



RAMON & ALMEIDA RAMON  
A B O G A D O S

chase siguientes papeles  
(505)  
A

## SEÑORA JUEZA TERCERA DE INQUILINATO

Myriam Isabel Montenegro Gómez, en mi calidad de Gerente General y Representante Legal de la compañía AINSA S.A. dentro del DESAHUCIO No. 794- 2013, Resp.: Ana Viteri Moya, en virtud de lo dispuesto en los artículos 94 y 439 de la Constitución, y 58 y siguientes de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, ante ustedes comparezco con la siguiente Acción Extraordinaria de Protección contenida en los siguientes términos:

M.F.

### I.- IDENTIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA Y DEL ÓRGANO JURISDICCIONAL QUE LA EMITIÓ:

La Resolución impugnada es la resolución dictada el 19 de febrero de 2014 a las 11:53 por la Jueza Tercera de Inquilinato cuya impugnación nos fue negada el 13 de marzo de 2014, y de esta forma se nos niega el DESAHUCIO POR TRASPASO DE DOMINIO solicitado en contra del señor Alberto Castro Castro inquilino/ocupante/ invasor del inmueble adquirido por la compañía a la que represento como consta en escritura de compra- venta celebrada el 12 de julio de 2013 en la Notaría Novena del cantón Quito e inscrita en el Registro de la propiedad del cantón el 19 de agosto de 2013.

Se han agotado todos los recursos ordinarios y extraordinarios, sin que exista la posibilidad de modificar o aclarar la referida resolución inconstitucional. La misma no puede ser apelada o reformada por ningún recurso o acción ordinaria. Por lo tanto, el fallo se encuentra firme y ejecutoriado. Esto en virtud de que no cabe ninguna acción disponible que subsane las infracciones y derechos constitucionales que contiene el indicado fallo. Debemos recordar que el Recurso de Casación es un recurso extraordinario, que no puede interponerse sobre fallos que afecten o vulneren derechos constitucionales.

### II.- LEGITIMACION ACTIVA

Propongo esta Acción Extraordinaria de Protección, al amparo de lo dispuesto en los artículos 94, y 439 de la Constitución de la República y artículo 58 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, en representación de los derechos que represento.

La presente Acción Extraordinaria de Protección se interpone dentro del término previsto en el artículo 60 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional<sup>1</sup>.

Respecto al ejercicio del derecho de interponer una Acción Extraordinaria de Protección, en legítima defensa de los derechos que represento, se ha resuelto que: *"en ejercicio de la atribución prevista en el artículo 436, numeral 1 de la Constitución, esta Corte interpreta el artículo constitucional 437 en el sentido de que la legitimación activa en la acción extraordinaria de protección podrá ser ejercida por cualquier persona natural o jurídica, pública o privada, o entidad estatal"*<sup>2</sup>.

### III.- LEGITIMACION PASIVA

En la presente Acción Extraordinaria de Protección se deberá contar con la señora Doctora Patricia Viteri Moya en sus calidad de Jueza Tercera de Inquilinato y Relaciones Vecinales de Pichincha, quien

<sup>1</sup> Art. 60.- Término para accionar.- El término máximo para la interposición de la acción será de veinte

<sup>2</sup> Resolución de la Corte Constitucional 27, Registro Oficial Suplemento 58, 30-oct-2009 (SENTENCIA

inconstitucionalmente en el trámite de Desahucio No. 794- 2013 negó el Desahucio por Transferencia de Dominio planteado en contra del señor Alberto Castro Castro, pese a que durante el procedimiento probamos nuestra calidad de nuevos propietarios del inmueble.

#### **IV.- CONSTANCIA DE QUE EL AUTO ESTA FIRME O EJECUTORIADO**

La resolución recurrida se encuentra firme y ejecutoriada conforme a lo expuesto en el literal I de la presente petición.

