



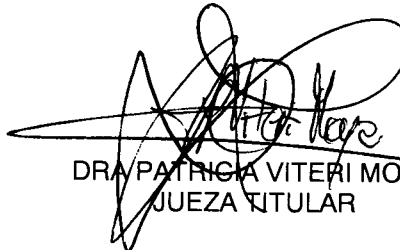
JUZGADO TERCERO DE INQUILINATO Y RELACIONES VECINALES DE PICHINCHA. Quito, miércoles 19 de febrero del 2014, las 11h53. VISTOS: MIRIAM ISABEL MONTENEGRO GÓMEZ, Gerente General y representante legal de la compañía AINSA S.A., ha presentado un trámite de desahucio por transferencia de dominio a la Sala de Sorteos del Distrito de Pichincha, para que radique la competencia en uno de los Juzgados de Inquilinato y Relaciones Vecinales; y, en el sorteo de causas efectuado el día jueves 29 de agosto del 2013, las 16h54, se radica la competencia en este Juzgado Tercero de Inquilinato y Relaciones Vecinales de Pichincha; así, una vez que se ha dado el trámite correspondiente, encontrándose en estado de resolver, para hacerlo se considera: PRIMERO: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- Conforme a lo señalado en el artículo 6 de la Constitución de la República del Ecuador, que dice: “Art. 6.- Nacionalidad Ecuatoriana.- Todas las ecuatorianas y los ecuatorianos son ciudadanos y gozaran de los derechos establecidos en la Constitución...”, por lo tanto, cuando se trate de un trámite de desahucio en esta sección territorial se someten a la jurisdicción y competencia de conformidad a lo establecido en los artículos 1 y 15 del Código de Procedimiento Civil; así como los artículos 1, 31 y 48 de la Codificación de la Ley de Inquilinato y, artículos 242 y 243 del Código Orgánico de la Función Judicial, relativos a la competencia de las Juezas y Jueces de Inquilinato y Relaciones Vecinales; en virtud de lo cual, este Juzgado Tercero de Inquilinato y Relaciones Vecinales de Pichincha, es competente por las personas, por el territorio y la materia para conocer y resolver el presente desahucio.- SEGUNDA: VALIDEZ PROCESAL.- De la revisión de los autos no se aprecia omisión de solemnidad sustancial alguna que influya o pueda influir en la decisión de la causa ni se ha violado su tramitación de conformidad a los artículos 31 y 48 de la Ley de Inquilinato, así como también se ha cumplido con las garantías básicas del derecho al debido proceso, contempladas en los artículos 75 y 76 de la Constitución de la República, por lo que se declara la validez de lo actuado.- TERCERO: LEGITIMACIÓN ACTIVA.- La doctora Miriam Isabel Montenegro Gómez, Gerente General y representante legal de la compañía AINSA S.A., legaliza su comparecencia con la compulsas de la primera copia de la escritura de compraventa de 12 de julio del 2013, otorgada ante el Dr. Juan Villacis Medina, Notario Noveno del Cantón Quito (Encargado), según oficio número nueve seis cuatro DP-MSG, de cinco de agosto de dos mil tres, (fs. 1 a 15 y 20 a 34), otorgada por los cónyuges señores Carmen María Castro Ramírez y Vicente Castro Escobar representado por sus hijos los señores Carmen Cecilia Castro Castro y José Fernando Castro Castro, según poder especial que se adjunta a la escritura, a favor de la Compañía AINSA SOCIEDAD ANÓNIMA, a través de su representante legal y Gerente General la doctora Miriam Isabel Montenegro Gómez, aparejando sus cédulas de ciudadanía, papeletas de votación, nombramiento, mediante los que se faculta a la compareciente a la suscripción del referido documento, con lo cual señala y sustenta documentalmente ser la nueva propietaria del “bien inmueble y construcción situado en la parroquia Cotocollao signado con el número 17277, ubicado actualmente en la parroquia Ponceano (antes parroquia Cotocollao), cantón Quito, provincia de Pichincha, en el eje longitudinal Galo Plaza Lasso, con una superficie de tres mil sesenta metros cuadrados (fs. 3)”, con sus linderos y demás especificaciones constantes en la escritura, la misma que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 19 de agosto de 2013, escritura que se considera perfecta por encontrarse debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, esto último de conformidad a lo establecido en los Arts. 1732 y 1740 del Código Civil y Arts. 1, 25 y 54 de la Ley de Registro. CUARTO.- Aceptada a trámite la petición de desahucio mediante auto de martes 09 de septiembre de

