

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO



FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE DERECHO

Proyecto de investigación previo a la obtención del Título de Abogada de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador

TÍTULO:

“El Derecho a la doble instancia en los fallos de desahucio por traspaso de dominio”

AUTORA:

MYRIAN ISABEL CONCHA GANÁN

TUTOR:

DR. GERMÁN MARCELO MANCHENO SALAZAR

Riobamba – Ecuador

2021

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO



FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE DERECHO

TÍTULO:

"EL DERECHO A LA DOBLE INSTANCIA EN LOS FALLOS DE DESAHUCIO POR
TRASPASO DE DOMINIO"

CALIFICACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL

Dr. Germán Marcheno

10

TUTOR

CALIFICACIÓN

FIRMA

Dr. Polibio Alulema

10

MIEMBRO I

CALIFICACIÓN

FIRMA

Dr. Robert Falconi

10

MIEMBRO II

CALIFICACIÓN

FIRMA

NOTA FINAL:

10

(SOBRE 10 PUNTOS)

CERTIFICACIÓN DEL TUTOR

DR. GERMÁN MARCELO MANCHENO SALAZAR, DOCENTE DE NIVEL DE PRE-GRADO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS, DE LA CARRERA DE DERECHO, DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO.

CERTIFICO:

Haber asesorado y revisado minuciosamente durante todo el desarrollo, del proyecto de investigación previo a la obtención del título de Abogada de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador, titulado: “EL DERECHO A LA DOBLE INSTANCIA EN LOS FALLOS DE DESAHUCIO POR TRASPASO DE DOMINIO”, realizado por la señorita Myrian Isabel Concha Ganán, por lo tanto, autorizo ejecutar los trámites legales para su presentación.

Dr. Germán Marcelo Mancheno Salazar

TUTOR



DECLARACIÓN DE AUTORÍA

Myrian Isabel Concha Ganán, con cédula de ciudadanía N.º. 060411745-7, declaro que soy responsable de las ideas, criterios, análisis, conclusiones y recomendaciones emitidos en el trabajo de investigación titulado “**El Derecho a la doble instancia en los fallos de desahucio por traspaso de dominio**”; los lineamientos y designios expuestos en el presente proyecto de investigación, los derechos de autor pertenecen a la Universidad Nacional de Chimborazo.

Es todo cuanto puedo decir en honor a la verdad.



Myrian Isabel Concha Ganán

C.C. 060411745-7

AUTORA

DEDICATORIA

A Dios porque con su infinito amor me permitió alcanzar esta meta propuesta; mi refugio en los momentos difíciles, amigo que nunca deja de sorprenderme.

A mis padres Carlos y Carmen, porque con su ejemplo de tenacidad, esfuerzo, humildad, sencillez y su apoyo incondicional han permitido que alcance uno más de mis objetivos; su amor infinito es el motor para seguir adelante.

A mis hermanos Katherine, Ariel; y mi sobrino Joel por ser los mejores del mundo y brindarme su cariño, sus consejos y apoyo en todo momento.

A mis ángeles Gabrielita, Juanito, Fernando, Cesar, José, Julio César; quienes desde el cielo hoy cuidan de mí en cada paso que doy. En especial a una mujer maravillosa, única e inigualable mi mami Encarnita, a quien he admirado por sus virtudes, fortalezas; y por ser quien me inculcó valores para enfrentar y luchar ante cualquier adversidad de la vida; fue y será un ejemplo a seguir.

Myrian Isabel Concha Ganán.

AGRADECIMIENTO

Un agradecimiento profundo a la prestigiosa Universidad Nacional de Chimborazo, por formarme profesionalmente y entregarme los mejores conocimientos a través de catedráticos con experiencia académica y profesionalismo; pero sobre todo por haberme formado como un ser humano dispuesto a servir a la sociedad.

A mi tutor el Dr. Germán Marcelo Mancheno Salazar, profesional del derecho con gran experiencia, por compartir sus conocimientos para la elaboración del proyecto de investigación; gracias infinitas por su paciencia y su amabilidad.

Myrian Isabel Concha Ganán

ÍNDICE GENERAL

CERTIFICACIÓN DEL TUTOR	III
DECLARACIÓN DE AUTORÍA	IV
DEDICATORIA	V
AGRADECIMIENTO.....	VI
ÍNDICE GENERAL.....	VII
ÍNDICE DE TABLAS	X
ÍNDICE DE GRÁFICOS	XI
ÍNDICE DE ANEXOS	XII
RESUMEN.....	XIII
ABSTRACT	XIV
INTRODUCCIÓN	15
CAPÍTULO I.....	17
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	17
1.1 Problema.	17
1.2 JUSTIFICACIÓN	18
1.3 OBJETIVOS	19
1.1.1 OBJETIVO GENERAL	19
1.1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	19
CAPÍTULO II	20
MARCO TEÓRICO.....	20
2.1 Estado del Arte	20
2.2 Aspectos Teóricos	22
UNIDAD I: LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR TRASPASO DE DOMINIO.....	22
2.2.1 El contrato de arrendamiento	22
2.2.1.1 Origen.....	22
2.2.1.2 Definición de contrato de arrendamiento	23
2.2.1.3 El contrato de arrendamiento de inmuebles Urbanos.....	24
2.2.1.4 Elementos personales del contrato de arrendamiento	24
2.2.1.5 Requisitos del contrato de arrendamiento de inmuebles	25

2.2.1.6	Terminación del contrato de arrendamiento por traspaso de dominio	27
2.2.1.7	El Desahucio	29
2.2.1.7.1	Definición.....	30
2.2.1.8	El desahucio por transferencia de dominio	30
2.2.1.9	Procedimiento del desahucio por traspaso de dominio en sede notarial	32
2.2.1.9.1	Requisitos:.....	32
2.2.1.10	Oposición de la persona inquilina al desahucio por transferencia de dominio	33
2.2.1.10.1	Procedimiento.....	35
2.2.1.11	Derecho de tanteo, opción o de preferencia del inquilino para adquirir el inmueble en el cual vive.....	36
UNIDAD II: EL DERECHO A LA DOBLE INSTANCIA.....		39
2.2.2	Definición del derecho a la doble instancia.....	39
2.2.2.1	Recurso de Apelación.....	40
2.2.2.2	El derecho a recurrir en la Constitución de la República del Ecuador	41
2.2.2.3	El derecho a recurrir en los Tratados y Convenios Internacionales de Derechos Humanos 43	
2.2.2.3.1	Pacto de San José de Costa Rica	43
2.2.2.4	El derecho a recurrir en la Jurisprudencia de la Corte Constitucional del Ecuador 45	
2.2.2.5	El derecho a recurrir en la Jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos.	47
2.2.2.6	El derecho a recurrir en el desahucio por traspaso de dominio	49
2.2.2.7	Ventajas que otorga el derecho a recurrir.....	51
UNIDAD III.....		54
LA LIMITACIÓN DEL DERECHO A RECURRIR EL FALLO DE DESAHUCIO POR TRASPASO DE DOMINIO Y LA VULNERACIÓN DE DERECHOS CONSTITUCIONALES Y DE LAS GARANTÍAS NORMATIVAS		54
2.2.3	La facultad de configuración normativa del legislador y la única instancia	54
2.2.3.1	La única instancia.....	55
2.2.4	La limitación del derecho a recurrir el fallo de desahucio por traspaso de dominio .	56
2.2.5	Consecuencias que produce la imposibilidad de recurrir fallos de desahucio por traspaso de dominio.....	61
2.2.5.1	Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva.....	61
2.2.5.2	Vulneración del derecho a la defensa.....	64
2.2.5.3	Vulneración del derecho al debido proceso	65

2.2.5.4	Vulneración del derecho a la seguridad jurídica	67
2.2.5.5	Violación de las Garantías Normativas	69
2.2.6	Análisis de casos	71
2.2.7	HIPÓTESIS	77
CAPÍTULO III	.....	78
METODOLOGÍA	.....	78
3.1	Métodos.....	78
3.2	Enfoque de la investigación	79
3.3	Tipo de investigación	79
3.4	Diseño de la investigación.....	80
3.5	Unidad de análisis	80
3.6	Población y muestra	80
3.6.1	Población.....	80
3.6.2	Muestra.....	81
3.7	Técnicas e instrumentos de investigación	81
3.7.1	Técnicas:.....	81
3.7.2	Instrumentos:	81
3.8	Técnicas de Análisis e Interpretación de la información.....	82
CAPÍTULO IV	.....	83
RESULTADOS Y DISCUSIÓN	.....	83
4.1	RESULTADO	83
4.2	Discusión de resultados	93
CAPÍTULO V	.....	97
5.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	97
5.1	CONCLUSIONES	97
5.2	RECOMENDACIONES	98
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	.....	99
ANEXOS	.....	103

