



CORTE  
CONSTITUCIONAL

-256- doscientos cincuenta y seis

Quito, D. M., 21 de septiembre del 2011

**SENTENCIA N.º 029-11-SEP-CC**

**CASO N.º 0551-10-EP**

**CORTE CONSTITUCIONAL PARA EL PERÍODO DE TRANSICIÓN**

**Juez Constitucional Ponente:** Dr. Patricio Herrera Betancourt

**I. ANTECEDENTES**

**Resumen de admisibilidad**

La Secretaría General de la Corte Constitucional, para el período de transición, en virtud de lo dispuesto en el artículo 437 de la Constitución y artículo 7 de las Reglas de Procedimiento para el Ejercicio de las Competencias de la Corte Constitucional, para el período de transición recibió el día jueves 6 de mayo del 2010 la demanda de acción extraordinaria de protección presentada por la señora Inés Carmelita López Martínez, signada con el N.º 0551-10-EP, mediante la cual impugna la Resolución del 4 de marzo del 2010, dictada por la Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de Tungurahua, dentro del juicio de inscripción de escritura signado con el N.º 070-2009, de Primera Instancia, y 0591-2009 de Segunda Instancia.

La Sala de Admisión de la Corte Constitucional, para el periodo de transición, conformada por los señores Jueces Dr. Patricio Herrera Betancourt, Dr. Alfonso Luz Yunes y Manuel Viteri Olvera, el 12 de agosto del 2010 avoca conocimiento de esta causa, y luego de la revisión exhaustiva de la acción propuesta y de las piezas procesales adjuntas, la admite a trámite. El Secretario General de la Corte Constitucional, el 6 de mayo del 2010, certifica que no se ha presentado otra demanda con identidad de sujeto, objeto y acción.

En virtud del sorteo de rigor, la sustanciación de la causa correspondió al señor Juez Dr. Patricio Herrera Betancourt, quien mediante providencia del 13 de septiembre del 2010 a las 08h30, avocó conocimiento, ordenando que se haga saber el contenido de la demanda y providencia a los señores Jueces que integran la Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de Tungurahua, a fin de que

presenten un informe debidamente motivado de descargo sobre los argumentos que fundamenta la demanda en el plazo de quince días. Asimismo, se hizo saber el contenido de la demanda y providencia a los señores Vicente Isidoro Peña Méndez y Blanca Delia Lara Álvarez y al señor Registrador de la Propiedad del Cantón Ambato. Se señaló el día miércoles 29 de septiembre del 2010 a las 10h00, para que tenga lugar la Audiencia Pública, tal como se establece en el artículo 86 numeral 3 de la Constitución.

### **Historial de dominio del predio ubicado en la calle Maldonado**

El 3 de agosto de 1943, los cónyuges Carlos Abelardo Guamanquispe (quien posteriormente rectifica su nombre a Carlos Abelardo Freire) y Flor María Neira López, mediante escritura pública celebrada ante el Notario Público Isaías Toro Ruíz, inscrita el 16 de agosto del mismo año en el Registro de la Propiedad del cantón Ambato, adquirieron un lote de terreno de nueve metros de frente, por dieciséis metros de fondo, ubicado en la calle Maldonado, parroquia La Merced, cantón Ambato, provincia de Tungurahua.

Posteriormente, la señora Flor María Neira López, mediante Testamento Cerrado, protocolizado en la Notaría Segunda del cantón Ambato, inscrito en el Registro de la Propiedad con fecha 21 de enero de 1991, adjudica a su hijo Celsio Washington Freire Neira, la propiedad descrita en el siguiente literal del testamento: "*c) una casa de tres pisos y sitio que la sustenta, de construcción de bahareque, de la extensión de nueve metros de ancho por treinta metros de largo más o menos, situada en la calle Maldonado*"; Celsio Freire heredó el 50% del terreno mencionado.

Al fallecimiento de Celsio Washington Freire Neira se inscribe la posesión efectiva el día 2 de mayo del 2005, a favor de sus dos hijos: Washington Javier Freire Chávez y Rita Cecilia Freire Vinueza, quienes en calidad de herederos adquieren la propiedad del terreno de la calle Maldonado en la parte que le correspondía a su padre, es decir en su 50%.

Washington Javier Freire Chávez y Rita Cecilia Freire Vinueza, el 30 de enero del 2006, venden<sup>1</sup> a la señora Inés Carmelita López Martínez el terreno ubicado en la calle Maldonado como cuerpo cierto, razón por la cual el señor Carlos Abelardo Freire, en un primer momento, interpone un juicio de nulidad contra la venta realizada por sus nietos, no obstante en un segundo momento desiste del juicio y ratifica la compraventa, por lo que el Juzgado Séptimo de lo Civil de

<sup>1</sup> Código Civil art. 1751: Si la cosa es común de dos o más personas proindiviso, entre las cuales no intervenga contrato de sociedad, cada una de ellas podrá vender su cuota, aún sin el consentimiento de las otras.



Tungurahua, en sentencia del 10 de julio del 2010, dentro del juicio de nulidad N.º 0924-2007, señala lo siguiente: *"De tal suerte que, con esta ratificación queda legalmente convalidado el contrato de compra venta efectuado a favor de INES CARMELITA LOPEZ MARTINEZ, a favor de quien queda consolidado el dominio absoluto y posesión regular del bien adquirido y dentro del área de CIENTO SESENTA Y UN METRO CUADRADOS y con los linderos<sup>2</sup> que se especifican en la referida escritura pública"*. Esta ratificación consta al margen de la escritura pública de compraventa inscrita por el Registrador de la Propiedad el 11 de septiembre del 2008.

