presentadas por cualquier ciudadana o ciudadano individual o colectivamente y en concordancia con el artículo 59 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

Consideraciones de la Corte acerca de la acción extraordinaria de protección

Conforme lo previsto en los artículos 94 y 437 de la Constitución de la República del Ecuador, la Corte Constitucional, por medio de la acción extraordinaria de protección, se pronunciará respecto de dos cuestiones principales: la vulneración

de derechos constitucionales o de normas del debido proceso. En este orden, todos los ciudadanos, en forma individual o colectiva, podrán presentar una acción extraordinaria de protección contra decisiones judiciales en las cuales se hayan vulnerado derechos reconocidos en la Constitución de la República; mecanismo previsto para que la competencia asumida por los jueces esté subordinada a los mandatos del ordenamiento supremo y ante todo respeten los derechos de las partes procesales.

La acción extraordinaria de protección procede exclusivamente en contra de sentencias, autos definitivos y resoluciones con fuerza de sentencia en los que por acción u omisión, se haya vulnerado el debido proceso u otros derechos constitucionales reconocidos en la Norma Suprema, una vez que se hayan agotado los recursos ordinarios y extraordinarios dentro del término legal, a menos que la falta de interposición de estos recursos no fuera atribuible a la negligencia de la persona titular del derecho constitucional vulnerado.

Determinación del problema jurídico para la resolución del caso

A fin de evidenciar si la decisión judicial expedida por la Tercera Sala de lo Penal y Tránsito de la Corte Provincial de Justicia del Guayas, vulnera o no los derechos constitucionales del legitimado activo, el Pleno de la Corte Constitucional procederá al análisis del caso concreto a partir de la formulación y solución del siguiente problema jurídico:

El auto expedido el 4 de marzo del 2013 a las 16:18, por la Jueza Segundo de Inquilinato y Relaciones Vecinales de Pichincha, que declara legal y procedente el desahucio por transferencia de dominio solicitado, ¿vulnera el derecho al debido proceso en la garantía de la motivación, establecido en el artículo 76 numeral 7 literal I de la Constitución de la República del Ecuador?

Resolución del problema jurídico

El artículo 76 numeral 7 literal I de la Constitución de la República del Ecuador, señala que dentro del derecho al debido proceso se encuentra la garantía de la motivación, que establece:

Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.



Así, la motivación constituye un ejercicio riguroso de exposición de las razones que sustentan la decisión de los jueces, las mismas que deben estar acordes con el ordenamiento jurídico vigente, a fin de garantizar la seguridad jurídica. Además, las autoridades judiciales están obligadas a garantizar el derecho de los litigantes a través de la valoración de sus alegaciones, las mismas que deben ser consideradas al momento de emitir su resolución. En este sentido, la Corte ha sentado que la motivación se convierte en una pieza clave en la elaboración de las decisiones judiciales, sin la cual estas se tornarían arbitrarias y cuyo efecto devendría en la nulidad de las mismas. Es un deber sustancial de los poderes públicos motivar debidamente las resoluciones que emitan a fin de dotarlas de legitimidad, ya que esto garantiza que las personas puedan conocer cuáles son los argumentos o fundamentos que llevaron a tomar una resolución determinada, los cuales deben hallar su base en el ordenamiento jurídico positivo, en lo sustancial y procesal¹.

Siguiendo el criterio emitido por la Corte Constitucional en su sentencia N.º 227-12-SEP-CC, para que una decisión esté debidamente motivada, la misma debe ser razonable, lógica y comprensible. En este sentido, se indica que:

... para que determinada resolución se halle correctamente motivada es necesario que la autoridad que tome la decisión exponga las razones que el Derecho le ofrece para adoptarla. Dicha exposición debe hacérsela de manera razonable, lógica y comprensible, así como mostrar cómo los enunciados normativos se adecuan a los deseos de solucionar los conflictos presentados. Una decisión razonable es aquella fundada en los principios constitucionales. La decisión lógica, por su lado, implica coherencia entre las premisas y la conclusión, así como entre ésta y la decisión. Una decisión comprensible, por último, debe gozar de claridad en el lenguaje, con miras a su fiscalización por parte del gran auditorio social, más allá de las partes en conflicto²...

