

JUZGADO SEGUNDO DE LO CIVIL DE SANTO DOMINGO DE LOS TSÁCHILAS. Santo Domingo, jueves 13 de octubre del 2011, las 12h33. **VISTOS.-** Dr. Simón Bolívar Gallegos, Juez Segundo de lo Civil de Santo Domingo de los Tsachilas (E), mediante acción de personal 394-DP-DPSDT-2011 de fecha 4 de Agosto del 2011, suscrita por el Dr. Kleber Araujo Morocho, DIRECTOR DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA (E). - A fs. 11 comparecen los señores.-FRANKLIN ROMEL ARTEAGA CÓRDOVA y CRISTINA MAGDALIA LÓPEZ ARTEAGA, MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA OTORGADA ANTE EL Notario Segundo del Cantón Santo Domingo, Dr. Ángel Vicente Brito BASTIDAS, CON FECHA 11 de marzo del 2011, escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Cantonal, con fecha 16 de marzo del 2011 y por compra hecha al señor Economista ENRIQUE HUMBERTO BERRAZUETA NOGALES, adquirí en propiedad el inmueble signado con el numero 6 manzana "Uno" de la superficie de Cuatrocientos sesenta y un metros cuadrados con ochenta decímetros cuadrados (461.80 m2), calle B, ubicado dentro de la planificación de la Cooperativa de vivienda "IERAC SESENTA Y NUEVE", de este Cantón, inmueble que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones, por el NORTE, con el lote número dos de Samuel Jiménez, en ocho metros y un lote tres de José Padilla en diecinueve metros cincuenta centímetros, por el SUR, con la calle "B", en diecinueve metros cincuenta centímetros, por el ESTE, con el lote número siete de Jesús Romero en veinte y tres metros ochenta y cinco centímetros y por el OESTE, con el lote número cinco de Nicolás Chicaiza, en veinte y tres metros cincuenta centímetros adjuntamos el título de propiedad en 6 fojas útiles así como el certificado de gravámenes conferido por el señor Registrador de la Propiedad Cantonal.-Es el caso señor Juez que, el inmueble que adquirí en propiedad, a la fecha se encuentra siendo ocupado por el inquilino señor MANUEL ROSARIO CÁRDENAS SUQUE.-Con estos antecedentes y por existir transferencia de dominio del bien raíz, conforme queda demostrado con la escritura pública que contiene el contrato de compra venta, así como con el certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad, al amparo de lo que prescribe el Art. 31 de la Ley de Inquilinato, y siendo nuestro deseo y voluntad ocupar y utilizar el inmueble en conjunto de nuestra familia, solicitamos se notifique con el DESAHUCIO al Inquilino señor MANUEL ROSARIO CÁRDENAS SUQUE, a fin de que proceda a desocupar y entregar el inmueble adquirido en compra, dentro del plazo de tres meses conforme lo determina la ley de inquilinato, el termite es especial, la cuantía por su naturaleza es indeterminada, al desahuciado señor : MANUEL ROSARIO CÁRDENAS SUQUE, se le notificara en el inmueble materia del desahucio, esto es lote número 6 de la manzana UNO, calle " B " , de la planificación de la cooperativa de vivienda IERAC SESENTA Y NUEVE, de esta ciudad.-Por el sorteo de ley, se radicó la competencia en esta judicatura y se aceptó a trámite en auto de fecha 24 de marzo del 2011 a las 09h40, al avocar conocimiento, se calificó a la demanda como clara, precisa y que reúne los requisitos de ley, aceptándola a trámite en juicio de conformidad con lo dispuesto en el Art. 31 de la ley de inquilinato en vigencia, disponiéndose la citación al demandado.-A fs. 14 de los autos consta las razones de citación remitidas por la oficina de citaciones, compareciendo el demandado a juicio a fjs. 15, señalando domicilio judicial para recibir notificaciones y designando su Abogado defensor, a fs. 35 de los autos, comparece CONTESTACION DEMANDA MANUEL ROSARIO CÁRDENAS SUQUE, manifestado lo siguiente.-.-Impugno, rechazo y me opongo expresamente al mal dado desahucio presentado en mi contra por los señores FRANKLIN ROMEL ARTEAGA CÓRDOVA y CRISTINA MAGDALIA LÓPEZ ARTEAGA, en vista que carece de fundamento legal y moral.-El vendedor Eco. ENRIQUE HUMBERTO BERREZUETA MORALES, y los compradores FRANKLIN ROMEL ARTEAGA CÓRDOVA y CRISTINA MAGDALIA LÓPEZ ARTEAGA, han procedido de manera ilegítima y