Previo a la sentencia del Juzgado Séptimo de lo Civil de Tungurahua, el 9 de julio del 2008 comparece Carlos Abelardo Freire y dos testigos, ante el Notario Quinto de Ambato, doctor Hernán Santamaría Sancho, para dejar la siguiente constancia: *"recibo en dinero en efectivo, de manos de la señora INES CARMELITA LÓPEZ MARTINEZ, la suma de CATORCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, cantidad por la cual queda plenamente ratificada y convalidada la venta efectuada por Rita Cecilia Freire y otro a favor de la señora Inés Carmelita López Martínez del inmueble ubicado en la calle Maldonado"*.

En el momento de la venta a Inés Carmelita López Martínez, estaba pendiente un litigio sobre el bien inmueble de la calle Maldonado, por existir una venta previa<sup>3</sup>; sin embargo, este contrato fue anulado mediante sentencia de la Corte Suprema de Justicia el 23 de abril del 2007, quedando como propietarios del inmueble el señor Carlos Abelardo Freire del 50%, y su hijo Celsio Freire del otro 50% (quien al momento del fallo había fallecido heredando sus derechos Washington y Rita Freire).

<sup>2</sup> En la escritura de compra y venta entre Washington Javier Freire Chávez y Rita Cecilia Freire Vinuesa a favor de la señora Inés Carmelita López Martínez (accionante), celebrada el 30 de enero del 2006 se establece el objeto de la venta en el considerando DOS.CUATRO.- "[...] Bien raíz de la superficie actual de **CIENTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS**, comprendidos dentro de los siguientes linderos y medidas actuales: Por el Norte, con diecisiete metros, propiedad de Segundo Bejarano; Por el Sur, con diecisiete metros, cincuenta centímetros, propiedad de Nectario Guevara; Por el Este con nueve metros sesenta y cinco centímetros, propiedad de Elena Sánchez; y, Por el Oeste, con nueve metros diez centímetros, *calle Maldonado*." (negrillas y cursivas son nuestras)

<sup>3</sup> El 14 de abril de 1992, Carlos Abelardo Freire Freire vende a los cónyuges Vicente Isidoro Peña y Blanca Lara Álvarez del terreno de la *calle Maldonado*. A lo que Celsio Washington Freire Neira, inicia un juicio de nulidad de compra y venta señalada, conocida en primera instancia por el Juzgado Primero de lo Civil de la ciudad de Ambato *resolviendo declarar sin lugar la demanda*; en segunda instancia la Segunda Sala de la Corte Superior de Tungurahua resuelve aceptar el recurso y declarar la nulidad del contrato; declarando que "Carlos Freire se excedió en su derecho de dominio, sin respetar los derechos y acciones asignadas al actor en el testamento"; posteriormente se interpone un recurso de casación en el que la Sala de Conjuces Permanentes del Área Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia el 5 de marzo del 2007 no casa el fallo. Por lo tanto queda nulo la compra y venta realizada entre Carlos Abelardo Freire Freire y los cónyuges Vicente Isidoro Peña y Blanca Lara Álvarez en 1992.

Ratificada la venta a favor de Inés Carmelita López Martínez, ella constituye dos hipotecas sobre su propiedad ubicada en la calle Maldonado; la primera hipoteca se da a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito "San Francisco" Ltda., el 6 de septiembre del 2007, por la totalidad del terreno de superficie de 161 metros cuadrados, en el cual se ha construido un edificio de cuatro pisos, y la segunda hipoteca se concede a favor del Banco PROCREDIT Sociedad Anónima, por medio de escritura celebrada el 22 de abril del 2010, hipoteca que se realiza por la totalidad del inmueble de 161 metros cuadrados.

### **Historial de dominio del predio ubicado en la calle Cevallos**

El 2 de marzo de 1944, los cónyuges Carlos Abelardo Guamanquispe (quien posteriormente rectifica su nombre a Carlos Abelardo Freire) y Flor María Neira López, mediante escritura pública celebrada ante el Notario Público Juan Aurelio Sánchez del cantón Ambato, inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el 9 de marzo del mismo año, adquirieron por compra y venta otro lote de terreno de ocho metros de frente por veinte metros de fondo, ubicado en la Av. Cevallos, parroquia La Merced, cantón Ambato, provincia de Tungurahua.

Posteriormente, la señora Flor María Neira López, mediante Testamento Cerrado, protocolizado en la Notaría Segunda del cantón Ambato, inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 21 de enero de 1991, adjudica a su hija, Norma Beatriz Freire Neira, la mitad que le correspondía de la propiedad, singularizado en el literal *d* del testamento: "una casa de dos pisos y sitio que la sustenta de construcción de bahareque, de diez metros de ancho por treinta metros de largo más o menos, situada en la *calle Cevallos*".

Los cónyuges Vicente Isidoro Peña Méndez y Blanca Delia Lara Álvarez se encontraban en posesión material del terreno ubicado en la calle Cevallos, desde el 14 de abril de 1992, por lo que comparecen y conjuntamente con Carlos Abelardo Freire, por medio de su apoderado, celebran un contrato de compra y venta el 13 de octubre del 2008, venta del 50% del inmueble ubicado en la calle Maldonado y 50% del terreno ubicado en la Av. Cevallos, identificándolos como un solo terreno en forma de L. Al respecto, el Registrador de la Propiedad del cantón Ambato, doctor Luis Torres, el día 20 de enero del 2009 sienta razón, negándose a inscribir el título de compra y venta mencionado en el párrafo anterior, por la siguiente razón: "[...] *De los antecedentes expuestos se determina claramente que se trata de dos inmuebles totalmente diferentes y bien definidos; y que tiene como antecedentes diferentes títulos de propiedad [...] POR LO EXPUESTO, y facultado en el art. 11 de la Ley de Registro se niega la inscripción del presente contrato de compra y venta [...]*".