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N° 1	80
Tabla N° 2	83
Tabla N° 3	84
Tabla N° 4	85
Tabla N° 5	86
Tabla N° 6	87
Tabla N° 7	88
Tabla N° 8	89
Tabla N° 9	90
Tabla N° 10	91
Tabla N° 11	92

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico N° 1.....	84
Gráfico N° 2.....	85
Gráfico N° 3.....	86
Gráfico N° 4.....	87
Gráfico N° 5.....	88
Gráfico N° 6.....	89
Gráfico N° 7.....	90
Gráfico N° 8.....	91
Gráfico N° 9.....	92
Gráfico N° 10.....	93

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo N° 1	103
Anexo N° 2	107
Anexo N° 3	108

RESUMEN

La oposición del inquilino al desahucio por traspaso de domino, está establecido en el artículo 48 de la Ley de Inquilinato vigente; en su último inciso dispone que: “La resolución causará ejecutoria”. La resolución queda en firme, sin posibilidad de apelar el fallo.

El derecho a recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre derechos, está consagrado en la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 76 numeral 7 literal m; y reconocido también por los instrumentos internacionales de Derechos Humanos ratificados por el Ecuador; como la Convención Americana de Derechos Humanos.

La presente investigación titulada “El Derecho a la doble instancia en los fallos de desahucio por traspaso de dominio”, nace por la imposibilidad de apelar los fallos de desahucio por traspaso de dominio; ante esta necesidad se pretende determinar si, el derecho a la doble instancia es garantizado en los fallos de desahucio por transferencia de dominio; y sí, la limitación del derecho a la doble instancia vulnera las garantías normativas y derechos constitucionales del debido proceso, defensa, tutela judicial efectiva y seguridad jurídica.

Para alcanzar el objetivo planteado, se ha realizado un estudio jurídico, doctrinario, jurisprudencial y crítico del derecho a la doble instancia; y de la terminación del contrato de arrendamiento por traspaso de dominio

Palabras Claves: doble instancia, desahucio, traspaso de dominio, apelación, vulneración de derechos, garantías normativas.

ABSTRACT

A renter's opposition to eviction due to the transfer of ownership is established in the article 48 at the present Tenancy Law. The last paragraph states: "The resolution will cause execution." The resolution is decisive, without any possibility to appeal for a court order. The right to appeal the court order or resolution in all the procedures, in which rights are decided, is enshrined in the Ecuadorian Republic Constitution, article 76, paragraph 7, literal m. It is also recognized by international Human Rights instruments which are ratified by Ecuador such as American Convention on Human Rights.

This investigation entitled "The Right to double instance in eviction judgments due to transfer of the domain", arises from the impossibility of appealing eviction decisions due to transfer of domain. In fact, it intends to determine whether the right to double instance guarantees the eviction decisions due to transfer of ownership. Also, if the right limitation to a double instance violates the normative guarantees and constitutional rights related to due process, defense, an effective judicial protection and legal security.

To achieve the proposed objective, a legal, doctrinal, jurisprudential and critical study of the right to double instance has been carried out; and the termination of the lease by the transfer of ownership.

Keywords: double instance, eviction, transfer of ownership, appeal, violation of rights, regulatory guarantees.

Reviewed and corrected by:

Jacqueline Guadalupe Armijos Monar

English Professor

c.c.0201712858

INTRODUCCIÓN

El último inciso del artículo 48 de la Ley de Inquilinato establece que; en los casos de oposición del inquilino al desahucio por transferencia de dominio; “La resolución causará ejecutoría” (Ley de Inquilinato, 2016, pág.12). Es decir, que cuando el juez dicta su resolución en estos casos no existe la posibilidad de que dicho fallo sea revisado por un tribunal superior. La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 76 numeral 7 literal m) y los tratados internacionales de derechos humanos, ratificados por el Ecuador, garantizan y reconocen el derecho de recurrir. Mientras que, por otra parte, la jurisprudencia de la Corte Constitucional del Ecuador señala; que, en base al principio de libertad de configuración normativa, los legisladores tienen facultad para determinar, en qué casos los procesos judiciales se tramitarán en dos instancias y en cuáles no, imposibilitándose de esta forma la apelación de fallos de desahucio por traspaso de dominio.

Según las garantías normativas establecidas en el Art. 84 de la Constitución de la República del Ecuador, existe “la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano (...)” (Constitución de la República del Ecuador, 2008, pág. 63).

Con estos antecedentes, se manifiesta que en la presente investigación se determinará que el último inciso del artículo 48 de la Ley de Inquilinato, que establece: “La resolución causará ejecutoría”. (Ley de Inquilinato, 2016, pág. 12); no garantiza el derecho a la doble instancia; mismo que es una de las garantías del derecho a la defensa; la limitación de este derecho trae consigo la violación de las garantías normativas y vulneración de derechos constitucionales del justiciable, como el derecho a la tutela judicial efectiva, debido proceso, derecho a la defensa, y derecho a la seguridad jurídica; toda vez que, la ley antes mencionada no permite la apelación de fallos de desahucio por traspaso de dominio.

Para alcanzar los objetivos propuestos, se realizó una investigación de tipo bibliográfica documental, descriptiva y de campo; los métodos de investigación que se aplicaron son el inductivo, descriptivo y sintético. En la presente investigación la Unidad de análisis se ubica en la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba, provincia de Chimborazo; situada en las calles Veloz y Carabobo esquina de esta ciudad.

Para la recopilación de información se usó el cuestionario de encuesta con preguntas cerradas; información que fue procesada mediante la utilización de técnicas matemáticas, informáticas y lógica.

La población está compuesta por Jueces de la Unidad Judicial de lo Civil con sede en el Cantón Riobamba y Abogados especialistas en materia de inquilinato; debido a que la población no es extensa se procedió a trabajar con todos los involucrados.

La presente investigación contiene: la introducción, planteamiento del problema, justificación, objetivo general y específicos, el marco teórico que contiene el estado del arte y los aspectos teóricos que comprende tres unidades. La Unidad I, denominada: La terminación del contrato de arrendamiento por traspaso de dominio, la Unidad II, denominada: El derecho a la doble instancia; y la Unidad III titulada: La limitación del derecho a recurrir el fallo de desahucio por traspaso de dominio y la vulneración de derechos constitucionales y de las garantías normativas.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Problema.

El derecho a recurrir se encuentra consagrado en el artículo 76 numeral 7 literal m) de la Constitución de la República del Ecuador; y en tratados y convenios internacionales ratificados por el Ecuador, como la Convención Americana sobre Derechos Humanos, o llamado también Pacto de San José de Costa Rica, que en su artículo 8, numeral 2, literal h); posibilita el derecho a la doble instancia o denominado también como doble conforme, permitiendo a los justiciables solicitar la revisión de una resolución o fallo ante un juez o tribunal superior.

De acuerdo al texto constitucional, este derecho debe ser garantizado en todos los procesos, sean judiciales o administrativos, con el objeto de que en la segunda instancia se puedan reparar los errores de hecho o de derecho en los que puedan incurrir los jueces de primer nivel y de esta manera garantizar el derecho al debido proceso, el derecho a la defensa, derecho a la seguridad jurídica, y derecho a la tutela judicial efectiva.

El problema jurídico motivo de la presente investigación, radica que en los juicios de oposición al desahucio por traspaso de dominio, no se garantiza el derecho a la doble instancia, por cuanto en el artículo 48 de la ley de la materia, señala que la resolución que se dicte en estos casos, causará ejecutoría, lo que impide al justiciable impugnar el fallo en caso de que sus derechos sean vulnerados, inobservándose de esta manera el derecho a la doble instancia previsto en el texto constitucional.