#### **V.- ANTECEDENTES**

La vulneración de los derechos constitucionales que motivan la presente Acción Extraordinaria de Protección, se traduce en el contenido de la la resolución dictada en el trámite judicial de Desahucio No. 794- 2013 por la Jueza Tercera de Inquilinato el 13 de marzo de 2014, en la se niega por improcedente el Recurso de Apelación planteado en contra de la ilegal y atentatoria Resolución de 19 de febrero de 2014 a las 11:53 emitido por su judicatura en la que se nos niega el DESAHUCIO POR TRASPASO DE DOMINIO solicitado en contra del señor Alberto Castro Castro inquilino/ocupante/~~invasor del inmueble~~ adquirido por la compañía a la que represento como consta en escritura de compra- venta celebrada el 12 de julio de 2013 en la Notaría Novena del cantón Quito e inscrita en el Registro de la propiedad del cantón el 19 de agosto de 2013, de conformidad con los siguientes antecedentes:

- 1) AINSA S.A. es una sociedad debidamente constituida al amparo de las Leyes ecuatorianas. La compañía a la que represento, en ejercicio de sus actividades comerciales, adquirió de BUENA FE<sup>3</sup> un terreno de 3060 metros cuadrados ubicado en la Avenida Galo Plaza Laso (antes avenida 10 de agosto) N64- 203 entre Bellavista y Amezaba, parroquia de PONCEANO, (antes Parroquia Cotocollao) predio No. 17277 de esta ciudad de Quito, compra- venta celebrada el 12 de julio de 2013 en la Notaría Novena del cantón Quito e inscrita en el Registro de la propiedad el 19 de agosto de 2013, los vendedores son los cónyuges Carmen María Castro Ramírez por sus propios y personales derechos y Vicente Castro Escobar debidamente representado por sus hijos Carmen Cecilia Castro Castro y José Fernando Castro Castro, conforme consta en Poder Especial otorgado por el vendedor el 23 de Octubre de 2012 a favor de sus apoderados.
- 2) Una vez perfeccionada la compra- venta, con la inscripción en el Registro de la Propiedad, procedimos el 30 de agosto del 2013 a solicitar el DESAHUCIO como en derecho corresponde, a todos los inquilinos del inmueble, en nuestra calidad de propietarios del inmueble.
- 3) Durante el trámite de Desahucio por Traspaso de Dominio, argumentamos en derecho nuestra condición de DESAHUCIANTE conforme lo manda el artículo 31 de la Ley de Inquilinato, más sin embargo desde la fecha de presentación del Desahucio (30 de agosto de 2013) hasta la fecha en la que fué resuelta nuestra petición pasaron aproximadamente 6 meses, tiempo excesivo para resolver esta diligencia judicial conforme lo cita la propia Jueza Tercera de Inquilinato en su Resolución.
- 4) Con el mismo criterio jurídico, esto es: TRASPASO DE DOMINIO, solicitamos el DESAHUCIO

---

<sup>3</sup> Artículo 721 del Código Civil .- *La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de cualquier otro vicio. Así, en los títulos translativos de dominio la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla, y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato*



y la desocupación del inmueble a los cinco Inquilinos que habitaban en el predio adquirido; de los cuales todos han desocupado el inmueble, salvo el señor Alberto Vicente Castro Castro quien de manera arbitraria dilató la resolución del DESAHUCIO valiéndose de infundados argumentos jurídicos lo que le ha permitido permanecer hasta el día de hoy en el inmueble de propiedad de AINSA, en calidad de INVASOR del inmueble pues hasta la fecha no ha logrado sustentar legalmente alguna condición distinta.