Ante la negativa del Registrador de la Propiedad, los cónyuges Vicente Isidoro Peña Méndez y Blanca Delia Lara Álvarez recurren, y la acción recae en el Juzgado Cuarto de lo Civil de Tungurahua, que resuelve desechar la demanda por improcedente. Esta decisión se impugna ante la Corte Provincial, y la competencia cae en la Sala de lo Civil, la que al momento de resolver señala que el Registrador de la Propiedad era competente únicamente para conocer la forma de los títulos a inscribir y que su negativa es inmotivada, por lo que acepta el recurso de apelación, revoca lo venido en grado y ordena que el Registrador de la Propiedad del cantón Ambato proceda a inscribir la escritura pública de compra y venta celebrada el 13 de octubre del 2008, entre Carlos Abelardo Freire y los cónyuges Vicente Isidoro Peña Méndez y Blanca Delia Lara Álvarez. El señor Registrador de la Propiedad ha cumplido con la sentencia y actualmente se encuentra registrada la venta.

#### Fundamentos del legitimado activo

La legitimada activa, señora Inés Carmelita López Martínez, presentó la acción extraordinaria de protección en contra de la resolución emitida por la Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de Tungurahua, el día 4 de marzo del 2010, y del auto de aclaración dictado con fecha 23 de marzo del 2010, en el juicio de inscripción de escritura signado con el N.º 0070-2009 de Primera Instancia, y 591-2009 de Segunda Instancia. Señala así que se han agotado todos los recursos por disposición expresa del artículo 11, literal *a* numeral 6, incisos quinto y séptimo de la Ley de Registro de Inscripciones, que textualmente dice: *"Si el Juez negare la inscripción, el interesado podrá interponer el recurso de apelación para ante la Corte Superior correspondiente, de cuya resolución no habrá recurso alguno"*.

La accionante alega que la Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de Tungurahua, al momento de emitir la resolución que manda a inscribir una escritura con todos los vicios que lo invalidan, violenta sus derechos, ya que se basa en que el señor Registrador de la Propiedad no especificó causal alguna, cuando sí lo hizo con respecto al artículo 11 de la Ley de Registro; asimismo, señala la Sala que por la naturaleza especial de la causa, carece de competencia para analizar el fondo de los instrumentos públicos a los que hace referencia el titular del Registro de la Propiedad.

Inés Carmelita López Martínez indica que se violó el derecho al debido proceso cuando la Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de Tungurahua, al resolver la demanda de inscripción de escritura, desestimada en Primera Instancia, consideró a la Razón de Negativa del Señor Registrador de la

Propiedad, como elucubraciones que no le competen, aduciendo que tiene competencia únicamente para analizar la forma del instrumento y no tiene competencia para analizar el fondo, cuando el artículo 11, literal *a*, numeral 4, le faculta a determinar los vicios o defectos que hagan nulo el instrumento que se trata de inscribir, precisamente facultado por la Ley de la materia; asimismo, alega que se está violando el derecho a la propiedad privada que le asiste, mediante título legalmente obtenido y debidamente inscrito.

### **Pretensión**

Con estos antecedentes y fundamentos se presenta la acción extraordinaria de protección, a fin de que se declare la nulidad de la Resolución emitida por la Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de Tungurahua, integrada por la Doctora Marianita Días y Doctores Edwin Quinga Ramón y Raúl Gómez Roquera, por haber violado derechos fundamentales de la recurrente; y que los Señores Magistrados de la Corte Constitucional dicten una nueva Resolución, aplicando el principio de imparcialidad, derecho inobservado por los señores Jueces de la Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de Tungurahua.

### **Derechos constitucionales que se consideran vulnerados por los fallos judiciales impugnados**

A juicio de la accionante, la sentencia cuestionada vulnera los siguientes preceptos constitucionales: artículo 75; artículo 76, numerales 4 y 7, literales *a*, *h* y *l*; artículo 82 y artículo 321 de la Constitución de la República.

### **Contestación a la demanda**

Dando cumplimiento al auto dictado el 13 de septiembre del 2010, los legitimados pasivos, señores Jueces de la Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de Tungurahua, en lo principal, informan que la Sala, en efecto, resolvió ordenar que el Registrador de la Propiedad del Cantón Ambato proceda a inscribir en el registro correspondiente, la escritura pública de compraventa celebrada en el Notaria Séptima del Cantón Ambato, a cargo del Dr. Rodrigo Naranjo Garcés, el 13 de octubre del año 2008, entre Carlos Abelardo Freire, en calidad de vendedor, y los cónyuges Vicente Isidoro Peña Méndez y Blanca Delia Lara Álvarez, dejando a salvo el derecho que crea le asiste a Inés Carmelita López Martínez o cualquier otro interesado, para que lo hagan valer dentro de la acción pertinente.

d  
A  
Agregan los señores Jueces que la referida petición de los cónyuges Vicente Isidoro Peña Méndez y Blanca Delia Lara Álvarez, planteada por la negativa de



inscribir su escritura pública de compraventa referida, se ha tramitado en el procedimiento sumarísimo previsto en el inciso segundo del numeral 6 del artículo 11 de la Ley de Registro; no es ni puede ser legalmente una acción de conocimiento y, por tanto, declarativa de derecho.