2013, las 12h13, se dispone se cite con el desahucio de transferencia de dominio presentado, al señor ALBERTO VICENTE CASTRO CASTRO, diligencia de citación efectuada mediante tres boletas fijadas en la puerta de ingreso correspondiente, de fechas 13, 14 y 16 de septiembre del 2013, conforme certificación del citador Víctor Hugo Corrales Tapia de fs. 66; por tanto esta diligencia por haberse realizado dentro del plazo de un mes contado desde la inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, que fue el 19 de agosto de 2013 al 16 de septiembre de 2013 fecha en la que se cita con la última boleta al desahuciado, no ha transcurrido más de un mes, por lo tanto la diligencia es legal por no encontrarse incurso en el segundo inciso del Art. 31 de la Ley de la materia. Mediante escrito de 10 de septiembre del 2013, las 12h10, comparece el Dr. Rodrigo King Yerovi, como abogado en libre ejercicio profesional, señalando: "...Adjunto se servirá encontrar la escritura pública de Compraventa entre el señor Vicente Castro Escobar y Alberto Castro Castro, en la que en la cláusula tercera se expresa que el comprador mantiene la posesión del inmueble durante más de treinta años..." (fs. 65), posteriormente, mediante escrito de 25 de septiembre del 2013, las 10h02, comparece la señora Fanny Silvana Ramos Castañeda, patrocinada por el Dr. Rodrigo King Yerovi, refiriendo: "...Dejo constancia procesal que la compareciente tampoco tengo calidad de inquilina de los cónyuges Vicente Castro Escobar y Carmen María Castro Ramírez..." a fs. 97. En relación a dichas comparecencias, por no ser parte procesal ni la señora Fanny Silvana Ramos Castañeda ni su abogado patrocinador, los escritos particularizados con su documentación anexas no son considerados ni valorados para efectos de la presente resolución (fs. 37 a 65; 90 a 97vta.; 180 a 181), de conformidad con el Art. 32 del Código de Procedimiento Civil.- Dentro del término que tenía el desahuciado señor Alberto Vicente Castro Castro, para oponerse, comparece y se opone al desahucio mediante escrito de fecha jueves 19 de septiembre de 2013 (fs. 67 y 89 vta.), manifestando: "...Me opongo al desahucio presentado por la señora Miriam Montenegro Gómez, representante legal de AINSA S.A., en razón de que no he sido ni soy inquilino del señor Vicente Castro Escobar, ni de su cónyuge señora Carmen María Castro Ramírez. Pongo en su conocimiento que, junto con mi cónyuge señora Fanny Silvana Ramos Castañeda, somos posesionarios con ánimo de señores y dueños, por más de 30 años consecutivos e ininterrumpidos, de una parte del inmueble de propiedad de la compañía desahuciante o actora, en el que habitamos con mi familia, habiéndonos conocido nuestros vecinos como sus legítimos propietarios. Además con dineros de nuestro peculio hemos construido una edificación que constituye nuestra vivienda, hemos habilitado canchas deportivas y un área de parqueo, que nos permiten usarlas y gozarlas como verdaderos dueños...Más bien, la desahuciante, al darme una calidad que no la tengo (de inquilino), está engañando a su autoridad y, por ende, a la administración de justicia, con el claro propósito de intención de perjudicarnos y desconocer nuestros derechos de posesión que mantenemos por más de 30 años, como dejo señalado...Consecuentemente, su autoridad no debe ni puede aplicar lo prescrito en el inciso segundo del Art. 48 de la Ley de Inquilinato; pues, insisto, el compareciente y mi cónyuge señora Fanny Silvana Ramos Castañeda, no tenemos la calidad de inquilinos, tanto es verdad lo dicho que la desahuciante no ha justificado conforme a derecho que tengamos tal calidad..."- Luego y mediante escrito de 26 de septiembre del 2013, las 16h54, el desahuciado adjunta la segunda copia certificada de la escritura pública de promesa de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 29 de octubre del 2012 ante el Dr. Diego Almeida Montero, Notario Suplente, (E) de la Notaría Décima del cantón Quito, otorgada por el señor Vicente Castro Escobar casado con Carmen María Castro Ramírez en calidad de promitente vendedor, a favor del señor Alberto Vicente Castro Castro casado con Fanny Ramos Castañeda, en calidad de promitente comprador, promesa de compraventa mediante la cual "el promitente vendedor daba en venta real y