En tal virtud, esta Corte analizará el auto resolutivo cuestionado en atención a los parámetros que anteceden:

Razonabilidad

Este elemento requiere que la resolución judicial no incurra en una imposición de criterios contrarios al ordenamiento jurídico ecuatoriano; sino que esté fundamentada en normas constitucionales, legales y jurisprudenciales pertinentes que constituyen fuente del derecho. Es decir, una sentencia cumple con el requisito de razonabilidad en tanto guarde armonía con el derecho y la jurisprudencia nacional o internacional vigente y aplicable a un caso concreto, de

¹ Alfredo Ruiz Guzmán, Pamela Juliana Aguirre Castro y Dayana Fernanda Ávila Benavidez, Editores. Desarrollo Jurisprudencial de la Primera Corte Constitucional, período noviembre 2012–noviembre 2015. Quito Ecuador 2016, pág. 102.

² Corte Constitucional del Ecuador, para el período de transición, sentencia N.º 227-12-SEP-CC, caso N.º 1212-11-EP.

modo que se evidencie que la decisión adoptada por el juzgador se argumente en normas que guarden armonía con la Constitución de la República del Ecuador.

Así pues, en relación a este parámetro es oportuno empezar diciendo que el auto impugnado tiene como origen una acción de desahucio presentada en contra de Edith Elizabeth Sánchez Bravo, con la finalidad de que esta última desocupe un bien inmueble, como resultado de la transferencia de dominio del departamento arrendado, en atención al artículo 31 de la Ley de Inquilinato. Como consecuencia de esta pretensión y luego de haber agotado el trámite legal, la jueza segunda de inquilinato y relaciones vecinales de Pichincha dictó la decisión judicial impugnada, aceptando el desahucio solicitado y ordenando que la accionada entregue el bien inmueble a los nuevos propietarios.

Ahora bien, tratándose de un trámite de desahucio por transferencia de dominio, la razonabilidad implica, en primer lugar, que la decisión debe enunciar las normas en las que se fundan la competencia para conocer la petición del desahucio y aquellas inherentes a la naturaleza del proceso que se encuentra tanto en la Ley de Inquilinato, específicamente en sus artículos 31 y 48; así como en las normas supletorias a las que le remite el cuerpo legal *ibidem* y en segundo lugar, la argumentación del juez no sea al margen de la naturaleza y objetivo del trámite previsto para tal efecto, ni se omita el ordenamiento legal aplicable a la demanda presentada.

En efecto, el auto examinado en su considerando primero establece la competencia de la jueza segunda de inquilinato de Pichincha en base a los artículos 1 y 31 de la Ley de Inquilinato, en concordancia con el artículo 243 del Código Orgánico de la Función Judicial, que tiene relación con el desahucio solicitado. Por lo tanto, se observa que la jueza segunda de inquilinato y relaciones vecinales de Pichincha circunscribe su competencia dentro del trámite de desahucio llegado a su conocimiento.

Asimismo, en el desarrollo de la *ratio decidendi* que constituye la exposición de motivos del auto, se observa que la jueza consideró lo siguiente:

TERCERO.- La diligencia de citación a la mencionada arrendataria se la realiza en persona, el día 25 de enero del 2013, conforme obra de acta de fs. 28; por tanto, esta diligencia es legal y oportuna, por habérsela realizado en el plazo establecido en el **Art. 31 de la Ley de Inquilinato**, ya que desde la fecha de transferencia de dominio (26 de diciembre del 2012) a la fecha en la que se practicó la citación no ha recurrido más de un mes. **CUARTO.-** Dentro del término que tenía la desahuciada para oponerse comparece y se opone al desahucio aduciendo que jamás ha recibido y peor firmado contrato alguno de arrendamiento con el Doctor Darío Alfonso Ordoñez Ordoñez, quien aparece como vendedor del inmueble materia del desahucio. Aduce además que, sobre el inmueble