La Ley de Inquilinato y la jurisprudencia de la Corte Constitucional de Ecuador limitan el derecho a la doble instancia; por lo que es necesario enfatizar que la potestad de “configuración normativa del legislador no puede ser absoluta, permitiéndole limitar una garantía básica del debido proceso de rango supra constitucional mediante la fijación de procesos de única instancia”(Jiménez & Yáñez, 2017, pág. 102). La Corte Constitucional debería corregir esta falta normativa, ya que las garantías constitucionales

han sido establecidas por el constituyente con el objeto de dar cumplimiento a las normas previstas en la Constitución, así como también proteger los derechos de los ciudadanos. Una de dichas garantías, son las normativas, previstas en el artículo 84 de la ley suprema del Ecuador, establece que:

Art.84. C.R.E.- la Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar formal y materialmente las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano (...) (Constitución de la República del Ecuador, 2008, pág. 63)

Por tales consideraciones, es necesario efectuar esta investigación a fin de determinar cuáles son los derechos y garantías que se vulneran a las partes; ya que no tiene la posibilidad de apelar sobre fallos de desahucio por traspaso de dominio, motivo por el cual se analizará las garantías normativas y los derechos: a la doble instancia, debido proceso, defensa, tutela judicial efectiva y derecho a la seguridad jurídica.

1.2 JUSTIFICACIÓN

Uno de los derechos fundamentales que garantiza la Constitución de la República del Ecuador y los instrumentos internacionales, como la Convención Americana de Derechos Humanos, es el derecho a la doble instancia; razón por la cual se debe garantizar este derecho a todas las personas que intervienen en un proceso judicial.

El derecho a recurrir los fallos o resoluciones es una garantía básica del debido proceso, y tiene como objeto que, la persona que se considere agraviada con la resolución, auto o sentencia de primera instancia pueda interponer el recurso de apelación; para que un órgano superior revise y corrija los posibles errores y modifique o revoque la decisión de primer nivel.

El derecho a recurrir se encuentra vinculado al derecho al debido proceso, derecho a la defensa, tutela judicial efectiva y derecho a la seguridad jurídica; de tal manera que, su limitación consecutivamente vulnera estos derechos constitucionales y las garantías

normativas ; ya que, el artículo 48 último inciso de la ley de Inquilinato que establece “La resolución causará ejecutoria”(Ley de Inquilinato,2016,pág.12)no se adecúa materialmente a los preceptos constitucionales; y por el contrario imposibilita la apelación del fallo.

En un Estado constitucional de derechos y justicia el legislador no puede transgredir derechos fundamentales del justiciable, con el justificativo de precautar la celeridad en la administración de justicia. Existen otros mecanismos y medios para alcanzar tal objetivo; y no precisamente sacrificar un derecho fundamental de las personas.

En el Ecuador no existe suficiente investigación acerca del problema planteado; razón por la cual el presente trabajo investigativo fuente de conocimiento es importante; y se realiza por la necesidad de posibilitar la garantía del derecho a recurrir los fallos de desahucio por transferencia de dominio.

El alcance de la investigación es social, los beneficiados son todas las personas ecuatorianas que habitan en zonas urbanas del territorio ecuatoriano.

1.3 OBJETIVOS

1.1.1 OBJETIVO GENERAL

- Determinar si, se garantiza el derecho a la doble instancia frente a la imposibilidad de recurrir los fallos de desahucio por traspaso de dominio; a fin de establecer las consecuencias directas por la limitación de este derecho.

1.1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Analizar la terminación del contrato de arrendamiento por traspaso de dominio; y, la oposición del inquilino al desahucio.
- Realizar un estudio jurídico, doctrinario, jurisprudencial y crítico del derecho a la doble instancia.

- Identificar cuáles son las garantías y derechos constitucionales que se podrían vulnerar por la limitación del derecho a recurrir los fallos de desahucio por traspaso de dominio.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Estado del Arte

En relación al trabajo que versa sobre: “El derecho a la doble instancia en los fallos de desahucio por traspaso de dominio” se anota lo siguiente:

Wilson Atilio Calle Gárate, previo a la obtención de su título de Abogado en la Universidad Regional Autónoma Uniandes, presentó su investigación titulada: “EL DESAHUCIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE PREDIOS URBANOS Y EL DERECHO AL DEBIDO PROCESO DEL NOTIFICADO” (Calle,2014, pág.99) dice lo siguiente:

La falencia de la Ley de Inquilinato, respecto de la institución jurídica investigada, permite que se desahucie y desaloje a poseionarios y propietarios de inmuebles, valiéndose de instrumentos públicos que contienen contratos de transferencia de dominio simulados. (Calle,2014, pág.99)

En el año 2012, Diego Beltrán Ibarra, para obtener el Título de Abogado de la República del Ecuador en la Universidad del Azuay presentó un trabajo investigativo titulado “LA DOBLE INSTANCIA COMO DERECHO DE DEFENSA”. (Beltrán, 2012, pág. 1) concluye que:

La utilización de los medios de impugnación tiende a satisfacer el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva; que es a su vez uno de los principios pilares sobre los que reposa el debido proceso. Para que una resolución judicial sea modificada, revisada o revocada tiene que ser objeto de impugnación por

quien se siente afectado por la misma en su pretensión o derecho. (Beltrán, 2012, pág. 60)

En el año 2017, los autores Milton César Jiménez Ramírez y Diego Armando Yáñez Meza publicaron en la Revista Prolegómenos - Derechos y Valores el artículo de investigación titulado “LOS PROCESOS DE ÚNICA INSTANCIA EN EL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO: LA GARANTÍA CONSTITUCIONAL DEL DEBIDO PROCESO Y LA DOBLE INSTANCIA”. (Jiménez & Yáñez, 2017, pág. 87), y deducen que:

La configuración normativa del legislador no puede ser absoluta, permitiéndole limitar una garantía procesal de rango constitucional mediante la fijación de procesos de única instancia como lo establecido en la ley 1564/2012 del ordenamiento jurídico colombiano; decisión inconstitucional debido a que el principio de celeridad orientado a descongestionar los despachos judiciales no puede tener, en un Estado social de derecho, un mayor peso que el principio de la doble instancia. (Jiménez & Yáñez, 2017, pág. 102).

En este sentido, Felipe Guerra en su trabajo denominado “VULNERACIÓN DEL DERECHO A RECURRIR EN EL FALLO EN LAS ACTUACIONES OBJETIVAS DE IMPUGNACIÓN”, concluye:

“Se puede afirmar que, con la idea de alcanzar un mayor grado de seguridad jurídica y justicia en las resoluciones, los recursos surgen como derechos y medios de impugnación ciudadanos, para subsanar errores que los funcionarios hayan incurrido en sus actuaciones. De tal modo que su presencia resulta fundamental en los distintos procesos judiciales” (Guerra, 2015, pág. 13).

2.2 Aspectos Teóricos

UNIDAD I: LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR TRASPASO DE DOMINIO

2.2.1 El contrato de arrendamiento

2.2.1.1 Origen

Acerca del origen del contrato de arrendamiento la doctrina señala que:

En la época romana el contrato de arrendamiento no se inició como figura propia, se confundía con la compraventa en el sentido de que se entregaba una cosa, a manera de venta, pero por tiempo determinado. Posteriormente, las conquistas, el auge comercial, la emigración y otros factores sirvieron para que adquiriera identidad este contrato, en atención a la necesidad de viviendas para aquellas personas de escasos recursos. Se daba una cosa para el uso, con la obligación para el usuario de pagar una renta. (Bonivento , 1997, pág.33)

El contrato de arrendamiento en sus inicios no tuvo identidad propia; existió confusión entre el contrato de arrendamiento y la compraventa, porque se creía que por el solo hecho de arrendar el bien pasaba a ser de propiedad del arrendador. Con el paso del tiempo este tipo de contrato fue adquiriendo identidad y se le denominó Locatio Conductio, en este acto intervenían el locator y el conductor “el locator que es la persona quien da de forma temporal el disfrute de un bien, y el conductor quien a cambio del disfrute de la cosa da una retribución; dicha retribución se denomina merces”(Salguero, 2016, pág. 13).

Desde la época de los romanos a este tipo de convención le “dividían en dos clases de arrendamiento. El primero arrendamiento de servicios y segundo el arrendamiento de cosas o Locutio Rerum como la llamaban en Latín”(Kuffo, 2004, pág. 17).

Respecto de las cosas que se pueden arrendar la doctrina indica que:

Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales e incorporales, que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.(Carrión, 2009, pág. 58)

Las cosas susceptibles de arrendamiento corporal e incorporal deben ser lícitas. Esta clase de contrato se caracteriza principalmente por ser oneroso; por la obligatoriedad del inquilino en pagar un canon.

