



CORTE PROVINCIAL DE PICHINCHA, SEGUNDA SALA DE LO CIVIL, MERCANTIL, INQUILINATO Y MATERIAS RESIDUALES. Quito, viernes 6 de julio del 2012, las 15h03. VISTOS: Avoca conocimiento de la presente causa la doctora Lida Pazmiño Mena llamada a integrar la Sala mediante acción de personal No. 951-DP-DPP de 30 de abril del 2012. Consuelo Elizabeth Larco Montesdeoca dice que contrajo matrimonio con Nelson Vicente Díaz Andrade, motivo por el cual se constituyó entre ellos una sociedad de bienes, en la que construyeron la casa número 3089, de la avenida Atahualpa, barrio El Vínculo, de la parroquia Sangolquí del cantón Rumiñahui, inmueble en el que habitaba la actora con su marido y sus hijos. La demandante agrega que Víctor Manuel Díaz Almeida (su suegro) y el hijo de éste Nelson Vicente Díaz (cónyuge de la actora), fraguaron un contrato de inquilinato, aduciendo que el 15 de julio del 2007 el primero de los nombrados entregó a su hijo en arrendamiento el inmueble que, según dice, se construyó con dinero de la sociedad conyugal, a este acto fraudulento siguió un juicio de inquilinato en el cual, el supuesto arrendatario, se allanó a la demanda evitando, de este modo su legítima defensa, lo que llevó a que el juez dictara sentencia y en la vía de ejecución fuera desalojada del inmueble junto con sus hijos. La actora acusa a los supuestos arrendador y arrendatario de actos fraudulentos y dolosos, de haber celebrado un acuerdo perverso encaminado, específicamente, a desalojarle de la vivienda, sin permitirle la oportunidad de ejercer el derecho a la defensa, evidenciando el hecho de que el inmueble que, supuestamente, Víctor Manuel Díaz entregó en arriendo, fue construido durante la vigencia de la sociedad conyugal, esto es en el año 1993. Con estos antecedentes, amparada en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de la Ley para el Juzgamiento de la Colusión solicita que se deje sin valor alguno el contrato de arrendamiento, supuestamente, celebrado entre Víctor Manuel Díaz Almeida y Nelson Vicente Díaz, el juicio de inquilinato trabado en el Juzgado Décimo Séptimo de lo Civil de Pichincha y el desalojo de la vivienda efectuado el jueves cinco de marzo del 2008, desalojo que se realizó, al decir de la accionante, en base de la dolosa acción de inquilinato; también pide que las cosas vuelvan al estado anterior, que se le restituya a su lugar de vivienda y que se condene a los demandados al pago de daños y perjuicios y al máximo de la pena, tomando en cuenta la gravedad del pacto colusorio. El demandado Víctor Manuel Díaz Almeida dice que con su cónyuge, como propietarios del inmueble que incluye el lugar en el que vivió la actora, decidieron llevarles, en calidad de inquilinos a su hijo Nelson Vicente Díaz y a la familia de él, para que habitaran la parte del inmueble que construyeron con el producto de la liquidación entregada por la Empresa Enkador y con los créditos otorgados a favor de su esposa por la Cooperativa de Ahorro y Crédito Servidores Públicos del Ministerio de Educación y Cultura pero, lamentablemente, pasó el tiempo y los inquilinos no cancelaron el canon de arrendamiento, valor que era imprescindible para solventar los gastos médicos de su hija que está postrada, con estos antecedentes sostiene que los procedimientos legales respetaron las normas establecidas, niega los fundamentos de hecho y de derecho de la acción, alega falta de requisitos de la demanda, dice que no es cierto que en la sociedad conyugal la actora construyera el inmueble, alega falta de derecho de la accionante, manifiesta que el contrato de arrendamiento no tenía por qué celebrarse con los cónyuges, pues bastaba que lo suscribiera uno de ellos, alega falsedad de los fundamentos de hecho y de derecho de la demanda, falta de derecho de la actora, plus petición, incompetencia del Juzgado en razón de la materia y la jurisdicción, falsedad de la demanda, dice que no se ha demandado al Secretario del Juzgado que legalizó el contrato de arrendamiento, alega falta de requisitos, cosa juzgada, falta de personería de la actora, puesto que la disposición del artículo 35 de Código de Procedimiento Penal prohíbe demandar a los cónyuges y alega prescripción de la acción colusoria. Por su parte Nelson Vicente Díaz Andrade, a fs. 9, niega los fundamentos de hecho y de derecho de la acción, alega falta de requisitos de la demanda, dice que el inmueble en que habitó no fue construido por la sociedad conyugal, alega falta de derecho de la actora, sostiene que tanto el contrato de arrendamiento como el juicio de inquilinato,