dolosa a realizar un contrato de compra venta del inmueble materia de este malhadado desahucio, a sabiendas de que el compareciente MANUEL ROSARIO CÁRDENAS SUQUE y mi fallecida cónyuge BERTHA MARÍA DOMÍNGUEZ SIMBAÑA, y ahora mis hijos llamados Luz América, Jorge Washington, Linda del Pilar, Luis Aníbal y Gilma Jackeline Cárdenas Domínguez, somos poseionarios por treinta y siete años, razón por la cual tengo presentado un juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, conforme consta del certificado conferido por el señor Registrador de la propiedad que ha sido adjuntado al mal dado juicio de desahucio, acción ordinaria de prescripción que fuera presentado en el mes de octubre de 1999, tramitado en el juzgado Décimo Noveno de lo Civil de Pichincha, bajo el No 1078-1999 y actualmente por apelación se encuentra tramitándose en la Sala única de la Corte Provincial de justicia de Santo Domingo de los Tsachilas con el No 208- 2010 C-av. de la misma forma en el certificado agregado por los actores de este desahucio, constan las inscripciones en el registro de la Propiedad, de la demanda en fecha 6 de diciembre de 1.999 y de su correspondiente reforma, el 11 de mayo del 2000.-Transcurridos los tres meses de plazo que determina el Art 31 de la Ley de Inquilinato en vigencia, mediante providencia de fecha 1 de agosto del 2011, se ha dispuesto autos para resolver y encontrándose la misma en este estado, para hacerlo se considera: PRIMERA: El proceso es válido pues no hay nulidad que declarar, no se han omitido ninguna solemnidad sustancial, ni se ha violado su procedimiento, así como se ha dado fiel y estricto cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador; SEGUNDA.-Este Juzgado es competente para conocer y resolver la presente causa, tanto por la materia como por su jurisdicción; TERCERA.-La acción de inquilinato de terminación de contrato de arrendamiento por transferencia de dominio prevista por el Art. 31 de la Ley de la materia, debe ser deducida UNICAMENTE en contra del arrendatario.- La tercera Sala de la Corte Suprema de Justicia, en el fallo de casación dictado en el Expediente No. 781-98 publicado en el R.O. 122, de 3-II-99, resuelve: "Primero:- Los artículos de la Ley de Inquilinato que se consideran infringidos tratan, en su orden de la terminación del contrato de arrendamiento en el caso de transferencia de dominio del local arrendado y de la oposición del inquilino al desahucio. Ahora bien, el antecedente sine qua non es el de que exista el contrato de arrendamiento, puesto que de otra suerte estaríamos incurriendo en aplicación indebida de dichas normas."- CUARTA.- La parte demandada no ha justificado su oposición al desahucio, conforme lo determina el Art. 48 inciso segundo de la ley de inquilinato en vigencia esto es " En el caso previsto en el Art. 31. La posición del arrendatario no poder fundamentarse sino en haber transcurrido más de un mes desde el traspaso de dominio o en haber celebrado el contrato de arrendamiento por escritura pública debidamente inscrita, y solo se considerara presentada, si fuere acompañada de la correspondiente copia certificada" En el caso que nos ocupa la parte demandado no está inmersa dentro de estas dos oposiciones que son trascendentales en este tipo de tramite.- QUINTA.-El demandado señor MANUEL ROSARIO CARDENAS SUQUE, manifiestan no tener la calidad de arrendatarios del inmueble materia de la Litis, mas dicen que son poseionarios en derecho propio del inmueble, situación que ha sido corroborada, con las copias de AMPARO POSESORIO Y PRESCRIPCIÓN, que obra de autos, en la que no les da la calidad de título conforme lo determina el Art. 841 del Código de procedimiento Civil.-Si bien es cierto la existencia del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio signado con el número 1078-1999, seguido por los señores MANUEL ROSARIO CÁRDENAS SUQUE Y BERTHA DOMÍNGUEZ SIMBAÑA, en contra de los herederos de quien en vida se llamó LUIS ENRIQUE BUENAVENTURA SOLIZ RUIZ, en la que en primera instancia aceptan el recurso de apelación, y se revoca el auto de nulidad de 30 de mayo del 2005, y se dispone bajen los autos al inferior para que continúe la sustanciación de la causa, cosa que hasta la presente fecha no ha sido activada,