- 5) Además, el inquilino no fundamentó su oposición al DESAHUCIO en ninguno de los fundamentos taxativamente puntualizados en el artículo 48 de la Ley de Inquilinato, según el cual, solo se considerará presentada la oposición si fuere acompañada de la correspondiente copia certificada; esto es, de la escritura pública inscrita que contenga el contrato de arrendamiento. La omisión de éste requisito lleva al Desahuciado a un estado de ilegalidad que necesariamente le va a acarrear responsabilidad por los perjuicios causados al propietario del inmueble por no poder gozar de los derechos que se derivan de la propiedad del inmueble.
- 6) Más sin embargo, la señora Jueza Tercera de Inquilinato, mediante RESOLUCIÓN de 19 de febrero de 2014 fundamenta su decisión de NEGAR EL DESAHUCIO presentado por mi representada, argumentando la existencia de una escritura de Promesa de Compra- venta de derechos y acciones (fs. 123 a 127 del expediente) celebrada entre el señor ALBERTO CASTRO CASTRO y su padre, DESCONOCIENDO EL DERECHO REAL DEL QUE GOZA AINSA COMO NUEVO PROPIETARIO DEL INMUEBLE AL CELEBRAR LA COMPRA VENTA DEL INMUEBLE CON LOS CÓNYUGES PROPIETARIOS Y PERFECCIONADA CON LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD y de esta forma la Jueza PONDERA de manera errada UNA MERA EXPECTATIVA QUE SE DESPRENDE DE LA PROMESA DE COMPRA VENTA DE DERECHOS Y ACCIONES CELEBRADA POR EL DESAHUCIADO Y SU PADRE en perjuicio de una COMPRAVENTA DEBIDAMENTE CELEBRADA Y PERFECCIONADA.
- 7) Ante esta arbitrariedad, y en uso de nuestro derecho constitucional a RECURRIR las decisiones de los órganos de administración de justicia y en uso de nuestro derecho a la doble instancia, INTERPUSIMOS recurso de APELACIÓN de la Resolución de 19 de febrero de 2014 a las 11:53, para ante la sala especializada de lo CIVIL e INQUILINATOS de la CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA, pero de manera injustificada y sin motivación alguna la propia Jueza Tercera de Inquilinato el 13 de marzo de 2014, negó nuestro Recurso de, vulnerando así de manera flagrante nuestros derechos.

## VI.- JUSTIFICACIÓN

El fin primordial de la Acción Extraordinaria de Protección, prevista en Art. 94 de la Constitución de la República, como garantía máxima del cumplimiento de nuestros derechos y garantías constitucionales, tiene como propósito evitar la vulneración de derechos y la violación de normas del debido proceso. Con eso, evitar cualquier tipo de trasgresión, de cualquiera de los derechos fundamentales y de esta forma sea rectificadas o revocadas conforme a derecho.

Dentro del espíritu garantista de la Constitución de la República, se permite que las sentencias o resoluciones firmes puedan ser objeto de revisión por parte del más alto órgano de control de constitucionalidad en el país, como es la Corte Constitucional.

R

Al efecto la Constitución establece en su parte pertinente que:

**“Art. 94.-** La acción extraordinaria de protección procederá contra sentencias o autos definitivos en los que se haya violado por acción u omisión derechos reconocidos en la Constitución, y se interpondrá ante la Corte Constitucional. El recurso procederá cuando se hayan agotado los recursos ordinarios y extraordinarios dentro del término legal, a menos que la falta de interposición de estos recursos no fuera atribuible a la negligencia de la persona titular del derecho constitucional vulnerado.”

**“Art. 437.-** Los ciudadanos en forma individual o colectiva podrán presentar una acción extraordinaria de protección contra sentencias, autos definitivos y resoluciones con fuerza de sentencia. Para la admisión de este recurso la Corte constatará el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Que se trate de sentencias, autos y resoluciones firmes o ejecutoriados.
2. Que el recurrente demuestre que en el juzgamiento se ha violado, por acción u omisión, el debido proceso u otros derechos reconocidos en la Constitución”

Por su parte, la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional establece en sus artículos pertinentes lo siguiente:

**“Art. 58.- Objeto.-** La acción extraordinaria de protección tiene por objeto la protección de los derechos constitucionales y debido proceso en sentencias, autos definitivos, resoluciones con fuerza de sentencia, en los que se hayan violado por acción u omisión derechos reconocidos en la Constitución”.

**“Art. 61.- Requisitos.-** La demanda deberá contener:

1. La calidad en la que comparece la persona accionante.
2. Constancia de que la sentencia o auto está ejecutoriada.
3. Demostración de haber agotado los recursos ordinarios y extraordinarios, salvo que sean ineficaces o inadecuados o que la falta de interposición de estos recursos no fuera atribuible a la negligencia del titular del derecho constitucional vulnerado.
4. Señalamiento de la judicatura, sala o tribunal del que emana la decisión violatoria del derecho constitucional.
5. Identificación precisa del derecho constitucional violado en la decisión judicial.
6. Si la violación ocurrió durante el proceso, la indicación del momento en que se alegó la violación ante la jueza o juez que conoce la causa”.

