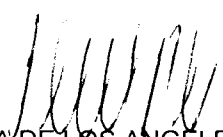


JUEZ PONENTE: DRA. MARIA DE LOS ANGELES MONTALVO

CORTE PROVINCIAL DE PICHINCHA, SEGUNDA SALA DE LO CIVIL, MERCANTIL, INQUILINATO Y MATERIAS RESIDUALES. Quito, miércoles 19 de octubre del 2011, las 12h01. **VISTOS:** El doctor Gonzalo Benalcázar Pavón, Procurador Judicial de Filanbanco S.A en Liquidación dice que mediante escritura pública celebrada el 4 de diciembre de 1997, ante el Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito, se celebró un contrato de arrendamiento mercantil entre Filanbanco S.A. en calidad de arrendador y la compañía Florece Consorcio Exportador -Floconex-. Agrega el demandante que, por razones que desconoce, el referido contrato no fue inscrito en el Registro Mercantil correspondiente y que cuando la Entidad que representa lo presentó el señor Registrador Mercantil del cantón Quito negó la inscripción, con el argumento de que se encontraban vigentes las inscripciones de los autos dictados por el señor Juez de Coactivas del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, por los cuales se prohibía enajenar, gravar y transferir a terceros, a cualquier título, los bienes muebles e inmuebles de propiedad de Filanbanco S.A., ubicados en los cantones Quito y Guayaquil en el primer auto y, en el segundo, de 26 de julio del 2002, se embargaba la totalidad de la cartera de Filanbanco S.A. El actor califica a la razón de negativa como infundada, porque la prohibición de enajenar está caducada, de conformidad con lo previsto en el artículo 928 del Código de Procedimiento Civil y la caducidad no necesita de declaración judicial y porque la orden de embargo, emitida en auto de 26 de julio del 2002, es ineficaz, de conformidad con el artículo 454 del Código de Procedimiento Civil, puesto que en la coactiva no se ha notificado el embargo al deudor del coactivado. Con estos antecedentes, amparado en las disposiciones de los artículos 11 literal a) y 31 de la Ley de Registro solicita que, en sentencia, se ordene que el Registrador Mercantil inscriba la escritura pública de 4 de diciembre de 1997. El Registrador Mercantil del cantón Quito, a fs. 474, niega los fundamentos de hecho y de derecho de la demanda, alega improcedencia de la acción, porque para que opere la caducidad de una medida cautelar ésta debe ser dictada por un juez, asevera que con los gravámenes que soporta el bien no es posible realizar ningún contrato y dice que la improcedencia es de tal naturaleza aún ordenada la inscripción no se podría inscribir el contrato, mientras estén en vigentes los autos dictados por el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas. Luego del trámite respectivo, el señor Juez Tercero de lo Civil de Pichincha rechaza la demanda. De esta resolución interpone recurso de apelación el actor. Radicada, por sorteo, la competencia en esta Sala, para resolver, se considera: PRIMERO.- Al proceso se la ha dado el trámite que, según su naturaleza, le corresponde y no se aprecia omisión de solemnidad sustancial que hubiera podido influir en la decisión; SEGUNDO.- Del documento agregado a fs. 450 del expediente se desprende que Filanbanco S.A., en calidad de arrendador y propietario exclusivo de un inmueble consistente en el fundo denominado Guambi, ubicado en la parroquia Tababela del cantón Quito, de las construcciones e instalaciones dio en arrendamiento mercantil, con opción de compra, el inmueble descrito a Floconex S.A.. El señor Registrador Mercantil del cantón Quito según la razón que consta en la escritura negó la inscripción porque, mediante resoluciones del Juzgado de Coactivas del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, se ordenó la prohibición de enajenar de los bienes y luego el embargo de la cartera de Filanbanco Sociedad Anónima; TERCERO.- El contrato de arrendamiento mercantil o leasing es "aquel por virtud del cual una sociedad especializada adquiere, a petición de su cliente, determinados bienes que le entrega a título de alquiler, mediante el pago de una remuneración y con la opción para el arrendatario, al vencimiento del plazo, de continuar el contrato en nuevas condiciones o de adquirir los bienes en su poder" (Rodríguez Azuero, Sergio. Contratos Bancarios. Colombia: Biblioteca Felaban, p.480). Con la definición doctrinaria de este contrato de naturaleza compleja y que produce diferentes efectos según las opciones que ejerza el

arrendatario se puede entender por qué el artículo 1 de la Ley de Arrendamiento Mercantil dispone que el contrato se inscriba en el Libro de Arrendamientos Mercantiles del Registro Mercantil, inscripción que no solo sirve de medio de publicidad sino que permite que el registrador examine la regularidad del título y constate que el arrendador es propietario del bien arrendado y que el bien esté en condiciones de transferirse al arrendador si él opta, una vez finalizado el plazo inicial, por comprar, en este caso, el inmueble y las instalaciones al valor residual. En consecuencia, mientras los gravámenes y el embargo que pesan sobre el inmueble no se cancelen por orden del juez de coactivas que los impuso, el Registrador Mercantil, que estaba obligado a controlar la legitimidad y regularidad de la inscripción, debió negarla y no procede la impugnación realizada por el actor. Por estas consideraciones, ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, se desecha el recurso de apelación y se confirma el fallo recurrido. Notifíquese.-


DR. JORGE MAZON JARAMILLO
JUEZ PRESIDENTE


DRA. MARIA DE LOS ANGELES MONTALVO
JUEZA


DR. GUIDO MANTILLA CARDOSO
JUEZ

Certifico:


DRA. RITA ORDOÑEZ PIZARRO
SECRETARIA RELATORA

En Quito, miércoles diecinueve de octubre del dos mil once, a partir de las dieciseis horas y treinta minutos, mediante boletas judiciales notifiqué la SENTENCIA que antecede a: ROMERO BASTIDAS MARCEL, PROCURADOR JUDICIAL DE FILANBANCO S.A. en la casilla No. 1576. REGISTRADOR MERCANTIL DE QUITO en la casilla No. 1697. Certifico: ✓


DRA. RITA ORDOÑEZ PIZARRO
SECRETARIA RELATORA

9
NUEVA

Recibo de la Secretaría de la Segunda Sala de lo Civil, Mercantil de la Corte Provincial de Pichincha, en 502 fs., incluida ejecutoria el juicio ~~especial~~ No. 1907-104 (547-2003 de primera instancia), propuesto por Filanbanco S.A. en Liquidación contra el Registrador Mercantil del Cantón. Certifico. Quito, 10-XI-2011



SECRETARIO 3° DE LO CIVIL DE PICHINCHA