por la continuación de la misma, por lo que se ha resuelto sobre la principal esto es si acepta la demanda de prescripción o no, por encontrarse en trámite, por lo que le da la cantidad de titular de dominio.-SEXTA.-Para mayor ilustración me permito transcribir la resolución emitida por la Tercera Sala de la Corte Suprema de Justicia, publicada en el R.O. 122, 3.II-99, de aplicación obligatoria para su Autoridad.- En virtud de los fundamentos de hecho y de derecho de la oposición al desahucio y de la prueba aportada y analizada, deberá desecharse la demanda o nulitarse el proceso o disponer que por esta oposición se pase a la Jurisdicción contenciosa, de acuerdo con lo previsto en el Art. 4 del Código de Procedimiento Civil que consagra: "conversión de jurisdicción voluntaria a contenciosa.-La jurisdicción voluntaria se convierte en contenciosa desde que se produce contradicción en las pretensiones de las partes..." SEPTIMA.-En conclusión para resolver eficazmente la petición, es necesario remitirse a lo que nos trae nuestra jurisprudencia: Así la resolución No.6-98, de la Segunda Sala de lo Civil y Mercantil, de la H. Corte Suprema de Justicia expresa: "En nuestro sistema procesal no existe la acción ni el juicio de desahucio.-El desahucio, conforme lo tiene resuelto la Corte Suprema de Justicia, no es una demanda, ni siquiera una diligencia preparatoria, sino el aviso autenticado por el Juez, que cuando tiene por objeto terminar un contrato de arrendamiento sobre inmuebles urbanos, se lo debe dar en la forma establecida en el Art. 997 del Código de Procedimiento Civil. (G. J. Serie VII No.6, Página 609); y como se trata de una solicitud, se halla libre de solemnidades sustanciales comunes a los Juicios, por lo que no es posible anotar vicios de forma (G. J. Serie VII No.7,página 739). El desahucio para dar por terminado el arrendamiento a la expiración del plazo de duración, y el desahucio por transferencia del dominio de la cosa arrendada. El desahucio es un instituto jurídico único, que no deja de ser tal, porque la tramitación del desahucio por extinción del plazo de duración del arrendamiento sea distinta a la del desahucio por transferencia de dominio o a la del desahucio para terminación del contrato de trabajo. La diligencia de desahucio pertenece a la jurisdicción voluntaria y no a la jurisdicción contenciosa" :OCTAVA.- En el presente caso, y en virtud de la oposición y alegación de los demandados; con la finalidad de resolver en forma imparcial, sin pretender perjudicar o menoscabar derechos creados de las partes; aplicando la sana crítica consagrada en nuestro ordenamiento jurídico y facultado a los Jueces en la administración de justicia, es indispensable, determinar, si efectivamente las partes han aportados los recaudos procesales, por las consideraciones expuestas, de conformidad con lo dispuesto en el art. 115 del Código de Procedimiento Civil, desechándose las excepciones del demandado, SE RESUELVE aceptar el desahucio presentado por el actor señor FRANKLIN ROMEL ARTEAGA CÓRDOVA y CRISTINA MAGDALIA LÓPEZ ARTEAGA, consecuentemente que el demandado señor MANUEL ROSARIO CARDENAS SUQUE, disponiendo que el demandado en el término de treinta días entregue el bien inmueble materia de la Litis a sus legítimos propietarios.-Sin costas ni honorarios que regular.- NOTIFÍQUESE.-


DR. BOLIVAR GALLEGOS GALLEGOS
JUEZ ENCARGADO

Certifico:


DR. WILSON PAREDES NAVARRETE
SECRETARIO (E)

En Santo Domingo, jueves trece de octubre del dos mil once, a partir de las dieciseis horas y treinta minutos, mediante boletas judiciales notifiqué la RESOLUCION que antecede a: ARTEAGA CORDOBA FANKLIN ROMEL, LOPEZ ARTEAGA CRISTINA MAGDALIA en la casilla No. 176 del Dr./Ab. NOVILLO GUADALUPE MANUEL EUDORO. CARDENAS SUQUE MANUEL ROSARIO en la casilla No. 6 del Dr./Ab. CHANALATA FUERTES PATRICIO YAMIL. Certifico:



DR. WILSON PAREDES NAVARRETE
SECRETARIO (E)