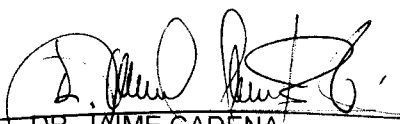


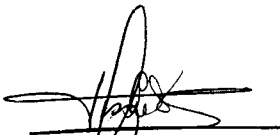
JUEZA PONENTE. DRA. LUZ ANGELICA CERVANTES.

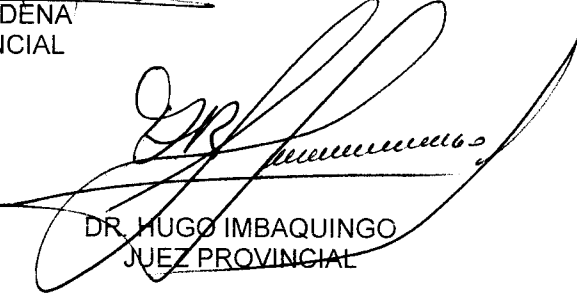
CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE IMBABURA. - SALA DE LO CIVIL, LABORAL, INQUILINATO, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA. Ibarra, jueves 15 de septiembre del 2011, las 10h30. VISTOS: Cecilia del Carmen Pineda Cifuentes,, comparece manifestando que: De la declaración juramentada que adjunta hace conocer que la compareciente ha dado en arrendamiento en el año 2008 a la señora Elena Elizabeth Avellaneda Andrade un local comercial, ubicado en la calle Bolívar N° 12-139 y Rafael Larrea de esta ciudad de Ibarra, Cantón Ibarra, Provincia de Imbabura, con todos los servicios básicos de agua potable, luz eléctrica y en perfectas condiciones por un canon arrendaticio de Trescientos Sesenta dólares mensuales; posteriormente su inquilina antes nombrada se asocia con la señora Olga Elizabeth Hurtado Rosales por lo que suscriben con ella un contrato de arrendamiento ya que entre ellas se han puesto de acuerdo para cancelar porcentualmente el canon arrendaticio fijado por el local comercial, a ser ocupado en sociedad, esto es la cantidad de trescientos ochenta dólares mensuales. Las arrendatarias señoras Elena Elizabeth Avellaneda Andrade y Olga Elizabeth Hurtado Rosales desde hace dos meses y diez días atrás, se niegan a continuar pagándole los respectivos cánones arrendaticios, pretendiendo vivir gratuitamente desde el 18 de octubre del 2010 hasta la presente fecha. Con estos antecedentes y con fundamento en lo que dispone el Art. 30 literal a) de la Ley de Inquilinato, esto es por falta de pago de la pensión locativa por más de dos meses, solicita que en sentencia se ordene: la terminación del contrato de arrendamiento; la inmediata desocupación y entrega del local comercial arrendado a la compareciente ubicado en la calle Bolívar 12-139 y Rafael Larrea de esta ciudad de Ibarra, en las mismas condiciones que fue entregado; al pago de las pensiones arrendaticias vencidas y las que se vencieren desde el 18 de octubre del 2010, hasta la total sustanciación de la causa; al pago del consumo de los servicios básicos, agua potable, luz eléctrica, costas procesales y honorarios de su defensora. Aceptada la causa a trámite y citadas legalmente las demandadas, se convoca a las partes a Junta de Conciliación, diligencia en la que la demandada Elena Elizabeth Avellaneda Andrade a través de su defensor da contestación a la demanda en los siguientes términos: improcedencia de la acción propuesta en su contra, por lo que impugna los fundamentos de hecho y de derecho invocados en la misma; alega falsedad absoluta de los hechos. A continuación Olga Elizabeth Hurtado, da contestación impugnando y rechazando los fundamentos de la demanda, por ser falsos, toda vez que no existe ninguna relación de inquilinato con la actora de la referida demanda y más bien existe otra relación de inquilinato basada en el contrato de arrendamiento suscrito por la compareciente y la señora Cecilia del Carmen Pineda Cifuentes celebrado el 4 de Noviembre del 2010 y legalmente inscrito en el Juzgado de Inquilinato, contrato que no se hizo efectivo por no haber sido ocupado el local, y en estas consideraciones deduce las siguientes excepciones: negativa pura y simple de los fundamentos de hecho y de derecho de la acción; improcedencia de la demanda; falta de requisitos de la misma; ilegitimidad de personería; inexistencia de la relación de inquilinato con la actora, por el contrato de arrendamiento que dice ha celebrado con la compareciente y con la señora Elizabeth Avellaneda; existencia de otra relación de inquilinato basada en el contrato de arrendamiento celebrado el 4 de Noviembre del 2010; inexistencia del mencionado contrato verbal o escrito entre las partes; no se allana a las nulidades procesales que pudiera existir en este juicio; la parte actora por su lado se ratifica en los fundamentos de su acción. Existiendo hechos que de conformidad con la Ley deben justificarse, se abre la causa a prueba por el término legal, y una vez concluido el mismo, el señor Juez de Inquilinato de Ibarra, con fecha 25 de mayo del 2011, las 16h13, dicta sentencia aceptando la demanda y declarando terminados los contratos de arrendamiento habidos entre la señora Cecilia del Carmen Pineda Cifuentes, Elena Avellaneda Andrade y Olga Elizabeth Hurtado Rosales,