El señor Registrador de la Propiedad, Dr. Luis Torres Carrasco, al sentar la razón de negativa de inscripción del contrato de compraventa contenido en la escritura pública celebrada el día 13 de octubre del 2008, analiza, deduce y concluye, según él de forma clara, que se trata de dos inmuebles totalmente diferentes y bien definidos y que tienen como antecedentes diferentes títulos de propiedad; que la venta realizada mediante escritura pública celebrada el 13 de octubre del 2008, ante el Dr. Rodrigo Naranjo Garcés, Notario Séptimo del Cantón Ambato, entre Carlos Abelardo Freire como vendedor, y los cónyuges Vicente Isidro Peña Méndez y Blanca Delia Lara Álvarez, como compradores, debe ser : “como acciones y derechos equivalentes al cincuenta por ciento, pero únicamente del bien raíz ubicado en la avenida Cevallos; en primer lugar sin especificar en la RAZÓN causal alguna por la que niega la inscripción del contrato de compraventa contenido en la referida escritura, y en segundo lugar, analizando el fondo del instrumento”. De acuerdo al artículo 11 de la Ley de Registro, le compete al señor Registrador de la Propiedad analizar la forma del instrumento y no el fondo, lo cual sin duda corresponde al juez competente dentro una acción pertinente.

Para llegar a las conclusiones a las que ha llegado el señor Registrador como argumentos para su negativa, se requiere necesariamente que ésta problemática se haya planteado a través de la acción prevista por la ley y que la controversia sea resuelta por el Juez competente y no por el Registrador de la Propiedad.

Por estas razones jurídicas, esta Sala ordenó al Registrador que inscriba la escritura pública tantas veces referida, considerando que su negativa no se encuadra en ninguna de la causales previstas taxativamente por el artículo 11 de la Ley de Registro y además porque no es competencia ni de la Sala ni del Registrador analizar la eficacia o no de la escritura pública, sino del Juez competente y dentro de una acción declarativa de derecho.

Por estos motivos, consideran que en la resolución objeto de la acción extraordinaria de protección no se ha violentado el debido proceso ni ningún derecho constitucional de Inés Carmelita López Martínez, pues ésta puede hacer valer sus derechos utilizando las vías pertinentes que franquea la ley, y no dentro de un trámite sumarísimo, en el que no se discute ningún derecho.

## II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS DE LA CORTE CONSTITUCIONAL

**PRIMERO.-** El Pleno de la Corte Constitucional, según las atribuciones establecidas en los artículos 94 y 437 de la Constitución y artículo 35 del Reglamento de Sustanciación de Procesos de Competencia de la Corte Constitucional, para el período de transición, publicadas en el Registro Oficial N.º 127 del 10 de febrero del 2010, es competente para conocer y pronunciarse sobre la acción extraordinaria de protección N.º 0551-10-EP, con el fin de establecer si la sentencia dictada el 4 de marzo del 2010 a las 10h57, por la Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de Tungurahua, ha violado o no derechos Constitucionales. Por otra parte, esta acción es tramitada de conformidad con el ordenamiento constitucional y legal vigente, por lo que se declara su validez.

**SEGUNDO.-** La acción extraordinaria de protección se sustenta en la necesidad de abrir causas que permitan materializar el ideal de justicia acogido por el constituyente de Montecristi, cuando plasmó en el artículo 1 de la Constitución del 2008 que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia ; se considera como un mecanismo idóneo para la constitucionalización de las decisiones judiciales, enfatizado en su carácter excepcional, con miras a evitar un uso indiscriminado e injustificado por parte de la ciudadanía. Es una acción que protege posibles violaciones por acciones u omisiones de derechos reconocidos en la Constitución, en las que hubieren incurrido los jueces ordinarios en el ámbito de la justicia ordinaria. Por lo tanto, no se trata de una instancia sobrepuesta a las ya existentes, ni tiene como propósito deslegitimar la actuación de juezas y jueces, sino, por lo contrario, permite emerger un sistema de justicia caracterizado por el respeto y la obediencia a las normas y principios constitucionales. De allí que la Corte Constitucional ecuatoriana, cuando conoce una acción extraordinaria de protección, no hace las veces de un tribunal de alzada; por el contrario, interviene siempre que se verifique indicios de violaciones a derechos reconocidos por la Constitución de la República. En otras palabras, la Corte Constitucional ejerce un control especial en la actividad juzgadora de los operadores de la justicia ordinaria, pues fiscaliza sus sentencias y autos definitivos en los que se hayan violado las reglas que gobierna el debido proceso y derechos reconocidos en la Constitución, sin que ello signifique intromisión en la independencia del juez. Por tanto, la finalidad de esta acción extraordinaria de protección se justifica por la necesidad de garantizar la validez de la Constitución como norma suprema del ordenamiento jurídico y por ejercer una verdadera justicia constitucional, cuya misión principal consiste en comprobar, custodiar, preservar o restablecer cualquier derecho constitucional vulnerado de la persona.



**TERCERO.-** Analizados los hechos antes descritos, la Corte Constitucional establece los siguientes aspectos y problemas jurídicos a examinarse en el presente caso:

- 1. ¿Fue legítima la negativa del Registrador de la Propiedad, de inscribir el título de compraventa celebrado entre Carlos Abelardo Freire y los cónyuges Vicente Isidoro Peña Méndez y Blanca Delia Lara Álvarez?**

El artículo 1732 del Código Civil menciona que la compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarle en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar en dinero, comprador.