materia de este desahucio en el Juzgado Primero de lo Civil de Pichincha se sustancia la acción de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio No. 230-2011 planteada en contra del vendedor. Sobre el particular, el **Art. 841 del Código de Procedimiento Civil** determina: “En los casos en que, invocándose la calidad de arrendador o subarrendador, se demande, del actual ocupante de un predio urbano, el pago de pensiones de arrendamiento o la desocupación y entrega del predio, se presumirá existir el contrato de arrendamiento o subarrendamiento, a menos que el demandado justifique tener derecho a la posesión o a la tenencia, por cualquier otro título”. En el caso que nos ocupa, la desahuciada no justifica el derecho a la posesión o a la tenencia del predio con ningún otro título. El certificado del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito que presenta la desahuciada fuera del término que tenía para oponerse no le beneficia, por cuanto de él aparece inscrita únicamente la demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, más no la respectiva sentencia, por lo que sus pretensiones son meras expectativas. Por otra parte, el **inciso segundo del Art. 48 de la Ley de Inquilinato** establece: “En el caso previsto en el Art. 31, la oposición del arrendatario no podrá fundarse sino en haber transcurrido más de un mes desde el traspaso de dominio o en haber celebrado el contrato de arrendamiento por escritura pública debidamente inscrita, y sólo se considerará presentada si fuere acompañada de la correspondiente copia certificada ... Examinado este instrumento y el de transferencia de dominio que deberá presentar el desahuciante, el Juez de Inquilinato ordenará que el desahucio surta o no el efecto de terminar el contrato”. En la especie, la oposición de la mencionada arrendataria no se basa en las referidas causales, por lo que se desestima su oposición. **QUINTO.-** Examinado el instrumento escriturario que se acompaña, se observa que cumple con todas las formalidades relativas a esta clase de contratos de compraventa de bienes inmuebles. Por las consideraciones expuestas y en fiel aplicación de lo dispuesto en los **Arts. 31 y 48 inciso segundo de la Ley de Inquilinato**, se declara legal y procedente el desahucio presentado, mismo que surte el efecto jurídico de dar por terminado el contrato de arrendamiento mantenido con la señora Edith Elizabeth Sánchez Bravo, disponiéndose la desocupación y entrega del inmueble arrendado una vez que se cumpla el plazo legal de noventa días contados a partir de la fecha en la que se practicó la citación (énfasis añadido).

Como se puede observar, toda la argumentación expuesta se sustenta en los artículos 31 y 48 de la Ley de Inquilinato, pues la juzgadora, a partir de estas premisas legales, da por justificada la petición del desahucio solicitado, verificando el derecho que asiste a los nuevos propietarios del inmueble adquirido mediante escritura pública de compraventa legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, todo lo cual se circunscribe dentro del trámite propio del desahucio, tal como lo prescribe el artículo 76 numeral 3 de la Constitución de la República del Ecuador³. En tal virtud, al existir un análisis contextualizado de la normativa aplicable al caso concreto, se ha observado y respetado la normativa legal y constitucional *ut supra*.

³ Constitución de la República del Ecuador, artículo 76, numeral 3.- (...) Sólo se puede juzgar a una persona ante un juez o autoridad competente y con observancia del trámite propio de cada procedimiento”.

En consecuencia de lo expuesto, se observa que el requisito de razonabilidad en este auto se halla cumplido en su integralidad por parte de la legitimada pasiva, pues la jueza segunda de inquilinato de Pichincha, observó lo establecido en las normativas aplicables al desahucio por transferencia de dominio.

Lógica

Este parámetro permite verificar que la sentencia o autos definitivos incorporen una estructura ordenada que guarden relación directa y congruente entre los presupuestos fácticos y jurídicos, a fin de que las valoraciones y los criterios vertidos en la decisión judicial cuenten con una conexión argumentativa coherente entre las premisas y la conclusión. Así, esta Corte Constitucional, en pronunciamientos anteriores, ha señalado que el desarrollo de una sentencia supone un silogismo, esto es un razonamiento jurídico por el cual se vinculan las premisas mayores (que generalmente son proporcionadas por la normativa aplicable al caso en concreto) con las premisas menores (que se encuentran dadas por los hechos fácticos en los cuales se circunscribe y fundamenta la causa) y de cuya conexión se obtiene una conclusión (que se traduce en la decisión final del proceso)⁴.