ordenándose a la primera de estas la entrega y desocupación del local arrendado, así como el pago de los arriendos vencidos y los que se vencieren hasta la completa evacuación del local en la parte que les corresponden a las reclamadas desde el mes de Octubre del 2010 a razón de Trescientos ochenta dólares mensuales. Con costas. No se ordena el pago de servicios básicos ya que no se adjunta al proceso las planillas de consumo adeudadas por las empresas que proveen de estos servicios. En cuarenta y cinco dólares se regulan los honorarios de la Defensora de la actora. De esta resolución interpone Recurso de Apelación la señora Elena Elizabeth Avellanera Andrade, el mismo que ha sido negado, habiendo interpuesto Recurso de Hecho. Radicada la competencia en esta Sala Especializada de lo Civil, Laboral, Inquilinato, de la Niñez y Adolescencia y materias residuales, para resolver se considera: PRIMERO.- El proceso es válido, por haberse observado las formalidades legales inherentes a esta clase de juicios. SEGUNDO.- La Sala es competente para conocer la presente causa, en virtud de lo establecido en el Art. 76 numeral m) de la Constitución de la República en concordancia con el Art. 8 de la Convención Iberoamericana de Derechos Humanos que establece la doble instancia en todos los procesos judiciales. TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 113 del Código de Procedimiento Civil, es obligación del actor probar los hechos que ha propuesto afirmativamente en el juicio y que ha negado el reo; y, según el Art. 114 ibídem, cada parte está obligada a probar los hechos que alega, excepto los que se presumen conforme a derecho. CUARTO.- Dentro del respectivo término, la parte actora ha solicitado: se oficie al señor Comisario nacional del cantón Ibarra, a fin de que por secretaria se certifique si las demandadas Elena Elizabeth Avellaneda Andrade y Olga Elizabeth Rosales, han consignado dinero alguno por concepto de cánones de arrendamiento de los meses de octubre, noviembre y diciembre del 2010 y de enero y febrero del 2011; agrega al proceso el contrato de arrendamiento legalmente inscrito y la declaración juramentada con lo que justifica la relación con las inquilinas. Se ha solicitado la exhibición de los comprobantes de pago de los cánones de arrendamiento de los meses antes mencionados, diligencia que no se ha dado cumplimiento, conforme aparece de la razón sentada por el señor secretario de la Judicatura constante de fojas 61 vta. de autos. QUINTO.- La demandada Elena Elizabeth Avellaneda Andrade, dentro del respectivo término han solicitado: se reproduzca y se tenga como prueba de su parte, la contestación dada a la demanda, así como el contrato de arrendamiento suscrito con la actora el 10 de enero del 2008, mismo que se encuentra inscrito en el Juzgado de Inquilinato y que está vigente; agrega al proceso el RUC, conferido por el Servicio de Rentas Internas en el que constan los nombres y apellidos de la demandada con la relación comercial de PIZZERIA "La Nuova", acompaña al proceso una certificación conferida por la Municipalidad de Ibarra, del Departamento de Salud, a nombre de Avellaneda Andrade Elena para que pueda laborar en la indicada pizzería; el comprobante de pago Nro, 1457456 del Municipio de San Miguel de Ibarra; tres fotografías del local comercial; impugna el contrato de arriendo suscrito entre la Lcda. Cecilia del Carmen Pineda y Olga Elizabeth Hurtado Rosales. SEXTO.- La accionada Olga Elizabeth Hurtado Rosales, dentro del término respectivo ha solicitado: se reproduzca todo cuanto de autos le fuere favorable, agrega un contrato de arrendamiento celebrado el 4 de noviembre del 2010 entre la señora Cecilia el Carmen Pineda Cifuentes y la compareciente, legalmente inscrito en el juzgado de inquilinato; el acta de partición de bienes de la Nuova Pizzería; solicita además se reproduzca el certificado de inscripción de Inquilinato, contrato de arrendamiento, declaración juramentada de la actora, fs, 3; del RUC de Elena Avellaneda; del certificado de la Dirección de Salud y Patente Municipal. SEPTIMO.- De la prueba aportada en el proceso se establece la relación de arrendamiento entre la litigantes se encuentra justificado con el contrato de arrendamiento constante de fs. 2 de autos y la declaración juramentada realizada por la actora, quien es