en el que no fue parte procesal la demandada, están enmarcados dentro de la ley, alega falsedad de los fundamentos de hecho y de derecho de la acción, plus petición, incompetencia del juzgado por la materia y la jurisdicción, falsedad de la demanda, falta de requisitos de la demanda, cosa juzgada y falta de personería de la actora. Trabada en estos términos la litis, luego del trámite respectivo, el señor Juez Cuarto de lo Civil de Pichincha acepta la demanda, deja sin efecto la sentencia dictada por el señor Juez Décimo Séptimo de lo Civil de Pichincha, dentro del juicio de inquilinato No. 363-2008-CI, el contrato de arrendamiento que sirvió de base al juicio de inquilinato, dispone que las cosas vuelvan al estado en que se hallaban antes de la colusión, debiendo la actora recuperar sus derechos sobre el inmueble y ordena pagar daños y perjuicios. De esta resolución interponen recurso de apelación Nelson Vicente y Víctor Manuel Díaz. Radicada, por sorteo, la competencia en esta Sala, para resolver, se considera: PRIMERO.- El proceso es válido y no se aprecia omisión de solemnidad sustancial que hubiera podido influir en la decisión. La actora compareció al juicio por sus propios derechos y no se ha demostrado que carezca de capacidad procesal, razón por la cual la excepción de ilegitimidad de personería activa deviene improcedente. Los jueces ordinarios de lo civil y mercantil tienen competencia para conocer y resolver, en primera instancia, de los juicios colusorios, de conformidad con el artículo 240.4 del Código Orgánico de la Función Judicial, por tanto la excepción de incompetencia y de falta de jurisdicción no es admisible; SEGUNDO. La acción colusoria fue establecida con el objeto de juzgar y sancionar procedimientos fraudulentos entre dos o más personas, efectuados para causar perjuicios a terceros. El artículo 1 de la Ley para el Juzgamiento de la Colusión señala que el que mediante algún procedimiento o acto colusorio hubiere sido perjudicado en cualquier forma como, entre otros, en el caso de privársele del dominio, posesión o tenencia de algún inmueble, o de algún derecho real de uso, usufructo, habitación, servidumbre o anticresis constituido sobre un inmueble o de otros derechos que legalmente le competen, podrá acudir con su demanda ante la jueza o juez de lo civil y mercantil del domicilio de cualquiera de los demandados. De acuerdo con el concepto vertido y con la norma transcrita, para que se configure el procedimiento colusorio, es necesario que concurren los siguientes requisitos: 1.- Que exista un juicio, un procedimiento, un acto o un contrato doloso. El dolo, debe estar presente en la conducta de los demandados, es decir, presupone la voluntad y conciencia de que lo que hacen es en perjuicio de un tercero; y, 2.- Que el perjuicio a la tercera persona sea real, en casos como los que ejemplifica la Ley: “como entre otros, en el caso de privársele del dominio, posesión o tenencia de algún inmueble o algún derecho real, de uso, usufructo, habitación, servidumbre o anticresis constituido sobre un inmueble o de otros derechos que legalmente le competen.”; TERCERO.- Fijados los límites de la controversia le correspondía a la actora demostrar cada uno de los requisitos señalados en el considerando anterior, teniendo en cuenta que el acto con el que se inició el procedimiento colusorio, según el escrito de demanda (fs. 3), fue la suscripción del contrato de inquilinato entre el cónyuge de la demandante y el padre de este último, que derivó en un juicio contencioso, proceso en el cual se declaró terminado el contrato de arrendamiento y se ordenó el desalojo de la actora y de sus hijos. Con las actuaciones del juicio de inquilinato que, en copias, obran a partir de fs. 50 se ha probado que el órgano jurisdiccional dispuso el desalojo del inmueble habitado por la actora, en consecuencia el daño es real y corresponde examinar si el procedimiento que lo originó fue colusorio; CUARTO.- La libertad de contratación tiene rango constitucional, pues está garantizada en el artículo 66.16 de la Constitución de la República, por tanto únicamente se puede calificar como fraudulento un contrato de inquilinato celebrado por el propietario del inmueble cuando, por convenio entre las partes, se realiza una declaración maliciosa, que falte a la verdad, que sea fraudulenta, falsa o que sea fruto de trámites judiciales inexistentes o de documentos obtenidos ilícitamente, con el propósito de perjudicar de cualquier forma a un tercero, a quien se le prive del dominio, posesión o tenencia de un bien raíz. Se debe