2.2.1.2 Definición de contrato de arrendamiento

El Código Civil en su artículo 1454 define de la siguiente manera “Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas” (Código Civil, 2014, pág. 221). Para que tenga validez el contrato debe existir consentimiento y la voluntad de las partes ,dicho acto jurídico genera utilidades a las partes de tal manera que; se debe cumplir con todo lo estipulado en el instrumento legal.

Acerca del arrendamiento en general el Código Civil, en su artículo 1856 establece que:

Art.1856 C.C.- Arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las leyes del trabajo y otras especiales. (Código Civil, 2014, pág. 282)

Por su parte, el tratadista Guillermo Cabanellas, en su Diccionario Jurídico Elemental define al contrato de arrendamiento como el “convenio por el cual el propietario o poseedor de una cosa mueble o inmueble concede a otra persona el uso y disfrute de aquélla durante un tiempo determinado y precio cierto o servicio especificado”.(Cabanellas de Torres, 2014, pág. 92). El contrato de arrendamiento es un acto jurídico bilateral y temporal; ya que, el uso y goce de la cosa es por un tiempo determinado.

2.2.1.3 El contrato de arrendamiento de inmuebles Urbanos

El autor Peter Kenneth Kuffo Ronquillo, en su obra titulada el Derecho de Inquilinato, acerca del objeto del contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos concluye que:

El arrendamiento de Inmuebles Urbanos es el contrato que tiene por objeto el alquiler de una vivienda o vivienda taller, o vivienda y comercio, y de los locales comerciales dentro del perímetro de la Urbe, determinado por las ordenanzas respectivas y regido por las normas especiales de la Ley de Inquilinato.(Kuffo, 2004, pág. 18)

En nuestra legislación es la Ley de Inquilinato el instrumento legal que regula las relaciones arrendaticias, entre arrendador e inquilino y también lo referente al subarrendamiento; ya sea de viviendas como de locales comerciales ubicados en zonas urbanas.

2.2.1.4 Elementos personales del contrato de arrendamiento

Los elementos personales en el contrato de arrendamiento de bien inmueble son las personas que intervienen en el acto jurídico y son: el arrendador o casero y el arrendatario o inquilino.

El arrendador: es la persona natural o jurídica, que da el uso de un Inmueble a otra persona para que lo utilice dentro de un tiempo determinado ocupando sus instalaciones, cobrando un precio o renta por el uso del bien, cumpliendo con los derechos y obligaciones impuestos por la Ley.(Kuffo, 2004, pág. 44)

El autor Kenneth Kuffo Ronquillo Peter acerca de la interrogante de quién puede ser arrendador, manifiesta que: “no es necesario ser propietario del bien inmueble para arrendarlo”(Kuffo, 2004, pág. 44). Por lo tanto, las cosas ajenas también se pueden arrendar. (CEP,Código Civil, 2014,art.1857).

El arrendatario o inquilino: es la persona natural o jurídica, que utiliza un bien inmueble cedido por el arrendador, propietario o no del inmueble, por un tiempo determinado, pagando un precio o renta `por el uso del bien, cumpliendo con los derechos y obligaciones impuestas por la Ley.(Kuffo, 2004, pág. 53)

Hay que precisar que el arrendador o arrendatario debe tener la capacidad jurídica para contratar y obligarse.

2.2.1.5 Requisitos del contrato de arrendamiento de inmuebles

Los requisitos indispensables en el contrato de arrendamiento son:

El canon:

En el contrato no debe faltar el canon o precio. Conforme al artículo 47 de la Ley de Inquilinato el certificado de fijación del canon de arrendamiento es un requisito necesario; que se debe acompañar a la demanda, en caso de que el arrendador desee presentar una acción contra el inquilino. Si el contrato ha sido celebrado de forma verbal se adjuntará a la demanda la respectiva declaración juramentada; en la que efectivamente constará el canon de arrendamiento. (Ley de Inquilinato, 2016,Art.47)

En general el precio es el pago de la prestación de lo que se debe como reza el código civil, es un requisito fundamental del Contrato de Arrendamiento de inmuebles, si no hubiere precio, ya no sería arrendamiento. El precio debe ser determinado o determinable, en dinero y en moneda de curso legal (...).(Kuffo, 2004, pág. 33).

El plazo:

Es la determinación del tiempo de duración de todos los contratos de arrendamiento de inmuebles, que, pese a ser de tracto sucesivo debe tener un tiempo determinado, aunque

pareciera que en este tipo de contrato no es necesario determinar plazo, pero debe hacérselo.(Kuffo, 2004, pág. 43)

De acuerdo a la Ley de Inquilinato en su Art. 28 indica que el contrato tendrá una duración mínima de dos años excepto en algunos casos.

La forma:

La forma del contrato de Arrendamiento tiene que ver con la exteriorización de la voluntad de contratar, aunque siempre este tipo de contrato es consensual, esa voluntad debe ser manifestada al mundo jurídico para que pueda ser definida y saber el alcance del convenio alcanzado por las partes intervinientes en el acto.(Kuffo, 2004, pág. 41)

Según la Ley de Inquilinato, el contrato puede ser de dos formas; ya sea escrito o verbal. El contrato de arrendamiento debe contener los requisitos que, la ley establece para la validez de los demás actos jurídicos; y estos son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Capacidad:

El tratadista Peter Kuffo Ronquillo, infiere que:

La capacidad es la aptitud que tienen las personas para poder adquirir derechos y contraer obligaciones. Las personas jurídicas son entes de derecho y por ley,relativamente incapaces, pero por medio de la representación legal, pueden también ejercer derechos y contraer obligaciones y por lo tanto capaces de arrendar inmuebles. (Kuffo, 2004, pág. 23)

Según el Código Civil en su artículo 1461 “la capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, y sin el ministerio o la autorización de otra.” (CEP,Código Civil, 2014, pág. 222).

El consentimiento:

Para que un contrato tenga efectos jurídicos es esencial que exista el consentimiento libre y voluntario de las partes; el contrato carecería de validez en el caso de existir algún vicio ya sea el error, la fuerza o dolo.

El Objeto:

Según nuestra legislación “Toda declaración de voluntad debe tener por objeto una o más cosas que se trata de dar, hacer o no hacer. El mero uso de la cosa o su tenencia puede ser objeto de la declaración.” (Código Civil, 2014, pág. 224). En lo concerniente al arrendamiento urbano el objeto del contrato es la edificación física, determinada, lícita destinada para el uso y goce del inquilino.

Causa lícita:

“Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público” (Código Civil, 2014, pág. 225). La causa que induce a la celebración del acto jurídico debe ser lícita entendiéndose por causa lícita aquella que no está prohibida por la ley, caso contrario será nulo el contrato.

2.2.1.6 Terminación del contrato de arrendamiento por traspaso de dominio

La Ley de Inquilinato en el título VII trata acerca de la terminación del contrato de arrendamiento de predios urbanos, pero en este caso me referiré únicamente a la terminación del contrato de arrendamiento por traspaso de dominio; para lo cual, es necesario traer a colación la definición de dominio establecida en el Art 599 del C. Civil “El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social”. (Código Civil, 2014,pág.88). El derecho real de dominio no es otra cosa que, la potestad que tiene una persona sobre un bien determinado para usar,

gozar o disponer conforme a su voluntad, con sujeción a lo establecido en la norma suprema y en la ley.

Por otra parte, el Art .603 del C.C, indica que “Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción”. (Código Civil, 2014,pág.89). La transferencia de dominio al nuevo propietario del inmueble arrendado se realiza a través de la Tradición, de tal manera que me referiré exclusivamente a este modo de adquirir el dominio.

La tradición así consiste en entregar a alguien la posesión de una cosa, pero no una entrega pura simple, sino con intención de transmitirle un derecho sobre ella, en este caso la propiedad y este derecho tiene su origen en un contrato celebrado precisamente con la finalidad de transmitir la propiedad.(García Falconí, 2004, pág. 60)

El Código Civil en su Art.686 señala que:

Art.686.- La tradición es un modo de adquirir las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo, por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo. (Código Civil,2014,pág.102).

Ambas partes tanto el tradente como el adquirente deben tener capacidad y voluntad para que opere la tradición.