**“Art. 62.- Admisión.-** La acción extraordinaria será presentada ante la judicatura, sala o tribunal que dictó la decisión definitiva; éste ordenará notificar a la otra parte y remitir el expediente completo a la Corte Constitucional en un término máximo de cinco días.

La sala de admisión en el término de diez días deberá verificar lo siguiente:

1. Que exista un argumento claro sobre el derecho violado y la relación directa e inmediata, por acción u omisión de la autoridad judicial, con independencia de los hechos que dieron lugar al proceso;
2. Que el recurrente justifique argumentadamente, la relevancia constitucional del problema jurídico y de la pretensión;



3. Que el fundamento de la acción no se agote solamente en la consideración de lo injusto o equivocado de la sentencia;
4. Que el fundamento de la acción no se sustente en la falta de aplicación o errónea aplicación de la ley;
5. Que el fundamento de la acción no se refiera a la apreciación de la prueba por parte de la jueza o juez;
6. Que la acción se haya presentado dentro del término establecido en el artículo 60 de esta ley;
7. Que la acción no se plantee contra decisiones del Tribunal Contencioso Electoral durante procesos electorales; y,
8. Que el admitir un recurso extraordinario de protección permita solventar una violación grave de derechos, establecer precedentes judiciales, corregir la inobservancia de precedentes establecidos por la Corte Constitucional y sentenciar sobre asuntos de relevancia y trascendencia nacional.

Si declara la inadmisibilidad, archivará la causa y devolverá el expediente a la jueza, juez o tribunal que dictó la providencia y dicha declaración no será susceptible de apelación; si la declara admisible se procederá al sorteo para designar a la jueza o juez ponente, quien sin más trámite elaborará y remitirá el proyecto de sentencia, al pleno para su conocimiento y decisión.

La admisión de la acción no suspende los efectos del auto o sentencia objeto de la acción.

Esta identificación incluirá una argumentación clara sobre el derecho y la relación directa e inmediata, por acción u omisión."

Por lo tanto distinguidos jueces constitucionales la pretensión que les he presentado cumple con los presupuestos formales y de admisibilidad de la acción.

## VII.- DERECHOS CONSTITUCIONALES VIOLADOS

La resolución dictada por la Jueza Tercera de Inquilinato el 13 de marzo de 2014, que niega por improcedente el Recurso de Apelación planteado en contra de la ilegal y atentatoria Resolución de 19 de febrero de 2014 a las 11:53 emitido por la Jueza Tercera de Inquilinato en la que niega el DESAHUCIO POR TRASPASO DE DOMINIO violenta los siguientes derechos:

ver  
15202  
Art 48  
LZUC

El artículo 76 número 7 letra m de la Constitución de la República, que manda: "En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: 7. El derecho de las personas a la defensa incluirá las siguientes garantías: m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos" para el caso, la decisión de la JUEZA TERCERA DE INQUILINATO, atenta el derecho constitucional a la PROPIEDAD, garantizado en el artículo 66 número 26 de la Constitución de la República: "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas", además del derecho a la seguridad jurídica "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". Principio constitucional que de manera general engloba el debido proceso jurisdiccional entendido como la

R

conjunción de garantías tales como: El ser oído antes de la decisión, participar efectivamente del proceso desde su inicio hasta su terminación, ofrecer y producir pruebas, obtener decisiones fundadas o motivadas, notificaciones oportunas y conforme a la ley, acceso a la información y documentación **sobre la actuación**, cuestionar los elementos probatorios antes de la decisión, posibilidad de intentar mecanismos impugnatorios.

La decisión de la Jueza Tercera de Inquilinato, violenta además nuestro derecho constitucional a la seguridad jurídica, que consta expresamente reconocido en el artículo 82 de la Constitución de la República<sup>4</sup>, además del artículo 11 número tres párrafo segundo y tercero además de los preceptos constitucionales contenidos en el mismo artículo 11 números cuatro y cinco. Letras a, b, c y l del numeral 7 del artículo 76 y artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador.