En el considerando segundo del auto, la jueza segunda de inquilinato de Pichincha resume los hechos invocados por los peticionarios Víctor Antonio Armijos y Nelly Esperanza Castillo para la resolución de la causa, los mismos que dicen lo siguiente:

Los desahuciantes, con la copia certificada de la escritura pública de compraventa y que obra a fs. 16 a 25, justifican ser los nuevos propietarios de inmueble ubicado en la calle Juan Benigno Vela 0E1-82 y Centenario (antes Juan Benigno Vela No. 284), barrio La Recoleta, parroquia San Sebastián, del Distrito Metropolitano de Quito.

En el caso *sub judice*, se observa que el auto impugnado ha señalado la premisa menor en la cual se basa la petición del desahucio, cuya demanda conforme se menciona en el considerando tercero:

La diligencia de citación a la mencionada arrendataria se la realiza en persona, el día 25 de enero del 2013, conforme obra de acta de fs. 28; por tanto, esta diligencia es legal y oportuna, por habérsela realizado en el plazo establecido en el **Art. 31 de la Ley de Inquilinato**, ya que desde la fecha de transferencia de dominio (26 de diciembre del 2012) a la fecha en la que se practicó la citación no ha recurrido más de un mes.

⁴ Corte Constitucional del Ecuador, sentencia N° 009-14-SEP-CC, caso N.º 0526-11-EP.




Así, el auto cuestionado ha sido adoptado en armonía al fundamento fáctico de la petición del desahucio y de conformidad a lo que dispone el artículo 31 de la Ley de Inquilinato, toda vez que la oposición planteada por la demandada, según lo manifestado en el considerando cuarto.

... la desahuciada no justifica el derecho a la posesión o a la tenencia del predio con ningún otro título. El certificado del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito que presenta la desahuciada fuera del término que tenía para oponerse no le beneficia, por cuanto de él aparece inscrita únicamente la demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, más no la respectiva sentencia, por lo que sus pretensiones son meras expectativas. Por otra parte, el inciso segundo del Art. 48 de la Ley de Inquilinato establece: “En el caso previsto en el Art. 31, la oposición del arrendatario no podrá fundarse sino en haber transcurrido más de un mes desde el traspaso de dominio o en haber celebrado el contrato de arrendamiento por escritura pública debidamente inscrita, y sólo se considerará presentada si fuere acompañada de la correspondiente copia certificada (...)”. En la especie, la oposición de la mencionada arrendataria no se basa en las referidas causales, por lo que se desestima su oposición.

Así pues, en el fallo transcrito, se puede evidenciar que la jueza *a quo*, mencionó las razones por las que consideró improcedente las alegaciones u oposiciones planteadas por la demandada, y de esta manera resolver:

... en fiel aplicación de lo dispuesto en los Arts. 31 y 48 inciso segundo de la Ley de Inquilinato, se declara legal y procedente el desahucio presentado, mismo que surte el efecto jurídico de dar por terminado el contrato de arrendamiento mantenido con la señora Edith Elizabeth Sánchez Bravo, disponiéndose la desocupación y entrega del inmueble arrendado una vez que se cumpla el plazo legal de noventa días contados a partir de la fecha en la que se practicó la citación.

Es decir, de la revisión del auto impugnado, se evidencia que la juzgadora, luego de citar los alegatos de los intervinientes en el proceso en cuestión, comienza realizando un análisis normativo acerca de la acción de desahucio referida anteriormente, a la luz de la Ley de Inquilinato y del ordenamiento jurídico vigente, siendo dicha argumentación válida para abordar la construcción de la respectiva resolución, ya sea para aceptar la pretensión del actor, o para negar lo demandado. Por lo tanto, el auto *in examine*, realiza una exposición lógica de motivos, ya que en este se establecen las premisas y la conclusión, efectuando un análisis orientado a verificar los presupuestos jurídicos para la procedencia de la petición planteada, evidenciando consecuentemente la conexión entre las premisas mayores, menores y la decisión final; es decir, mediante análisis de los hechos en contraste con normas legales relacionadas al trámite del desahucio, la jueza segunda de inquilinato de Pichincha ha decidido aceptar la petición.