Los contratos tienen sus elementos de la esencia, de la naturaleza y accidentales. Los de la esencia son los elementos que constituyen la razón de ser del contrato, como por ejemplo el precio. Los elementos de la naturaleza son aquellos elementos que sin ser esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial, aquellos que las partes pueden excluirlas expresamente; así sucede en la compraventa con relación a la obligación del vendedor de responder por los vicios ocultos de la cosa vendida, los contratantes pueden perfectamente prescindir de este elemento pactando que el vendedor no responda por tales vicios. Los elementos accidentales son aquellos que las partes agregan por medio de cláusulas especiales, por ejemplo el tiempo en el que se dará la tradición.

La compraventa es solemne por excepción, es decir, en ciertos casos no es suficiente que las partes convengan en la cosa y en el precio para que el contrato se repute perfecto, sino que será necesario, además, que se cumpla con las solemnidades o requisitos de forma que la ley prescribe<sup>4</sup>. Cuando se trata de bienes inmuebles se debe realizar a través de la escritura pública, y la tradición debe verificarse por la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón donde esté ubicado el inmueble.

La Ley de Registro, en su artículo 1 establece que el registro tiene como objetivo:  
a) Servir de medio de tradición del dominio de bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y, c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.

<sup>4</sup> Oswaldo Espinosa Prado, Principales Contratos en el Código Civil del Ecuador, Editorial Jurídica del Ecuador, Quito, 2001, pág. 88

*d*  
*[Handwritten mark]*

Por lo tanto, el Registrador de la Propiedad se puede negar a inscribir los títulos en las siguientes circunstancias señaladas en el artículo 11 de la Ley de Registro:

- 1.- Si la inscripción es legalmente inadmisibile, como en el caso de no ser auténtico el título que se presente o no estar conferida la copia en el papel del sello correspondiente;
- 2.- Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la Ley;
- 3.- Si el inmueble a que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del Cantón;
- 4.- Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo;
- 5.- Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción; y,
- 6.- Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la Ley.

Del artículo citado se identifica que los numerales 4 y 5 no son solo requisitos formales, sino están relacionados con los elementos esenciales del contrato. Si se identifica vicio alguno que lo convierta al título en nulo, como puede ser la identificación del objeto del contrato, el Registrador de la Propiedad puede negarse a inscribir.

En la venta realizada por Carlos Abelardo Freire y los cónyuges Vicente Isidoro Peña Méndez y Blanca Delia Lara Álvarez, se intentó engañar sobre la identidad del objeto del bien vendido, al querer identificar dos inmuebles distintos como si fuera uno solo en forma de L, por lo que la compraventa señalada podría tener un vicio de nulidad o casusas de inoponibilidad, lo cual debe ser resuelto por la Corte Provincial.

## **2. ¿Es competente la Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de Tungurahua para resolver el fondo de una negativa de inscripción?**

La negativa del Registrador de la Propiedad se resuelve en un procedimiento sumarísimo, lo cual no implica que no sea de conocimiento y se analice el fondo del elemento que generó la negativa, como pudo ser la nulidad del título que se pretende registrar. Como por el ejemplo, la declaración de unión de hecho se realiza a través de un procedimiento sumarísimo y en el mismo se reconoce derechos; sin embargo, los jueces de la Corte Provincial determinan que por la naturaleza especial de la causa carecen de competencia para analizar el fondo de los instrumentos públicos a los que hace referencia el titular del Registro de la



Propiedad, vulnerando así el derecho constitucional de toda persona a la tutela judicial efectiva.

El derecho a acceder a una tutela judicial efectiva, imparcial y expedita ha sido adoptado procesalmente como una de las garantías fundamentales con las que cuentan los individuos. Esta facultad conocida procesalmente como derecho de petición comporta una serie de obligaciones por parte del ente estatal; por un lado requiere la existencia de un órgano jurisdiccional y de jueces y juezas, quienes investidos de potestad jurisdiccional deben velar por el cumplimiento de la Constitución y la ley, aplicándolos a un caso concreto para lograr de este modo la tan anhelada justicia. El contenido constitucional del mencionado derecho a la tutela judicial efectiva se manifiesta no solamente en el derecho de acceso a la jurisdicción y en el derecho a la ejecución de las resoluciones judiciales, sino que también, esencialmente, del derecho a obtener una resolución fundada jurídicamente.

Empero, aquel acceso a los órganos jurisdiccionales no es suficiente para que se tutelen los derechos de los individuos, sino que una vez ejercitada la acción respectiva se requiere que los operadores judiciales realicen una labor diligente en donde se plasme la defensa de los derechos, sin evidenciar sesgos o prerrogativas a favor de ninguna de las parte procesales, manteniéndose de este modo un justo equilibrio que a su vez garantiza la confianza de las personas de acudir a estos órganos jurisdiccionales para hacer valer sus derechos.

En palabras de Hernando Devis Echandía: *“la imparcialidad es una de las razones que exigen la independencia del órgano judicial [...]. Pero con ella se contempla, además, la ausencia de todo interés en su decisión, distinto del de la recta aplicación de la justicia. Al juez le está vedado conocer y resolver asuntos en que sus intereses personales se hallen en conflicto con su obligación de aplicar rigurosamente el derecho. No se puede ser juez y parte a un mismo tiempo”*<sup>5</sup>. Esta imparcialidad también debe verse plasmada en proporcionar condiciones igualitarias a las partes que intervienen dentro de un proceso.