### **Respecto al procedimiento de Desahucio.-**

El artículo 31 de la Ley de Inquilinato establece como un modo terminación del contrato de arrendamiento la transferencia de dominio del local arrendado. Este es un derecho que otorga la ley al **adquirente**; o sea, al nuevo dueño para que pueda "gozar" de la tenencia material y pleno goce del inmueble que ha adquirido, y de ésta manera integrar en su patrimonio los atributos propios del dominio del inmueble adquirido, para el caso: AINSA adquirió de buena fé y de manera absolutamente legal el inmueble objeto del presente desahucio, mediante contrato de compra- venta celebrado el 12 de julio de 2013 en la Notaría Novena del cantón Quito, inscrito en el Registro de la propiedad el 19 de agosto de 2013 (copia certificada que consta en el expediente), en la propia escritura de compra- venta se detalla que la parte vendedora recibió a conformidad el precio pactado por el inmueble.

Una vez perfeccionada la compra- venta, esto es con la inscripción en el Registro de la Propiedad, procedimos el 30 de agosto del 2013 a solicitar el DESAHUCIO como en derecho corresponde, en nuestra calidad de propietarios del inmueble.

El ejercicio de este derecho del cual se encuentra investido el nuevo propietario del inmueble "AINSA", debe encuadrarse dentro de las limitaciones propias del desahucio que constan en el artículo 31 de la Ley de Inquilinato, lo que determina:

- a) Dar al arrendatario un plazo de tres meses para la desocupación;
- b) Que se cite la solicitud de desahucio al inquilino en el plazo de un mes contado desde la fecha de transferencia del dominio, esto es desde la fecha de inscripción, del respectivo instrumento público, en el Registro de la Propiedad, conforme a la Resolución de la Corte Suprema de Justicia, publicada en el Registro Oficial No. 458 de 14 de junio de 1990
- c) Que el contrato de arrendamiento no se hubiere celebrado por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad del respectivo Cantón.

De los requisitos señalados en las letras b) y c) se desprende, con lógica básica, lo que dispone el inciso segundo del Art. 48 de la Ley de Inquilinato en el sentido de que las únicas y correlativas excepciones en que puede fundarse la oposición del arrendatario son:

---

<sup>4</sup> Constitución de la República, artículo.- 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.



o los exultos de no  
(208)  
F

- 1.- Haber transcurrido más de un mes desde el traspaso de dominio;
- 2.- Haber celebrado el contrato de arrendamiento por escritura pública debidamente inscrita.

De lo narrado de manera explícita debemos concluir que:

La Ley no exige que el inquilino que ocupa el local arrendado lo tenga en virtud, exclusivamente, de un contrato celebrado con el anterior propietario y donde la ley no establece un requisito no lo puede crear quien la interpreta menos aún la otra parte en condición de DESAHUCIADO. Además, el hecho de que sea el nuevo propietario del inmueble quien deba probar la relación arrendaticia, atenta contra la seguridad jurídica, pues expone al nuevo propietario del inmueble a un riesgo innecesario que no debe asumirlo, pues bien podría vendedor e inquilino conspirar contra la compra- venta y una vez recibido el dinero de la transacción mantener al inquilino habitando el inmueble objeto de la operación y así utilizarlo como mecanismo de chantaje para mejorar sus pretensiones económicas en detrimento del comprador.

Cabe mencionar que en reiterados fallos de Casación de la Corte Nacional de Justicia, no se reconoce como requisito que exista un contrato de arrendamiento entre el anterior propietario del inmueble y los desahuciados como equivocadamente interpreta la otra parte y la Jueza Tercera de Inquilinato lo asegura en su equivocado fallo. Y menos aún, AINSA en condición de actual propietario debe disponer del contrato; pues, pone en riesgo el derecho de propiedad que se deriva de la compra- venta del inmueble.

Además, el inquilino no ha fundado su oposición en ninguno de los fundamentos taxativamente puntualizados en el precitado Art. 48, inciso segundo de la Ley de Inquilinato, según el cual, solo se considerará presentada la oposición si fuere acompañada de la correspondiente copia certificada; esto es, de la escritura pública inscrita que contenga el contrato de arrendamiento. La omisión de este requisito lleva al Desahuciado a un estado de ilegalidad que necesariamente le va a acarrear responsabilidad por los perjuicios causados al propietario del inmueble por no poder gozar de los derechos que se derivan de la propiedad del inmueble y tener un intruso amparado de manera ilegal por la Jueza Tercera de Inquilinato utilizando a la Justicia como medio para que prime la ilegalidad sobre la razón y el derecho.