veinte y cinco y siete
(197)
↓

enajenación perpetua a favor del promitente comprador, el cincuenta por ciento de los derechos y acciones que le corresponden como gananciales de la sociedad conyugal formada con la señora Carmen María Castro, esto es el veinte y cinco por ciento de los derechos y acciones sobre el inmueble situado en la parroquia Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha...El promitente comprador declara que acepta el traspaso de dominio que a su favor se realiza..." (fs. 123 a 128 vta.)- QUINTO: La jurisprudencia nacional en caso análogo ha señalado: "El desahucio no es una acción, ni un juicio, no es ni una demanda ni una diligencia preparatoria, sino el aviso autenticado del juez, que cuando tiene por objeto terminar un contrato de arrendamiento sobre bienes inmuebles urbanos se le debe dar en la forma establecida en el Art. 997 del Código de Procedimiento Civil"(Segunda Sala de lo Civil y mercantil, Sentencia 27-mayo-1997, Rep. Jur. XLIII, p. 287). De lo anterior, se colige que el actual dueño o el nuevo dueño de un inmueble, a través de esta diligencia judicial -desahucio- "...hace conocer su voluntad al arrendatario de su antecesor en el dominio, que no encontrándose obligado a respetar el arrendamiento por no haber sido otorgado por escritura pública debidamente inscrita, es su voluntad que se restituya la cosa que detenta. Es una simple diligencia judicial, que, por su misma naturaleza jurídica, no tolera, y peor aún permite, asimilarla o igualarla a un juicio...Por esta razón, el desahucio por transferencia de dominio ha sido regulado en la Ley de Inquilinato, en conformidad con la naturaleza jurídica de una diligencia y de acuerdo con los principios del Derecho Civil..." (Sala Civil y Mercantil. Gaceta Judicial. Año XCVI. Serie XVI. Nro. 5. Pág. 1154. Quito, 16 de abril de 1996). El Art. 31 de la Ley de Inquilinato establece en forma clara que "La transferencia de dominio del local arrendado termina con el contrato de arrendamiento...". En este sentido, el requisito sine qua-non para que opere y se aplique lo prescrito en el artículo antes invocado es la existencia de relación arrendaticia, de donde el desahuciado no puede ser otro que quien tenga la calidad de inquilino, dicho de otro modo, el desahuciado establece como excepción no ser inquilino. Al caso, existe una promesa de compraventa de derechos y acciones (fs. 123 a 127 vta.) en cuya cláusula segunda b) señala: "Los COMPRADORES han levantado un inmueble en el terreno materia de la presente promesa de compraventa en el cual tienen su domicilio desde hace más de treinta años, hallándose en posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida con ánimos de señores y dueños."- En consecuencia, de la documentación presentada por el desahuciado, esto es, la promesa de compraventa de derechos y acciones, cuya valoración se corresponde con lo previsto en los artículos 117, 165, 121 último inciso del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 19 del Código Orgánico de la Función Judicial, se tiene que el desahuciado no ostenta la calidad de inquilino; en contra sentido y, aunque con la documentación adjuntada por la desahuciante se ha determinado la titularidad del bien inmueble materia de la controversia a favor de la compañía AINSA S.A., a través de su representante legal, conforme consta a fs. 15 y 34 vta., mas no se ha demostrado ni justificado procesalmente que exista relación de arrendamiento con el señor ALBERTO VICENTE CASTRO CASTRO y tanto más que se puede advertir que los problemas que se han generado son derivados por no mantener la condición de inquilino y/o arrendatario del bien inmueble con el o los anteriores vendedores, pues y como se dijo el desahuciado tiene la calidad de promitente comprador de derechos y acciones fincados sobre el inmueble materia de la litis, conforme se aprecia de la escritura adjunta de fs. 123 a 127vta. (promesa de compraventa). Relacionado, si bien no existe oposición legal en cuanto se refiere al instrumento público adjunto al proceso ni tampoco al tiempo en el cual se realizó las citaciones a la parte desahuciada, lo que está en discusión y esta Juzgadora observa de conformidad a las competencias y atribuciones que le da la Ley de Inquilinato en su artículo 1, en concordancia con el Código Orgánico de la Función Judicial en el artículo 243, es el conocer y resolver las controversias derivadas de relaciones de arrendamiento,