considerar, además, que el dolo es el elemento esencial de la colusión, elemento que no se presume sino que, de conformidad con el artículo 1475 del Código Civil, debe probarse y, a diferencia del dolo como vicio de consentimiento, cuando da inicio a un procedimiento colusorio debe ser obra de los dos contratantes, es decir, en este caso del arrendador y del arrendatario, que debieron forjar una relación jurídica inexistente para perjudicar a la cónyuge de uno de ellos. Don Luis Claro Solar sostiene que dolo “es toda especie de maniobras reprobadas por la buena fe”; QUINTO.- Con la escritura de compraventa que, en copia certificada, se agrega al proceso (fs. 289) se acredita que Manuel Díaz Almeida adquirió, por compra a Carlos Alberto López Alvear, un lote de terreno y una casa, ubicados en el barrio San José del Vínculo, del sector urbano de la parroquia Sangolquí, del cantón Rumiñahui. Por tanto Manuel Díaz y su cónyuge son titulares del derecho real de dominio que tiene el carácter de absoluto, exclusivo y perpetuo y al que, de conformidad con los artículos 684 y 685 del Código Civil, se aplican las reglas de la accesión en cuanto a las edificaciones, de manera que el dueño del lote lo es de lo que a ella se junta, consideración previa y necesaria que torna irrelevante la discusión en el sentido de que fue o no la sociedad conyugal, constituida por el hijo de los propietarios y por la actora, la que edificó en el terreno ajeno, sin perjuicio de que estableciéndose en la vía correspondiente que así ocurrió se genere un crédito a favor de la sociedad que edificó. La actora impugna el contrato de arrendamiento entre su ex cónyuge y el padre de éste porque dice que contiene una falsedad ideológica, falsedad que se discute en la sede penal y que tampoco es materia de esta controversia. Lo que sí resulta importante es analizar si la accionante ha probado que los demandados otorgaron dolosamente el contrato de inquilinato y si faltaron a la verdad a sabiendas, con la intención de privarle de la tenencia o de la posesión del inmueble en el que habitaba con sus hijos. Con las constancias procesales se ha establecido que Nelson Vicente Díaz abandonó el hogar a mediados del mes de abril del 2008, por tanto aunque el contrato de arrendamiento, que dio origen al procedimiento que se califica de colusorio, es anterior a esta fecha no lo son la inscripción del contrato en el juzgado respectivo ni el abandono de hogar por parte del actor. Los demandados, para sostener la autenticidad del contrato, argumentan que la relación contractual de arrendamiento fue anterior a la suscripción del contrato con el que se inició el juicio que terminó en desalojo y que el contrato que se impugna es una renovación, argumento que no es aceptable desde que el propietario del inmueble, en una posición contradictoria, dentro de la demanda del juicio de inquilinato, dice que Nelson Vicente Díaz ocupa el inmueble desde el 15 de julio del 2007, en condición de inquilino, o lo que es lo mismo que la relación jurídica nació en esa fecha. Tampoco se puede admitir que, en circunstancias en que el hogar formado por los cónyuges Díaz-Larco atravesaba por una crisis, agravada por la presentación de demandas de alimentos y de denuncias de violencia intrafamiliar, saliera a relucir una relación de inquilinato padre-hijo, cuando el hijo-inquilino ya había dejado el inmueble y se había trasladado a vivir en otro sitio y los perjudicados por el desalojo eran su cónyuge y sus hijos. A la fecha en que Víctor Manuel Díaz Almeida insiste en que el demandado desocupe el departamento arrendado (fs. 46) ya su hijo, que era el supuesto inquilino, había dejado el inmueble y abandonado el hogar. Por otra parte la maniobra engañosa con la cual se buscó desalojar a la actora del inmueble que habitaba con sus hijos no respetó siquiera las reglas de la lógica, es así como en el escrito de fs. 58, presentado el 24 de julio del 2008 por Nelson Díaz dentro del juicio de alimentos planteado en su contra por Consuelo Larco, él dice que no se encuentra domiciliado en la ciudad de Sangolquí y peor en la casa del barrio El Vínculo mientras el 11 de diciembre del mismo año, cuatro meses después, Víctor Díaz dice que Nelson Díaz no ha desocupado el inmueble y pide el lanzamiento y el desalojo por medio de la fuerza pública. En definitiva se acreditaron los elementos del procedimiento colusorio y procede la acción deducida. No se ha probado que entre esta causa y otra que sigan las mismas partes se hubiera dictado una sentencia con identidad subjetiva, objetiva y de procedimiento, por lo que se niega la excepción de cosa juzgada. La alegación de

plus petición no es adecuada para esta clase de procesos en que no se discuten obligaciones dinerarias. No ha transcurrido el tiempo previsto en la ley para que opere la prescripción. El procedimiento colusorio no es la vía adecuada para declarar la nulidad de una sentencia, lo que corresponde es dejar sin efecto las consecuencias perjudiciales que genera. Por estas consideraciones ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LEYES DE LA REPÚBLICA, se desecha el recurso de apelación, se confirma en lo principal el fallo recurrido y se lo reforma únicamente en cuanto la Sala dispone que los efectos de la colusión se limiten a la nulidad del contrato de arrendamiento y de la orden de desalojo emitida por el Juez Décimo Séptimo de lo Civil de Pichincha, dentro del juicio No. 363-2008 y se dispone que las cosas vuelvan al estado anterior al procedimiento colusorio, para lo cual se restituirá a la actora la posesión o tenencia de la parte del inmueble que ocupaba y el goce del derecho respectivo. Los daños y perjuicios ordenados en primera instancia se liquidarán en juicio verbal sumario y en cuaderno separado. Sin costas de la instancia. Notifíquese.