La tradición del dominio de bienes inmuebles se efectúa con la respectiva inscripción del título traslativo de dominio en el Registro de la Propiedad.(Código Civil, 2014,Art.702). Para que la tradición se efectivice debe existir un título traslativo de dominio; ya sea de permuta, compra venta, donación, etc., mismo que debe ser debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

El tratadista Juan Larrea Holguín por su parte amplía la definición de Tradición y afirma que:

La tradición de inmuebles se verifica única y exclusivamente con la inscripción del título en el Registro de la Propiedad correspondiente. Así se venda, permute, done, etc., un inmueble habría que inscribir el Título en el registro de la propiedad y esa inscripción obra la tradición y transfiere el dominio, por tal además de la inscripción del inmueble se debe entregar materialmente la cosa a quien la adquiere y si hubiese resistencia a hacerlo, el adquirente podrá obligar a la entrega mediante la acción judicial correspondiente, he aquí una de las bases del desahucio por transferencia de dominio.(García Falconí, 2004, pág. 60)

Es decir, para que opere la tradición se debe inscribir del título traslativo de dominio en el Registro de la Propiedad; y además se debe entregar materialmente el inmueble al nuevo dueño. Es así como surge el derecho del nuevo propietario para solicitar el desahucio a los inquilinos del anterior propietario y de existir oposición por parte del arrendatario presentar una acción ante el juez competente; a fin de hacer prevalecer su derecho de propiedad.

Así mismo, se debe señalar que, uno de los aspectos fundamentales de la tradición es que la transferencia del dominio es entre vivos.

2.2.1.7 El Desahucio

La Ley de Inquilinato establece las causas de terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador; o conocido también como *desahucio*; y estas son las siguientes:

- **Desahucio por cumplimiento del plazo del contrato** (Art.33 de la L.I).
- **Desahucio por demolición del local arrendado:** (Art.30 literal h de la L.I)
- **Desahucio por traspaso de dominio:** (Art.31 de la L.I).

2.2.1.7.1 Definición

Para el autor Marcelo Vázquez el desahucio “es la notificación o aviso que el arrendador da al arrendatario (o viceversa), indicándole que es su deseo el dar por terminada la relación contractual que mantienen.”(Vázquez, 2007, pág. 76). El desahucio es una institución jurídica que precautela los derechos del arrendador y del arrendatario; es por ello que cualquiera de las partes puede solicitarlo en el momento oportuno conforme las reglas establecidas en la ley de la materia.

Mientras que para el tratadista Guillermo Cabanellas el desahucio por parte del arrendador es “el acto de despedir el dueño de una casa o el propietario de una heredad a un inquilino o arrendatario por causas expresadas en la ley o convenidas en el contrato”(Cabanellas, 2006, pág. 124).Respecto a las facultades que tiene el nuevo propietario el autor Luis Carrión señala que:

La demanda en Desahucio es el conjunto de acciones legales efectuadas por el propietario de un inmueble a los fines de lograr que el inquilino, a requerimiento del propietario y en atención a la ley, abandone o sea expulsado del inmueble.(Carrión, 2009, pág. 51)

De tal manera que, el desahucio constituye la finalización de la relación contractual entre el arrendador y el inquilino.

2.2.1.8 El desahucio por transferencia de dominio

El autor De Diego citado por García Falconí (2004) dice: “Que desahucio es el derecho y acción que corresponde al arrendador y en su caso al comprador del inmueble arrendado, para lanzar, expulsar o despedir al arrendatario y así quedar libre de manos de aquel por un motivo justo.” (pág. 50). Es común que el propietario de un bien inmueble urbano que se encuentre arrendada venda dicho bien; por tal motivo a decir de los autores es el *Nuevo Propietario* quien tiene el derecho de solicitar a los inquilinos del anterior propietario la

desocupación y entrega del inmueble o local arrendado; ya sea para habitar o para otros fines de interés personal.

La principal causa para que opere el desahucio es la transferencia de dominio del inmueble arrendado. La transferencia puede ser a título gratuito, oneroso, compra venta, dación en pago, remate, etc. Para lo cual es necesario presentar la escritura pública de transferencia de dominio debidamente inscrita en el Registro de Propiedad del respectivo cantón.

El desahucio por traspaso de dominio se halla establecido en el artículo 31 de la Ley de Inquilinato, que indica:

Art.31.CASO DE TRASPASO DE DOMINIO. - La transferencia de dominio del local arrendado, termina el contrato de arrendamiento. En este caso, el dueño dará al arrendatario un plazo de tres meses para la desocupación.

Si el arrendatario no fuere desahuciado en el plazo de un mes contado desde la fecha de transferencia de dominio, subsistirá el contrato. Este plazo debe contarse desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, hasta el día que se cite la solicitud de desahucio al inquilino.

Se respetarán los contratos celebrados por escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad del respectivo cantón. (Ley de Inquilinato, 2016, pág. 8)

Realizado el traspaso de dominio, el nuevo propietario tiene la facultad para solicitar el desahucio a los inquilinos del anterior propietario. En caso de no efectuarse el desahucio en el plazo de un mes, surge para el inquilino el derecho de que el contrato se prorrogue por el tiempo que fue pactado en un inicio, con el mismo canon de arrendamiento y las mismas cláusulas estipuladas en el contrato inicial.

Al realizar el contrato de arrendamiento mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, “se presume por parte de terceros el conocimiento de la existencia de dicho contrato de arrendamiento (...)”(García Falconí, 2004, pág. 53)

Mediante “La Institución del Registro como veremos sirve entre otras cosas para dar publicidad a los actos y contratos que están sujetos a la modalidad del registro.” (García Falconí, 2004, pág. 53). La celebración del contrato de arrendamiento mediante escritura pública debidamente inscrita constituye un instrumento de mucha importancia, en los casos de desahucio por transferencia de dominio; porque de esta manera todas las personas que tengan algún interés en el bien van a conocer de la existencia del contrato; y el comprador estará obligado a respetarlo.

2.2.1.9 Procedimiento del desahucio por traspaso de dominio en sede notarial

Conforme lo previsto en el Art.18 numeral 35 de la Ley Notarial una de las facultades exclusivas de los notarios desde el año 2015, según (RO-S 506:22-may-2015), es el siguiente:

Solemnizar el desahucio de acuerdo con lo previsto en la ley de Inquilinato y en el Código Civil. La o el interesado en el desahucio dirigirá una solicitud a la o al notario, acompañando prueba de su pretensión. Recibida la solicitud y los documentos que se acompañan a ella, la o el notario notificará a la o el desahuciado de conformidad con las reglas para la citación personal o por boletas previstas en el Código Orgánico General de Procesos. (Ley Notarial, 2018, págs. 7-8)

2.2.1.9.1 Requisitos:

- Solicitud de desahucio dirigida al notario
- Copia certificada de la escritura pública del inmueble debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad con lo cual acreditará su calidad de nuevo propietario

- Copia de los documentos personales del peticionario (cédula, papeleta de votación).
- Contrato de arrendamiento inscrito.
- Certificado de gravamen actualizado.

La solicitud debe estar suscrita por el peticionario con el patrocinio de un abogado. En la petición debe constar la dirección clara y exacta del lugar en donde se va a notificar al desahuciado; conforme lo señala el COGEP. Recibida la solicitud del desahucio junto con todos los documentos pertinentes, el notario/a dispondrá que se cite al inquilino.

Realizada la citación del desahucio, el inquilino gozará de un plazo de tres meses para desocupar y entregar el inmueble; plazo que se contará desde el día en que se le citó con el desahucio. La diligencia de solemnización del desahucio culmina con la realización del Acta Notarial.

2.2.1.10 Oposición de la persona inquilina al desahucio por transferencia de dominio

En caso de oposición del inquilino al desahucio, deberá sustanciarse conforme las reglas del Código Orgánico General de Procesos; al respecto el artículo 332 numeral 1 del cuerpo legal antes mencionado “ Se tramitarán por procedimiento sumario:1.Las ordenadas por la ley”(Código Orgánico General de Procesos 2015, pág. 78);así mismo el artículo 42 de la Ley de Inquilinato señala: “ las acciones sobre inquilinato se tramitarán en procedimiento sumario, ante la jueza o juez de inquilinato y relaciones vecinales o quien hiciere sus veces en el respectivo cantón (...)” (Ley de Inquilinato, 2016, pág. 11).Desde que entró en vigencia el Código Orgánico General de Procesos son los jueces de la Unidad Judicial Civil quienes resuelven conflictos de oposición al desahucio por traspaso de dominio.