De lo expuesto, la Sala de lo Civil de la Corte Provincial debe conocer el fondo de lo controvertido y resolver el asunto por el cual se dio la negativa de inscripción en el Registro de la Propiedad.

### 3. ¿Se afectó la seguridad jurídica de Inés Carmelita López Martínez?

Esta Corte en varias ocasiones se ha pronunciado sobre el alcance de la seguridad

<sup>5</sup> Hernando Devis Echandía; “Teoría General del Proceso”, editorial Universidad, segunda edición, Buenos Aires, 1997, pág. 56.

jurídica establecido en el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador: *“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”*. Este derecho se encuentra bajo la responsabilidad de las autoridades que representan al poder del Estado.

Todos estos presupuestos deben ser observados por las autoridades competentes, quienes en la presente causa, investidas de potestad jurisdiccional, deben dar fiel cumplimiento a lo que dispone la Constitución de la República, respetando y haciendo respetar los derechos que se consagran alrededor del texto constitucional.

Mediante un ejercicio de interpretación integral del texto constitucional se determina que el derecho a la seguridad jurídica es el pilar sobre el cual se asienta la confianza ciudadana en cuanto a las actuaciones de los distintos poderes públicos. En tal virtud, los actos emanados de dichas autoridades públicas deben contener una adecuada argumentación respecto al tema puesto en su conocimiento, debiendo además ser claros y precisos, sujetándose a las atribuciones que le compete a cada órgano.

Este derecho a la seguridad jurídica de igual manera se halla reconocido en el artículo 11, numeral 9 de la Constitución, que determina que es el más alto deber del Estado respetar y hacer respetar los derechos consagrados en la Constitución.

El derecho a la seguridad jurídica es una reacción a la arbitrariedad judicial anterior, y las garantías constitucionales son los medios de protección para esta prerrogativa. Los frecuentes casos que afectan a la seguridad jurídica son cuando se deja de aplicar la Constitución y la ley, aunque no son los únicos; este hecho crea una desconfianza y el sentimiento de falta de protección frente al poder público.

### III. DECISIÓN

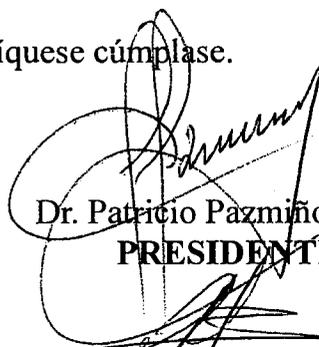
En mérito de lo expuesto, administrando justicia constitucional y por mandato de la Constitución de la República del Ecuador, el Pleno de la Corte Constitucional, para el periodo de transición, expide la siguiente:

### SENTENCIA

1. Declarar vulnerados los derechos constitucionales a la tutela judicial efectiva, a la motivación, seguridad jurídica y propiedad, previstos en los artículos 75; 76, numeral 7 literal *t*; 82 y 321 de la Constitución de la República.

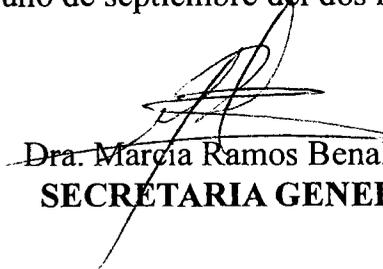


2. Aceptar la acción extraordinaria de protección planteada por Inés Carmelita López Martínez y, en consecuencia, se deja sin efecto la sentencia dictada por la Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Tungurahua, del 4 de marzo del 2010, dentro del juicio de inscripción de escritura signado con el N.º 070-2009, debiendo el Registrador de la Propiedad del cantón Ambato marginar esta sentencia al pie de la inscripción realizada el 21 de julio del 2010.
3. Dejar sin efecto la inscripción realizada el 21 de julio del 2010, bajo la partida N.º 4648 del Registro de Propiedad, mediante la cual el señor Carlos Abelardo Freire, representado por el señor José Gilberto Espín, vende a favor de Vicente Peña Méndez y Blanca Delia Lara Álvarez, el lote de terreno ubicado en la calle Maldonado y Av. Cevallos, para lo cual se le concede el plazo de ocho (8) días a partir de notificada la presente sentencia, luego de lo cual se remitirá a esta Corte su informe documentado sobre el cumplimiento de esta disposición.
4. Notifíquese, publíquese cúmplase.

  
 Dr. Patricio Pazmiño Freire  
**PRESIDENTE**

  
 Dra. Marcia Ramos Benalcázar  
**SECRETARIA GENERAL**

**Razón:** Siento por tal, que la sentencia que antecede fue aprobada por el Pleno de la Corte Constitucional, para el período de transición, con siete votos de los doctores: Roberto Bhrunis Lemarie, Patricio Herrera Betancourt, Alfonso Luz Yunes, Hernando Morales Vinueza, Fabián Sancho Lobato, Edgar Zárate Zárate y Patricio Pazmiño Freire, y la excusa de la doctora Ruth Seni Pinargote, sin contar con la presencia del doctor Manuel Viteri Olvera, en sesión extraordinaria del día miércoles veintiuno de septiembre del dos mil once. Lo certifico.