propietaria del inmueble, el mismo que cuenta con todos los servicios básicos, arrendamiento que se produce a partir del 10 de enero del 2008, pagando en un inicio un canon de arrendamiento de trescientos treinta y cinco dólares y a partir del año 2009, trescientos sesenta dólares más los servicios básicos y el IVA, pero conforme a la demanda la inquilina no ha cancelado el arriendo desde el 18 de Octubre del 2010. Hay que considerar que se ha presentado un contrato de arrendamiento con fecha 4 de Noviembre del 2010 suscrito entre Olga Elizabeth Hurtado Rosales, demandada en esta causa, documento que se encuentra legalmente inscrito. Se ha acompañado un acta de partición entre las demandadas mediante la cual se dividen los bienes muebles y enseres que conformaban esa pizzería. Entre las ex socias, se producen problemas de negocios, por lo cual se presenta una denuncia ante el Comisario Nacional de Policía de Ibarra, y al no existir una solución al mismo, se colocan candados para resolver en vía pacífica, al no ocurrir esto, se remiten las llaves del local al Juzgado de Inquilinato con fecha 10 de Noviembre del 2010. Se ha practicado una diligencia de inspección judicial. A fs. 63 de autos, ha rendido confesión judicial la arrendadora Cecilia del Carmen Pineda Cifuentes, quien dice desconocer sobre la partición realizada entre las socias y que las facturas del pago de arriendo de los meses de agosto y septiembre del 2010, le extendió a la señorita Elizabeth Hurtado, socia del negocio. Las demandadas no han cumplido con la diligencia de exhibición de las facturas del arriendo desde el mes de Octubre del 2010, hasta la presente fecha, haciéndose justificado por parte de la actora la causal señalada en el Art. 30 literal a) de la Ley de Inquilinato; esto es, que las socias Olga Elizabeth Hurtado y Elena Elizabeth Avellaneda Andrade, no han cumplido con el pago de los cánones arrendaticios, y debido a las divergencias suscitadas entre ellas, el local ha sido cerrado por el señor Comisario Nacional y las llaves del mismo depositadas en el Juzgado de Inquilinato, habiéndose producido pérdidas en el mencionado lugar. El Art. 1889 del Código Civil al referirse a los locales arrendados, dispone que la restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniendo a disposición del arrendador y entregándole las llaves. Del proceso no aparece que se haya cumplido con esta disposición legal, pues el local ha sido cerrado por divergencias suscitadas entre las socias del local, y las llaves puestas a disposición del Juzgado de Inquilinato. Por otro lado, hay que considerar que del proceso aparecen un contrato de arrendamiento celebrado el 10 de Noviembre del 2010 entre la hoy actora y la ex socia señorita Olga Elizabeth Hurtado, documento que se encuentra debidamente legalizado, el mismo que no ha podido cumplirse por la falta de acuerdo entre las arrendatarias y la arrendadora. Por lo expuesto, la Sala ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCION Y LEYES DE LA REPUBLICA, desechándose el recurso de apelación interpuesto por la demandada Elena Elizabeth Avellaneda Andrade, CONFIRMA la Resolución dictada por el señor Juez de Primer Nivel por estar sujeta a derecho y a los méritos del proceso. Notifíquese.-


 DR. JAIME CADENA
 JUEZ PROVINCIAL


 DRA. LUZ CERVANTES
 JUEZA PROVINCIAL


 DR. HUGO IMBAQUINGO
 JUEZ PROVINCIAL

Certifico:



DRA. CECILIA RUIZ
SECRETARIA RELATORA

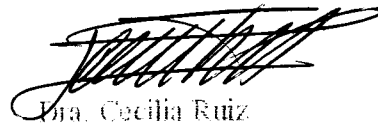
En Ibarra, jueves quince de septiembre del dos mil once, a partir de las diecisiete horas y treinta minutos, mediante boletas judiciales notifiqué el AUTO que antecede a: CECILIA DEL CARMEN PINEDA CIFUENTES en la casilla No. 161 del Dr./Ab. SANDRA VALENTINA YEPEZ VELASCO. ELENA ELIZABETH AVELLANEDA ANDRADE en la casilla No. 180 del Dr./Ab. VALLEJOS LARA FAUSTO RENE DR.; ELENA ELIZABETH AVELLANEDA ANDRADE en la casilla No. 88 del Dr./Ab. CHUQUIN RUIZ MARCO ANIBAL DR.; OLGA HURTADO en la casilla No. 125 del Dr./Ab. RIVERA VASQUEZ LUIS FABIAN. Certifico:



DRA. CECILIA RUIZ
SECRETARIA RELATORA

RAZON: La sentencia anterior se encuentra ejecutoriada por el ministerio de la ley el mismo que me transcrito al libro copiador.

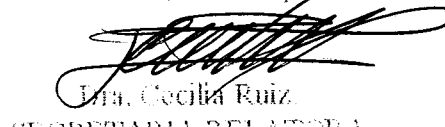
Ibarra, 27 de septiembre del 2011



Dra. Cecilia Ruiz
SECRETARIA RELATORA

RAZON: En esta fecha, se devuelve al juzgado de origen la primera instancia del presente juicio. Constante en 159 fojas útiles incluida la ejecutoria Superior.

Ibarra, 27 de septiembre del 2011



Dra. Cecilia Ruiz
SECRETARIA RELATORA