El artículo 48 de la Ley de Inquilinato, que trata acerca de la oposición de la persona inquilina al desahucio por traspaso de dominio establece lo siguiente:

Art.48.-Oposición de la persona inquilina al desahucio.-(...) En el caso previsto en el artículo 31,el desahuciante deberá presentar copia certificada del título de transferencia de dominio; la oposición que deduzca la persona desahuciada sólo podrá sustentarse en el hecho de haber transcurrido más de un mes desde el traspaso de dominio o en haber celebrado el contrato de arrendamiento conforme con el artículo 29;en este supuesto, se deberá presentar la copia certificada del contrato de arrendamiento.

En los casos de los incisos anteriores, también se podrán deducir excepciones previas.

En caso de deducirse excepciones o medios de defensa distintos a los enunciados en esta norma, se procederá al lanzamiento, sin perjuicio de cumplir con lo dispuesto en el artículo 52.

La oposición se sustanciará conforme con las reglas generales establecidas en el Código Orgánico General de Procesos.

La resolución causará ejecutoría. (Ley de Inquilinato, 2016, pág. 12)

La única forma que tiene el nuevo dueño para demostrar la calidad de propietario es la copia certificada del título traslativo de dominio; que puede ser de compra venta, permuta, donación, etc.

La disposición del artículo antes mencionado es taxativa debido a que, establece únicamente dos causas por las cuales puede oponerse el arrendatario al desahucio; ya sea por haber sido notificado después de un mes de haberse transferido dominio; y por haber celebrado el contrato de arrendamiento por escritura pública. En el caso de que el inquilino deduzca excepciones distintas a las señaladas en el artículo 48 de la Ley de Inquilinato procederá inmediatamente el lanzamiento. Pero en el caso de que, el arrendador deba al inquilino alguna cantidad de dinero ; ya sea por algún tipo de indemnización; para ser desalojado se le deberá cancelar lo adeudado.

Se debe resaltar que, si el contrato de arrendamiento ha sido celebrado por escrito la ley señala que el inquilino debe presentar la copia certificada del contrato de arrendamiento.

Como se puede evidenciar, acerca de las personas que no tienen calidad de inquilino la ley nada menciona. Es por ello que a través de la figura jurídica del desahucio se termina desalojando a poseionarios, que han habitado por muchos años con ánimo de señores y dueños. El problema radica en que, la resolución que el juez emite no es susceptible de apelación.

2.2.1.10.1 Procedimiento

Ante la negativa del inquilino de desocupar el inmueble, el desahuciante deberá acudir a la vía judicial para que sea un juez competente quien determine si procede o no el desahucio. Para lo cual deberá seguir el siguiente procedimiento:

- ✓ El artículo 141 del COGEP establece que “todo proceso comienza con la demanda”. (Código Orgánico General de Procesos, 2015, pág. 36). La demanda debe contener los requisitos establecidos en el artículo 142 de la norma antes mencionada. Es fundamental que el desahuciante adjunte una copia certificada de la escritura pública del inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad, debido a que es una forma de acreditar su calidad de nuevo propietario.
- ✓ Presentada la demanda se sorteará, el juez la calificará y dispondrá se cite al demandado.
- ✓ El demandado deberá contestar la demanda y presentar excepciones en el término de quince días.
- ✓ Conforme al artículo 333.n.4 del GOGEP, el juez convocará a audiencia única. “Esta audiencia se desarrollará en el término máximo de treinta días a partir de la contestación a la demanda”. (Código Orgánico General de Procesos, 2015, pág. 79)

- ✓ La audiencia única se desarrollará en “dos fases, la primera de saneamiento, fijación de los puntos en debate y conciliación y la segunda, de prueba y alegatos.” (Código Orgánico General de Procesos, 2015, pág. 79). “La segunda fase se desarrollará en el siguiente orden: debate probatorio, alegato inicial, práctica de pruebas, alegato final.” (Registro Oficial Suplemento N° 517:26-jun-2019)
- ✓ El juez emitirá la resolución y notificará a las partes; dando a conocer si procede o no el desahucio; de ser así ordenará la desocupación y entrega del inmueble al nuevo propietario en un plazo de tres meses. Dicha resolución en este tipo de desahucio tiene carácter de fuerza de sentencia.

La resolución no es apelable debido a que la Ley de Inquilinato en su artículo 48 inciso último señala que, la resolución no es susceptible de recurso alguno; limitando el derecho a recurrir el fallo.

2.2.1.11 Derecho de tanteo, opción o de preferencia del inquilino para adquirir el inmueble en el cual vive

Para el autor Rafael Natera en su obra titulada la Fiscalidad de los Contratos Civiles y Mercantiles acerca del derecho de preferencia que tiene el inquilino establece que:

El derecho de tanteo es aquél que se reconoce a una persona con preferencia a cualquier otra, y operará cuando el dueño de la cosa decida venderla, se lo haya así comunicado al titular del derecho de tanteo y no se haya consumado la venta.(Natera, 2007, pág. 345)

En materia de inquilinato podemos decir que; en caso de enajenación de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario el derecho de adquisición preferente; razón por la cual es necesario que el arrendador comunique previamente al inquilino su voluntad de vender el bien inmueble.

De este modo el inquilino de una vivienda, vivienda - taller o negocio – vivienda, de un inmueble objeto de venta tiene preferencia sobre cualquier otro comprador a hacerse con el local que ocupa. Por tal quien quiere vender su inmueble arrendado, habrá de notificar de éste su deseo a los que respectivamente lo ocupan, su intención de proceder a la venta. (García Falconí, 2004, pág. 57).

El artículo 22 de la ley de inquilinato es claro al señalar que, los derechos de los inquilinos son irrenunciables (Lexis,Ley de Inquilinato, 2016, art.22); de tal manera que este derecho de preferencia del inquilino no debe menoscabarse.

El derecho de preferencia del inquilino se halla establecido en el Art.37 de la Ley de Inquilinato, el mencionado artículo dispone que “El inquilino que ocupa ininterrumpidamente por 15 años o más un inmueble destinado exclusivamente a vivienda, vivienda-taller o negocio-vivienda, tendrá la primera opción de compra del mismo, en igualdad de condiciones de otros oferentes”. (Ley de Inquilinato, 2016, pág.10). El arrendador tiene la obligación, de dar a conocer a su inquilino la venta del local arrendado. “Este derecho sólo podrá ejercerse cuando el propietario del inmueble decida venderlo por su propia voluntad. (Ley de Inquilinato, 2016, pág. 10). El dueño del bien está en su derecho de escoger la mejor oferta y pactar la venta.

Si bien es cierto, que la ley reconoce al inquilino este derecho de preferencia; sin embargo, no establece la forma en que deba realizarse la notificación, ni el procedimiento a seguir por parte del arrendador.

Esta disposición que señala la Ley de Inquilinato no señala el plazo que tendría el inquilino, a partir de la notificación, para ejercitar el derecho de tanteo, es decir la facultad de adquirir el local ocupado en forma ininterrumpida por 15 años o más del inmueble arrendado, con prioridad al tercero que el propietario hizo constar en la notificación. (García Falconí, 2004, pág. 57)

De modo que, la doctrina ha determinado que en la notificación deberá constar lo siguiente:

- 1.-La intención de vender el inmueble arrendado;
- 2.-El precio solicitado;
- 3.-Condiciones de la transmisión;
- 4.-Nombre y circunstancias del comprador. (García Falconí, 2004, pág. 57)

Por haber habitado quince o incluso más años en el inmueble arrendado; la ley reconoce al inquilino el derecho preferente de adquisición frente a terceros interesados en la compra del bien. En el caso de que, el inquilino no ejerza el derecho de adquisición preferente; el propietario procederá a vender el inmueble al mejor oferente.

El tratadista García Falconí afirma que en la práctica diaria no ha conocido de casos en los que se haya procedido de esta forma; una de las razones podría ser por el vacío legal de la Ley de Inquilinato, específicamente en lo referente al plazo que tiene el inquilino para ejercitar este derecho; por lo que pese a ser un derecho irrenunciable del inquilino no se lo practica.

Al ejercitarse el derecho de preferencia ,se podría evitar el desahucio por traspaso de dominio; debido a que el inquilino continuaría habitando en el bien inmueble arrendado pero ya no de forma temporal ; sino como propietario al obtener el dominio del bien.