 De allí que en el presente caso, el auto impugnado cumple con la garantía de motivación, toda vez que la referida jueza ha expedido una decisión judicial

debidamente justificada y lógica entre las premisas y la conclusión, precautelando los derechos de las partes procesales y exponiendo las razones por las cuales se estiman procedente el desahucio; es decir, vinculó los hechos que se estima probado, a través de los elementos probatorios presentados por los peticionarios con el derecho que les asiste como propietarios legítimos con justo título de dominio; y asimismo, explicó las razones por las cuales las circunstancias alegadas en el caso concreto no genera sino meras expectativas que no generan derechos a favor de la demandada. De lo señalado se aprecia que el fallo impugnado cumple el requisito de lógica.

Comprensibilidad

Este requisito se halla relacionado a la utilización de un lenguaje adecuado en la sentencia, lo que otorga claridad a la redacción, fácil discernimiento y fiscalización del auditorio público. Así lo señala el artículo 4 numeral 10 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, al tratar los principios procesales de la justicia constitucional, se menciona que: “Con la finalidad de acercar la comprensión efectiva de sus resoluciones a la ciudadanía, la jueza o juez deberá redactar sus sentencias de forma clara, concreta, inteligible, asequible y sintética, incluyendo las cuestiones de hecho y derecho planteadas y el razonamiento seguido para tomar la decisión que adopte”.

En el presente caso, el auto emitido por la jueza *a quo*, es inteligible y claro, pues en este se ha realizado la verificación correspondiente de los presupuestos jurídicos para la procedencia del desahucio. La argumentación desarrollada es coherente y lógica. De lo indicado, una resolución que cuenta con los requisitos tanto de razonabilidad como de lógica, consecuentemente resulta comprensible, pues el auto goza de una debida coherencia que permita comprender cómo y porqué se llegó a la conclusión. Además es dictado con un lenguaje claro y sencillo para comprensión del auditorio social.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, administrando justicia constitucional y por mandato de la Constitución de la República del Ecuador, el Pleno de la Corte Constitucional expide la siguiente:

SENTENCIA

1. Declarar que no existe la vulneración del derecho constitucional.
2. Negar la acción extraordinaria de protección planteada.