  
 Dra. Marcia Ramos Benalcázar  
**SECRETARIA GENERAL**

MRB/ccp/msb  




**PLENO DE LA CORTE CONSTITUCIONAL, PARA EL PERIODO DE TRANSICIÓN.-** Quito D.M., 29 de noviembre de 2011, las 14H30.- En referencia al Memorando No.647-SS-SG remitido por el Doctor Jaime Pozo, Secretario General (E), al Juez Sustanciador Doctor Patricio Herrera Betancourt, recibido el día 20 de octubre de 2011, respecto al caso No. **0551-10-EP** se dispone lo siguiente: **PRIMERO:** Agréguese al proceso el escrito presentado por los señores Vicente Isidoro Peña Méndez y Blanca Delia Lara Álvarez, terceros interesados en la acción extraordinaria de protección, el 14 de octubre de 2011, mediante el cual solicitan *acларación*, de la sentencia constitucional N.º 029-11-SEP-CC. Entre los puntos que solicita que sean aclarados se encuentran los siguientes: 1. Que se aclare la situación jurídica de la sentencia de la Sala de lo Civil de la Corte de Justicia de Ambato que dio lugar a la nulidad; 2. Que se aclare la situación jurídica del contrato de compraventa celebrada entre Carlos Abelardo Freire y los cónyuges Vicente Isidoro Peña Méndez y Blanca Delia Lara Álvarez; 3. Que se aclare si la sentencia de la Sala de lo Civil de la Corte Superior dentro del juicio de nulidad queda anulada o quedó anulada por la compra venta realizada por la demandante; y 4. Que se aclare que la sentencia de la Sala de lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Ambato, fue la que declaró la nulidad del contrato de compraventa y no fue la hoy Corte Nacional de Justicia. Al respecto, esta Magistratura Constitucional realiza las siguientes consideraciones:

El Art. 29 del Reglamento de sustanciación de procesos de competencia de la Corte Constitucional, determina que:

*“De la sentencia y dictámenes adoptados por el Pleno de la Corte Constitucional se podrá solicitar aclaración y/o ampliación, en el término de tres días contados a partir de su notificación. Cuando se presentare un pedido de aclaración y/o ampliación, la jueza o juez que sustanció la causa elaborará el proyecto de providencia, en un término no mayor a cinco días, para conocimiento y resolución del Pleno”.*

La finalidad del recurso horizontal de *aclaración* y/o ampliación de una sentencia es el de obtener de la Corte las deficiencias materiales o conceptuales que contiene la sentencia, misma que genere dudas razonables en la adopción de la decisión final del fallo. La aclaración de una sentencia no puede llegar a modificar el alcance o contenido de la decisión; debe limitarse a desvanecer las dudas que se produzcan en los conceptos o frases contenidos en ella, y precisar el sentido que se quiso dar al redactarla.

En el presente caso, en cuanto a la petición de aclaración presentada con respecto a lo consultado en los numerales 1, 3 y 4, estas se refieren a la sentencia de la Sala de

lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Ambato, hoy Primera Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia de Tungurahua, referente al juicio de nulidad, la cual no fue impugnada en la presente acción extraordinaria de protección, únicamente se la mencionó dentro de los “**Antecedentes**”, basado en los documentos adjuntos de los expediente, en el subtítulo **Historial de dominio del predio ubicado en la calle Maldonado** de la siguiente manera:

El 14 de abril de 1992, Carlos Abelardo Freire Freire vende a los cónyuges Vicente Isidoro Peña y Blanca Lara Álvarez del terreno de la *calle Maldonado*. A lo que Celsio Washington Freire Neira, inicia un juicio de nulidad de compra y venta señalada, conocida en primera instancia por el Juzgado Primero de lo Civil de la ciudad de Ambato, el 22 de julio de 1995 (fs. 2-6 del expediente del Juzgado Cuarto de Tungurahua), que *resolvió declarar sin lugar la demanda*; en segunda instancia la Segunda Sala de la Corte Superior de Tungurahua resuelve, en sentencia de 3 de septiembre de 1997 (fs. 183-189 del expediente constitucional), aceptar el recurso y declarar la nulidad del contrato; declarando que “Carlos Freire se excedió en su derecho de dominio, sin respetar los derechos y acciones asignadas al actor en el testamento”; posteriormente se interpone un recurso de casación en el que la Sala de Conjuces Permanentes del Área Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia, el 5 de marzo del 2007 (fs. 14-17 vta. del expediente del Juzgado Cuarto de Tungurahua), no casa el fallo. Por lo tanto queda nulo la compra y venta realizada entre Carlos Abelardo Freire Freire y los cónyuges Vicente Isidoro Peña y Blanca Lara Álvarez en 1992.

En caso de existir dudas referentes al juicio de nulidad, éstas debieron ser dilucidadas mediante los recursos correspondientes ante las autoridades que emitieron la sentencia. La presente acción extraordinaria de protección **No. 0551-10-EP**, propuesta por Inés Carmelita López Martínez, fue impugnada contra la sentencia dada dentro del juicio de inscripción de escritura No. 070-2009, 0591-2010, por lo tanto los pedidos de aclaración referentes al juicio de nulidad no tienen relación con la presente acción constitucional.