DRA. MARIA DE LOS ANGELES MONTALVO
JUEZA PRESIDENTA

DR. GUIDO MANTILLA CARDOSO
JUEZ

DR. LIDA PAZMIÑO MENA
JUEZA ENCARGADA

Certifico:

DRA. RITA ORDÓÑEZ PIZARRO
SECRETARIA RELATORA

En Quito, viernes seis de julio del dos mil doce, a partir de las dieciseis horas y cincuenta y cinco minutos, mediante boletas judiciales notifiqué la SENTENCIA que antecede a: LARCO MONTESDEOCA CONSUELO ELIZABETH en la casilla No. 1944 del Dr./Ab. PULLES JACOME EDMUNDO RENAN. DIAZ ALMEIDA VICTOR MANUEL, DIAZ ANDRADE NELSON VICENTE en la casilla No. 2030. No se notifica a JUZGADO DECIMO SEPTIMO DE LO CIVIL DE PICHINCHA por no haber señalado casilla. Certifico:


DRA. RITA ORDÓÑEZ PIZARRO
SECRETARIA RELATORA

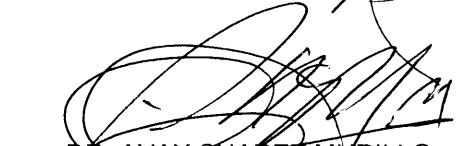
PALACIOSJO

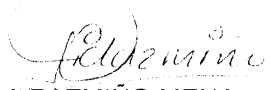
quince

15


CORTE PROVINCIAL DE PICHINCHA, SEGUNDA SALA DE LO CIVIL, MERCANTIL, INQUILINATO Y MATERIAS RESIDUALES. Quito, miércoles 1 de agosto del 2012, las 09h52. **VISTOS:** Actúen los doctores Lida Pazmiño Mena y Ajax Suárez Murillo, llamados a integrar la Sala mediante acción de personal No. 951-DP-DPP de 30 de abril, y 3215-DP-DPP de 19 de julio del 2012, respectivamente. De la sentencia dictada por la Sala, los demandados interponen recurso de casación el mismo que en virtud de lo previsto en el Art. 7 de la Ley de Casación, se observa: a) La sentencia es de aquellas contra las cuales procede; b) Se ha interpuesto dentro de término; y, c) El recurso interpuesto no reúne los requisitos del numeral 4to. del Art. 6 de la Ley de Casación ya si bien cita las normas de derecho que a su juicio han estimado se han infringido o solemnidades del procedimiento que se han omitido, dichas normas deben quedar expuestas de forma clara por los recurrentes para que proceda la impugnación. La casación como bien señala la doctrina, es considera como una demanda en contra de la sentencia de tal forma que dicho recurso debe reunir todos los requisitos previstos en la ley. Por virtud de lo expuesto se niega el recurso de la forma como ha sido interpuesto. Actúe la doctora Ivonne Guamani en calidad de secretaria encargada mediante acción de personal No. 3452-DP-DPP de 31 de julio del 2012. Notifíquese.


DR. GUIDO MANTILLA CARDOSO
JUEZ PRESIDENTE



DR. AYAX SUAREZ MURILLO
JUEZ ENCARGADO


DR. LIDA PAZMIÑO MENA
JUEZA ENCARGADA

Certifico:


DRA. IVONNE GUAMANI LEON
SECRETARIA ENCARGADA

En Quito, miércoles primero de agosto del dos mil doce, a partir de las dieciseis horas y cincuenta y cinco minutos, mediante boletas judiciales notifiqué el AUTO que antecede a: LARCO MONTESDEOCA CONSUELO ELIZABETH en la casilla No. 1944 del Dr./Ab. PULLES JACOME EDMUNDO RENAN. DIAZ ALMEIDA VICTOR MANUEL, NELSON VICENTE DIAZ ANDRANGO en la casilla No. 2030. No se notifica a JUZGADO DECIMO SEPTIMO DE LO CIVIL DE PICHINCHA por no haber señalado casilla. Certifico:


DRA. IVONNE GUAMANI LEON
SECRETARIA ENCARGADA

PALACIOSJO