3. Notifíquese, publíquese y cúmplase.

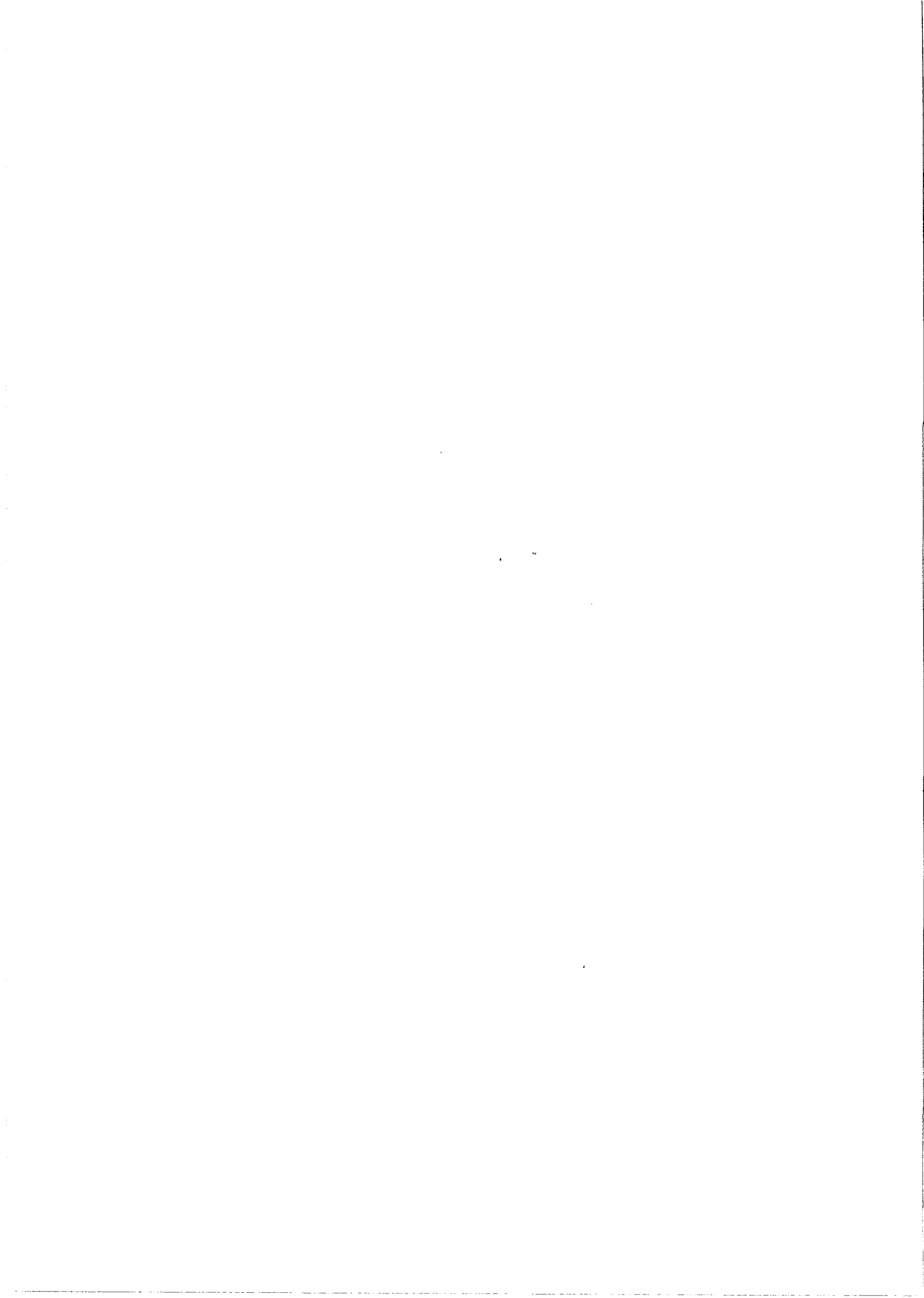
Wendy Molina Andrade
PRESIDENTA (E)

Jaime Pozo Chamorro
SECRETARIO GENERAL

Razón: Siento por tal, que la sentencia que antecede fue aprobada por el Pleno de la Corte Constitucional con siete votos de las señoras juezas y señores jueces: Francisco Butiña Martínez, Tatiana Ordeñana Sierra, Marien Segura Reascos, Ruth Seni Pinoargote, Roxana Silva Chicaíza, Manuel Viteri Olvera y Wendy Molina Andrade, sin contar con la presencia de los jueces Pamela Martínez Loayza y Alfredo Ruiz Guzmán, en sesión del 20 de septiembre de 2017. Lo certifico.

JPCH/mbvv

Jaime Pozo Chamorro
SECRETARIO GENERAL

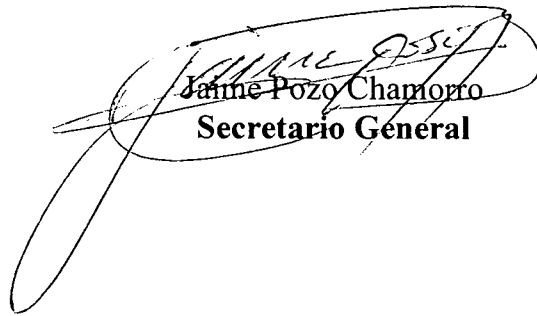




CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR

CASO Nro. 0612-13-EP

RAZÓN.- Siento por tal, que la sentencia que antecede fue suscrita por el señor Alfredo Ruíz Guzmán, presidente de la Corte Constitucional, el día lunes 02 de octubre del dos mil diecisiete.- Lo certifico.


Jaime Pozo Chamorro
Secretario General

JPCh/LFJ