#### **Naturaleza del Procedimiento de Desahucio:**

El procedimiento de desahucio por traspaso de dominio deviene en una simple notificación, la misma que: una vez verificadas las condiciones establecidas el artículo 31 y 48 de la Ley de Inquilinato, debe ordenarse y en caso de no realizarse en el plazo previsto en la Ley de la materia, el Juez deberá disponer el lanzamiento de las cosas de la otra parte.

La tardía y errada resolución del Juzgador atenta los derechos reales del propietario del inmueble, AINSA, ya que no puede gozar de los derechos derivados de la propiedad pese a haberse realizado la tradición del inmueble entre comprador y vendedor, más es un inquilino el que no permite usar, gozar y disponer de la propiedad.

Mediante escrito presentado por la otra parte el 10 de septiembre de 2013, al cual adjunta una presunta escritura de Compra- venta de derechos y acciones del espacio del inmueble que habita el

R

OCUPANTE/ INVASOR, y ahora alega PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO. Si el DESAHUCIADO en efecto realizó la compra-venta de derechos y acciones en la fecha en la que dice haberlo hecho, caben varias interrogantes:

- 1.- Porque no realizó la inscripción que corresponde en el Registro de la Propiedad?
- 2.- Para el caso al no haber inscrito en el Registrador de la Propiedad esa "presunta" compra-venta de derechos y acciones, la misma no se perfeccionó por lo tanto no surte efectos legales.

En resumidas cuentas Señores Jueces Constitucionales, la otra parte no ha hecho nada más que mal utilizar la justicia para desnaturalizar el proceso de DESAHUCIO y llevarlo de un procedimiento sumarísimo a un proceso controvertido sin causa legal justificada, violentando lo que manda el artículo 11 número 5, 76 número 1, 172 y 321 de la Constitución de la República además de lo que mandan los artículos 10, 25, 26, 325 y 27 del Código Orgánico de la Función Judicial, respecto a los principios de Celeridad, Seguridad Jurídica, Buena Fé y Lealtad Procesal, Principio de Verdad Procesal a más de las disposiciones legales de la materia invocadas a lo largo de la presente acción y aún más grave, la Jueza Tercera de Inquilinato dá la razón al Inquilino y niega el Desahucio solicitado en legal y debida forma; atentando contra el derecho a la propiedad privada y contra la seguridad jurídica pues la compra-venta se realizó de buena fé pero el perjuicio que causa el inquilino por su permanencia en el inmueble es enorme.

#### **Respecto al contenido de la Resolución:**

La protección efectiva, imparcial y expedita de nuestros derechos e intereses de todo orden, nos motiva a acudir al máximo órgano de control, interpretación constitucional y de administración de justicia en esta materia en procura de la protección y amparo constitucional de nuestros derechos y de esta forma acceder a un control superior por parte de jueces constitucionales.

De la sola verificación fáctica y técnico- constitucional de la resolución judicial expedida por la Jueza Tercera de Inquilinato, vendrá a su conocimiento la vulneración de estas disposiciones.

Si confrontamos los derechos constitucionales citados con la actuación de la Autoridad Judicial en referencia, se observa con claridad que el juez actuante no observó las normas operativas para la procedencia del DESAHUCIO y de las excepciones taxativamente enumeradas de manera imperativa en el artículo 48 de la Ley de Inquilinato, de donde deviene una flagrante vulneración de los derechos constitucionales referidos, lo cual causa gravamen al desahuciante, quien no tenía a su favor otra acción para reparar el perjuicio ocasionado a sus intereses que no sea la interpuesta.