no de aspectos que involucren el dominio de los bienes, pues por esta vía no se ventila ese tipo de controversias; al respecto, la jurisprudencia nacional precisa: "...Sin embargo, en estos casos no debemos perder de vista dos hechos trascendentales: a) El primer deber que debe cumplir el juez, es asegurar su competencia. Tratándose de los jueces de inquilinato, la ley establece que son competentes para conocer únicamente las controversias que tengan su origen en relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento comprendidos en los perímetros urbanos; y, b) Que el desahucio por transferencia de dominio únicamente puede dirigirse contra aquel que ostenta la calidad de arrendatario o subarrendatario, y solo contra él. Al efecto, el artículo 856 (actual 841) del Código de Procedimiento Civil establece que en los casos en que se demande del actual ocupante de un predio urbano, el pago de pensiones de arrendamiento o la desocupación y entrega del predio, se presumirá que el contrato de arrendamiento o subarrendamiento existe, a menos que el demandado justifique tener derecho a la posesión o a la tenencia por cualquier otro título(...)Al haber el Juez Quinto de Inquilinato de Quito pronunciando resolución en un asunto que no es de su competencia en razón de la materia, y al haber declarado terminado un contrato de inquilinato inexistente, ha incurrido en la causal segunda del artículo 3 de la Ley de Casación, viciando el proceso de nulidad insanable...". (Primera Sala de lo Civil y Mercantil; Sentencia: 13-Dic-1996; Gaceta Judicial: Serie XVI, No.7, p.1794). De ello, de conformidad a las atribuciones dadas por la Ley, y particularizando que en la especie corresponde verificar -y como ya se dijo- la existencia de relación arrendaticia, que a resultas infiere, si el desahuciado tiene o posee la calidad de arrendatario y/o inquilino, y siendo que de la documentación presentada por cada una de las partes en la causa, no se ha demostrado la existencia de relación de inquilinato entre los vendedores VICENTE CASTRO ESCOBAR Y CARMEN MARIA CASTRO RAMÍREZ con el desahuciado ALBERTO VICENTE CASTRO CASTRO, pues no se ha establecido legalmente en esta causa, contrato de arrendamiento o relación arrendaticia entre los prenombrados vendedores del inmueble y el hoy desahuciado, lo que en definitiva, no se adecúa con lo dispuesto en los Arts. 31 y 48 de la Ley de Inquilinato; de donde entonces no existe relación de inquilinato con la hoy desahuciante.- Por lo expuesto y, en cumplimiento a las normas de la Ley de Inquilinato invocadas anteriormente, se RESUELVE la improcedencia del desahucio planteado, al no existir relación de inquilinato y por falta de calidad de inquilino o arrendatario de quien se pretende desahuciar; en consecuencia no tiene efecto jurídico dar por terminada una inexistente relación de arrendamiento entre los vendedores del inmueble y el hoy desahuciado. Se deja a salvo el derecho al cual se crea asistida la desahuciante para presentar su reclamo ante Juez o autoridad competente.- Notifíquese.-


DRA. PATRICIA VITERI MOYA
JUEZA TITULAR

En Quito, miércoles diecinueve de febrero del dos mil catorce, a partir de las dieciseis horas y cincuenta y cinco minutos, mediante boletas judiciales notifiqué la RESOLUCION que antecede a: MONTENEGRO GOMEZ MIRIAM ISABEL - GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE DE AINSA S.A en la casilla No. 177. CASTRO CASTRO ALBERTO VICENTE en la casilla No. 1039 y correo electrónico jtoscana58@hotmail.com del Dr./Ab. JUAN JOSE TOSCANO GARZON; RAMOS