De esta manera el arrendador y arrendatario ahorrarían tiempo y evitarían gastos en trámites engorrosos tanto en sede notarial como en la vía judicial, porque como es de conocimiento general el servicio notarial no es gratuito ,tiene sus tarifas para cada diligencia.

Sin embargo, la realidad es distinta el inquilino es la última persona en saber que el bien en el que habita ya no es de propiedad de la persona que le arrendó, es así que el nuevo propietario a través de arbitrariedades intenta desalojarlo incluso mediante la fuerza o privándole de los servicios básicos en su afán de que abandone el inmueble, porque uno de

sus temores es precisamente que por haber habitado tanto tiempo el inquilino adquiera de forma legal el dominio del bien. El inquilino siempre ha sido la parte más vulnerable de la relación contractual.

UNIDAD II: EL DERECHO A LA DOBLE INSTANCIA

2.2.2 Definición del derecho a la doble instancia

Para iniciar con el estudio de esta unidad es necesario presentar la definición de instancia. Según el autor Eduardo Couture se denomina instancia “a cada una de las etapas o grados del proceso, y que va desde la promoción del juicio hasta la primera sentencia definitiva o desde la interposición del recurso de apelación hasta la sentencia que sobre él se dicte”. (Couture, 2002, pág. 139)

Del Prado (2015) citado por Irina Salguero (2016) lo define de la siguiente manera:

La doble instancia es una institución finalista que tiene por objeto corregir los errores en que han incurrido los Jueces de primera instancia. Se busca que el examen y la decisión de una controversia no queden terminados de una sola vez, sino que haya la posibilidad de que la actuación de la primera instancia sea revisada. En ese sentido, todos los procesos deben pasar sucesivamente por el conocimiento de dos instancias. (pág. 32)

Por otra parte el tratadista Davis Echandía, afirma que:

Es fundamental en el procedimiento que todo acto del juez que pueda lesionar los intereses o derechos de una de las partes, sea impugnabile, es decir, que exista algún recurso contra él, para que se enmienden los errores o vicios en que se haya incurrido. (Echandía, 2009, pág. 73)

La finalidad de la doble instancia procesal es que en esta fase un órgano superior revise la decisión judicial de primer grado; y corrija los posibles errores de lo actuado en primera

instancia. En el mismo orden de ideas, la doble instancia implica una nueva fase procesal que se apertura con la interposición del recurso ordinario y devolutivo de apelación.

2.2.2.1 Recurso de Apelación

El recurso de apelación, supone la existencia de la doble instancia; y constituye un medio de impugnación que puede ser interpuesto por quien se considere perjudicado por la decisión judicial de primer grado.

La doctrina considera al recurso de apelación como:

(...) recurso ordinario y vertical a través del cual una de las partes o ambas solicitan al tribunal de segundo grado (*tribunal ad quem*) realice un nuevo examen sobre una resolución dictada por un juez de primera instancia (*juez a quo*), con el objeto de que aquél la modifique o revoque. (Ovalle Fa Vela, 1984, pág. 168)

Alberto Hinostraza Minguez asevera que el recurso de apelación es:

aquel recurso ordinario y vertical o de alzada formulada por quien se considera agraviado con una resolución judicial (auto o sentencia) que adolece de vicio o error y encaminada a lograr que el órgano jurisdiccional superior en grado al que la emitió la revise y proceda a anularla o revocarla, ya sea total o parcialmente dictando otra en su lugar (...). (Hinostraza Minguez, 1999, pág. 105)

Por su objeto el recurso de apelación es un recurso ordinario, puesto que permite corregir de manera general cualquier error *in iudicando* o *in procedendo*, de manera que, no tiene establecido razones específicas para interponerlo; y es vertical debido a que la decisión judicial recurrida es revisada por el superior jerárquico denominado *ad- quem*, después de resuelta la controversia regresa la competencia al juez de primer nivel.

El recurso de apelación también se encuentra establecido en el Código Orgánico General de Procesos, en su artículo 256 y siguientes.

Art.256.-Procedencia. -El recurso de apelación procede contra las sentencias y los autos interlocutorios dictados dentro de primera instancia, así como contra las providencias con respecto a las cuales la ley concede expresamente este recurso. Se interpondrá de manera oral en la respectiva audiencia. (Código Orgánico General de Procesos, 2015, pág. 60)

Como se observa la garantía constitucional de apelar se ve también limitada, por el Código Orgánico General de Procesos

2.2.2.2 El derecho a recurrir en la Constitución de la República del Ecuador

El derecho a recurrir se encuentra consagrado en la Constitución de la República del Ecuador dentro de las garantías jurisdiccionales, establecidas en el artículo 86 numeral 3 inciso segundo, que señala “Las sentencias de primera instancia podrán ser apeladas ante la Corte Provincial.” (Constitución de la República del Ecuador, 2008, pág. 65). Las garantías jurisdiccionales cuya finalidad es la protección de derechos reconocidos en la CRE y en los instrumentos internacionales de derechos humanos posibilitan el acceso a una segunda instancia.

La norma suprema lo considera como una garantía básica del derecho al debido proceso; el artículo 76 numeral 7 literal m, establece que:

C.R.E.Art.76.-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. (Constitución de la República del Ecuador, 2008) La Carta Magna dispone que todas las resoluciones sean revisadas, siempre que se decida sobre derechos; y no

realiza ningún tipo de exclusión de las consideradas como pequeñas resoluciones o pequeños procedimientos.

De tal manera que, la Constitución garantiza el derecho de recurrir decisiones judiciales en procesos que trate sobre derechos y obligaciones de las personas. El derecho de recurrir forma parte de las garantías del debido proceso; y concretamente, del derecho a la defensa, recurrir fallos es un medio procesal muy importante; de este derecho de recurrir las decisiones judiciales nacen los medios de impugnación; tales como el recurso de apelación mediante el cual los justiciables pueden solicitar la revisión de la sentencia, auto o resolución de primera instancia; a fin de corregir errores existentes dentro de un proceso que hayan perjudicado de alguna manera a las partes procesales.

Es decir, el acceso al derecho de la doble instancia a través del recurso de apelación constituye el cumplimiento de las garantías jurisdiccionales, y de los derechos del debido proceso y defensa. El Art.3 numeral 1 de la norma de normas señala: “Son deberes primordiales del Estado: Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales (...)” (Constitución de la República del Ecuador, 2008). Todas las personas somos titulares de derechos garantizados en la CRE y en los instrumentos internacionales, por tal razón debemos gozar de los mismos. (Constitución de la República del Ecuador, 2008, Art.10, pág.27).

El derecho a recurrir los fallos o resoluciones es un derecho humano consagrado en la Constitución y en la Convención Americana de Derechos Humanos por el principio de aplicación directa e inmediata de los derechos y garantías reconocidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de Derechos Humanos (CRE, Art.11.3); se debería posibilitar el ejercicio de este derecho en casos de oposición del inquilino al desahucio por traspaso de dominio.

La Constitución como norma suprema prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico (Constitución de la República del Ecuador, 2008, Art.424); de tal manera que,

ninguna norma jurídica puede restringir derechos y garantías constitucionales. (Constitución de la República del Ecuador, 2008, Art.11.4)

Razón por la cual, el derecho a la doble instancia reconocido constitucionalmente, debe ser viabilizado en todos los procesos en los que sí, se deciden sobre derechos y obligaciones; más no limitado por la ley.

2.2.2.3 El derecho a recurrir en los Tratados y Convenios Internacionales de Derechos Humanos

El derecho a recurrir los fallos se encuentra reconocido en instrumentos internacionales de protección de Derechos Humanos ratificados por el Estado ecuatoriano.

Los tratados y/o convenios internacionales en materia de Derechos Humanos que reconocen el derecho a recurrir los fallos o resoluciones, son los siguientes.

- Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos.
- Convención Americana de Derechos Humanos de 1969. (Pacto de San José de Costa Rica)

2.2.2.3.1 Pacto de San José de Costa Rica

Llamado también Convención Americana de Derechos Humanos, suscrita del 7 al 22 de noviembre de 1969 en San José de Costa Rica; entró en vigencia en 1978, y ratificada por el Ecuador en el 2012. Es uno de los principales instrumentos internacionales que contiene derechos humanos, mismos que se deben garantizar a todas las personas. Entre los principales derechos que reconoce la Convención se encuentra el derecho a recurrir del fallo; establecido en su artículo 8, numeral 2, literal h), dentro de la garantía jurisdiccional y reza lo siguiente:

Artículo 8. Garantías Judiciales

Toda persona inculpada de delito tiene derecho a que se presuma su inocencia mientras no se establezca legalmente su culpabilidad. 2. Durante el proceso,

toda persona tiene derecho, en plena igualdad, a las siguientes garantías mínimas h) Derecho de recurrir del fallo ante juez o tribunal superior. (Convención Americana sobre Derechos Humanos, 1969, pág. 3)

Acerca de esta garantía mínima del debido proceso, la Convención Americana hace hincapié en el derecho que tienen todas las personas a presentar la impugnación del fallo ante un órgano jerárquicamente superior. Considerando además que por el principio de igualdad todas las personas deben tener las mismas oportunidades mientras dure un proceso.