Respecto al pedido de aclaración planteado en el numeral 2, cabe señalar que la Corte Constitucional se ha pronunciado en la parte resolutive de la sentencia No. 029-11-SEP-CC punto 3:

*“Dejar sin efecto la inscripción realizada el 21 de julio del 2010, bajo la partida No. 4648 del Registro de Propiedad, mediante la cual el señor Carlos Abelardo Freire, representado por el señor José Gilberto Espin; vende a favor de Vicente Peña Méndez y Blanca Delia Lara Álvarez, el lote de terreno ubicado en la calle Maldonado y Av. Cevallos...”*

*d*



Por lo antes señalado, en el presente caso, **la sentencia es clara y ha decidido todos los puntos sometidos a conocimiento de la Corte Constitucional.**

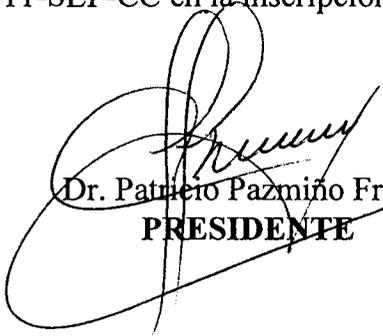
Cabe señalar además, que la Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Tungurahua dentro del juicio de inscripción de escritura signado con el No. 070-2009, tenía competencia para resolver la negativa de inscripción, es decir que, dentro del juicio señalado debía pronunciarse sobre el fondo del asunto; no obstante de lo cual la Corte Constitucional en atención al principio de celeridad para evitar dilaciones innecesarias de los jueces, tomó la decisión correctiva, en base a lo señalado por el artículo 4 número 6 y número 11 literal b) y artículo 62.8 de la Ley de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, que permiten mediante la acción extraordinaria de protección solventar una violación grave de derechos, corregir y sentenciar<sup>1</sup> asuntos de relevancia; en tal virtud el Pleno de la Corte Constitucional mediante sentencia No. 029-11-SEP-CC ordenó dejar sin efecto la inscripción de 21 de julio de 2010.

**SEGUNDO:** Agréguese al proceso los siguientes documentos: 1. Oficio RMP-11-0048 presentado por el Doctor Hernán Salazar Arias, Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Ambato, ingresado el 25 de octubre de 2011, en el que informa a la Corte Constitucional de la marginación de la partida No. 4648 de 2010 de la escritura de compra y venta, celebrada entre Carlos Abelardo Freire Freire y los cónyuges Vicente Isidoro Peña Méndez y Blanca Delia Lara Álvarez; 2. Escrito presentado por Inés Carmelita López Martínez, ingresado el 25 de octubre de 2011, en el que solicita que esta Corte: "...se digne ordenar al señor Doctor Hernán Salazar Arias, Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Ambato a fin de que **AMPLÍE Y ACLARE el informe en referencia...**".- Con respecto al pedido de aclaración y ampliación solicitado por Inés Carmelita López Martínez, no corresponde a esta Corte solicitar la ampliación y/o aclaración del informe correspondiente, más aún que **la sentencia No. 029-11-SEP-CC es clara.**

**TERCERO.-** Por otra parte, el informe del Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Ambato, esta Corte Constitucional observa que dicho documento no se encuentra acompañado de los certificados correspondientes de gravamen y de titularidad de dominio que comprueben el cumplimiento integral y adecuado de lo ordenado en sentencia.

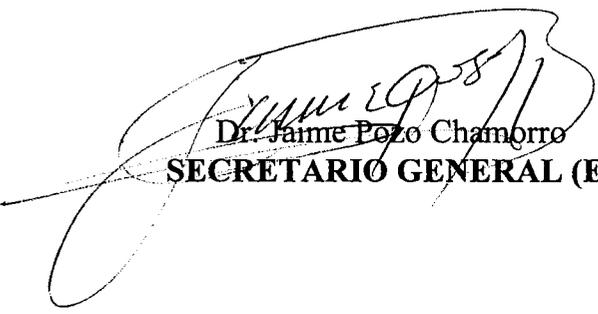
<sup>1</sup> Conforme se ha pronunciado anteriormente esta Corte en la sentencia No. 0031-09-SEP-CC de 24 de noviembre de 2009, publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 98 de 30 de diciembre de 2009, como en el caso no procedía la acción de protección y sin ser necesario el envío al órgano judicial esta Corte decidió que: "...como consecuencia de la reparación integral que debe realizar respecto a los derechos constitucionales que han sido vulnerados por parte del Juez Constitucional de instancia, deja sin efecto todas las providencias emitidas por el juez constitucional en la fase de cumplimiento de la sentencia de protección..." y dispuso: "1. *Aceptar la acción extraordinaria de protección interpuesta por el señor Dr. Gustavo Vega Delgado, Presidente del Consejo Nacional de Educación Superior (CONESUP), en contra de la sentencia pronunciada el día 05 de junio del 2009, por el señor Juez Tercero de Garantías Penales de Esmeraldas, Dr. Benjamin Guevara Morillo, dentro de la acción de protección N.ro. 087-2009. Como consecuencia, se deja sin efecto todo el proceso de acción de protección ventilado por dicho juez.*"

**CUARTO.-** En este Sentido se atiende el pedido de aclaración formulado por los comparecientes. Se dispone al Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Ambato, remita a esta Corte Constitucional una copia certificada de la marginación de la sentencia No. 029-11-SEP-CC en la inscripción de 21 de julio de 2010



Dr. Patricio Pazmiño Freire  
**PRESIDENTE**

**RAZÓN.- Razón:** Siento por tal, que la providencia que antecede fue aprobada por el Pleno de la Corte Constitucional, para el periodo de transición, con ocho votos de los doctores: Roberto Bhrunis Lemarie, Patricio Herrera Betancourt, Alfonso Luz Yunes, Hernando Morales Vinueza, Ruth Seni Pinoargote, Nina Pacari Vega, Manuel Viteri Olvera, y Patricio Pazmiño Freire, sin contar con la presencia del doctor Miguel Ángel Naranjo, en sesión del día martes veintinueve noviembre de dos mil once.- Lo certifico.



Dr. Jaime Pozo Chamorro  
**SECRETARIO GENERAL (E)**