#### **VIII.- PRETENSIÓN**

- 1) Por lo tanto, bajo los justificativos invocados, la compañía AINSA S.A. debidamente representada por la señora Myriam Isabel Montenegro Gómez, mediante la presente Acción Extraordinaria de Protección solicito a la distinguida Corte Constitucional para que mediante Resolución declare que los derechos contenidos en los artículos 76, 92 y 424 respectivamente de la Constitución de la República han sido vulnerados por la Sala Laboral de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, y por lo tanto, se deje sin efecto dichas violaciones contenidas en la resolución de de 19 de febrero de 2014 cuya apelación fue inadmitida el 13 de marzo de 2014 en la que la Jueza Tercera de Inquilinato y Relaciones Vecinales de Pichincha decide NEGAR EL DESAHUCIO presentado por mi representada, argumentando la





RAMON & ALMEIDA RAMON  
A B O G A D O S

des cuantos cuere (309)  
4

existencia de una escritura de Promesa de Compra-venta de derechos y acciones (fs. 123 a 127 del expediente) celebrada entre el "presunto comprador" y su padre, DESCONOCIENDO EL DERECHO REAL DEL QUE GOZA AINSA COMO NUEVO PROPIETARIO DEL INMUEBLE AL CELEBRAR LA COMPRA VENTA DEL INMUEBLE DEBIDAMENTE PERFECCIONADA CON LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, tal como consta en la Escritura Pública de compra venta que consta en el expediente. Mal puede la señora Jueza pedir al nuevo propietario del inmueble, AINSA S.A. que justifique la relación de arrendamiento de los anteriores propietarios con los inquilinos del inmueble, esta condición esgrimida por la Jueza en su resolución de 19 de febrero de 2014, genera inseguridad jurídica e indefensión al nuevo propietario del inmueble pues al adquirir de buena fé el inmueble, se presume que quienes habitan el inmueble y no son propietarios del mismo, lo hacen en calidad de inquilinos del inmueble objeto de la compraventa, lo son salvo que los mismos justificaren poseer título distinto o una condición diferente a la de inquilino, la misma que debió haber probado exhibiendo el título debidamente perfeccionado que lo faculta, para la valoración de la jueza, hecho que en este caso no sucedió. Aún más, la jueza revierte de manera ilegal la carga de la prueba al nuevo propietario, exigiendo que pruebe la relación de arrendamiento del inquilino con los anteriores dueños, en lugar de presumir la condición de inquilino salvo que éste pueda probar título o condición distinta. Esta inseguridad jurídica puede prestarse para que de manera colusoria y abusiva el vendedor en contubernio con su inquilino violenten los legítimos derechos de propiedad del nuevo propietario e impidan el uso, goce y disposición que reviste su condición de propietario.

#### IX.- TRÁMITE

Esta Acción Extraordinaria de Protección está sujeta al trámite previsto en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, publicada en el Suplemento del Registro Oficial 52 de 22 de octubre de 2009, y el Reglamento de Sustanciación de Procesos en la Corte Constitucional, publicado en el Suplemento del Registro Oficial 127 de 10 de febrero de 2010.

Notificaciones que me correspondan, las recibiré en la **Casilla Judicial No. 177**.

Autorizo a los Doctores Juan Fernando Almeida y/o Pablo Zabala Peñafiel para que con su sola firma presenten cuanto escrito consideren pertinentes dentro del presente trámite.

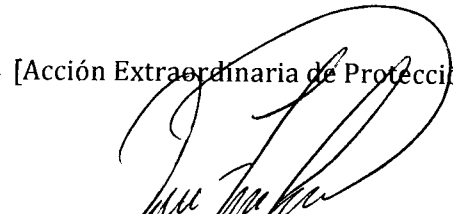
Adjunto remito copia de la sentencia que es materia del Recurso.

Adicionalmente, para notificaciones electrónicas, se las recibirá en las siguientes direcciones de correo electrónico: [jfalmeida@rar-abogados.com](mailto:jfalmeida@rar-abogados.com) y [pzabalap@legacy.com.ec](mailto:pzabalap@legacy.com.ec).

Dra M. MONTENEGRO GÓMEZ

Myriam Montenegro Gómez

CC.: 0601463474



Ab. Pablo Zabala Penafiel  
Mat.: 17- 2009- 519



Dr. Juan Fernando Almeida  
Mat.: 4559 CAP

No. 17403-2013-0794

Presentado en Quito el día de hoy jueves tres de abril del dos mil catorce, a las once horas y treinta y cuatro minutos, sin anexos. Certifico.



LCDA. MIRIAM FUERTES  
SECRETARIA ENCARGADA

GORDILLOC id: 4018685