Si bien es cierto que, la disposición de la Convención está dirigida para materia penal; también hay que destacar que, la Corte Interamericana de Derechos Humanos a través de su jurisprudencia amplió el ejercicio de este derecho para otras materias.

el derecho al doble grado de jurisdicción tiene rango fundamental para todos los justiciables incluso en los conflictos no penales. (...) la Corte IDH ha declarado que las exigencias mínimas del debido proceso que explícitamente la Convención indica para asuntos penales, se extienden también a los asuntos civiles, laborales y de otra índole (...).(Loyola, 2014, pág. 152)

Al ser el Estado ecuatoriano parte de la Convención Americana de Derechos Humanos; este precepto debe ser incorporado en todo el ordenamiento jurídico. Es así que, el incumplimiento de la obligación internacional por parte del Estado, constituye una violación de los derechos, reconocidos en la mencionada disposición convencional.

La Constitución prevalece ante cualquier otra norma jurídica, pero también es cierto que “los tratados internacionales de derechos humanos ratificado por el Estado que reconozcan derechos más favorables a los contenidos en la Constitución, prevalecerán sobre cualquier otra norma jurídica o acto del poder público” (Constitución de la República del Ecuador, 2008, pág.191)

Por disposición de los artículos 424, 425, de la Constitución en concordancia con el artículo 5 del Código Orgánico de la Función Judicial la mencionada convención que tiene como fin la protección de los derechos humanos integra el bloque de constitucionalidad y

forma parte de nuestro ordenamiento jurídico. De tal manera que, los derechos reconocidos en la Convención serán de cumplimiento directo e inmediato.

2.2.2.4 El derecho a recurrir en la Jurisprudencia de la Corte Constitucional del Ecuador

Conforme lo establecido en el artículo 429 de la Constitución de la República del Ecuador, la Corte Constitucional es el máximo órgano de control, interpretación constitucional y de administración de justicia en esta materia (...)” (Constitución de la República del Ecuador, 2008, pág.192).

La sentencia N. ° 007-15-SCN-CC, de la Corte Constitucional, también señala que; la garantía de la doble instancia está reconocida en la Convención Americana de Derechos Humanos; específicamente en su Art.8 numeral 2 literal h. (Corte Constitucional del Ecuador,2015). Pese a ello el mencionado derecho no es garantizado en todos los procesos; como en los casos de oposición del inquilino al desahucio por traspaso de dominio.

Para la Corte el derecho a recurrir los fallos, tiene como finalidad corregir errores.

(...) el derecho a la doble instancia o a recurrir los fallos se configura como aquella garantía encaminada a tutelar derechos a través de la revisión por parte de órganos jurisdiccionales de mayor jerarquía, de la actuación proferida por los jueces de instancia en la resolución de una causa. Así, se constituye como una garantía cuyo fin es corregir o enmendar cualquier error en que los jueces de menor jerarquía puedan incurrir, mediante la revisión por parte del superior. (Sentencia N. ° 003-16-SCN-CC, 2016, pág. 9).

Hay que destacar que existe el reconocimiento del derecho a recurrir, como un mecanismo mediante el cual un órgano jerárquicamente superior corrija los posibles errores en los que haya incurrido el juez de menor jerarquía, en la sustanciación de la causa y por ende en su decisión judicial.

Sin embargo, la jurisprudencia limita el derecho a recurrir al establecer que sólo las decisiones más importantes pueden ser impugnadas.

(...) en los sistemas democráticos se erige el principio de la doble instancia en los procesos, para que las decisiones más importantes puedan ser impugnadas ante otro juez o tribunal que pueda corregir los errores en que se haya podido incurrir. (Sentencia N.º 003-10-SCN-CC, 2010, pág. 9)

La Corte se ha pronunciado acerca de la doble instancia como una garantía fundamental; el problema radica en que el derecho de recurrir es relativo puesto que; no todas las decisiones judiciales pueden ser impugnadas; sino únicamente “las más importantes”.

(...) el principio de la doble instancia no tiene carácter absoluto en el sentido de que necesariamente toda sentencia o cualquier otra providencia judicial sea susceptible de ser apelada o consultada, “pues su aplicación práctica queda supeditada a las regulaciones que expida el legislador dentro de su competencia discrecional, (...). (Sentencia N.º 017-10-SCN-CC, 2010, pág. 8).

Y ratifica que, es la ley, no la Constitución, la que señala si determinado recurso ya sea de apelación, u otro tiene o no cabida respecto de cierta decisión, y es la ley, por tanto, la encargada de diseñar en todos sus pormenores las reglas dentro de las cuales tal recurso puede ser interpuesto, (...). (Ídem). La Constitución no otorga a los legisladores la facultad de limitar la doble instancia; sin embargo, como se ha podido evidenciar, es la jurisprudencia de la Corte Constitucional la que limita el derecho al recurso; y enfatiza en que; es el legislador quien tiene la potestad de determinar en que casos los procesos judiciales se tramitarán en dos instancias y cuales en única instancia.

La jurisprudencia de la Corte Constitucional sólo reconoce el derecho a recurrir las decisiones judiciales. Pero este derecho fundamental debe ser garantizado en todos los procesos en los que sí, se decida sobre derechos y obligaciones; el justiciable debe contar con los recursos y oportunidades procesales necesarias para hacer efectivo su derecho a la defensa cuando se consideren agraviados por la decisión del juez de primer grado.

Los principios como los derechos son inalienables, irrenunciables, indivisibles, y de igual jerarquía; no deber ser ejercitados únicamente en casos excepcionales; como lo afirma la Corte Constitucional al decir que “no es posible recurrir o impugnar todas las resoluciones judiciales, en cualquier caso, sino solo (...) en casos excepcionales cuando de la gravedad de la vulneración de derechos constitucionales derive la necesidad irresistible de una doble valoración judicial.”(Sentencia N°223-16-SEP-CC, 2016, pág. 14)

El criterio de la Corte Constitucional resulta discriminatorio; “ninguna providencia judicial, por sencilla -caso fácil-que sea su resolución, debe dejar de ser revisada en una segunda instancia.” (Jiménez & Yáñez, 2017, pág. 102). La norma superior en su artículo 11 numeral 2, protege toda forma de discriminación garantizando el derecho a la igualdad; y considera que todas las personas somos iguales y gozamos de los mismos derechos, los deberes y oportunidades.

De acuerdo al fallo emitido en la Sentencia N°003-10-SNC-CC, la razón por la cual el legislador ha determinado la única instancia, es “en aras de precautelar la celeridad en la administración de justicia” (Corte Constitucional del Ecuador, 2010, pág. 12). Pero en su afán terminaron restringiendo derechos fundamentales y las garantías normativas.

De tal manera que, la restricción del derecho al recurso no es posible en un Estado constitucional de derechos y justicia como el nuestro, resultando inconstitucional su limitación. La Corte Constitucional como órgano de control e interpretación constitucional debe declarar inconstitucional y expulsar toda ley o norma que viole derechos y garantías constitucionales. Tal es el caso del artículo 48 último inciso de la Ley de inquilinato, que imposibilita la apelación del fallo.

2.2.2.5 El derecho a recurrir en la Jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos.

Mediante su jurisprudencia la Corte IDH, hace alusión la importancia del derecho a recurrir del fallo; en el caso Mohamed vs. Argentina concluye que “es una garantía primordial que se debe respetar en el marco del debido proceso legal, en aras de permitir

que una sentencia adversa pueda ser revisada por un juez o tribunal distinto y de superior jerarquía orgánica” (Corte Interamericana de Derechos Humanos, 2012, pág.31). Hablar de un debido proceso legal, es hablar de la posibilidad de que un órgano jerárquicamente superior revise una decisión judicial desfavorable emitida en primera instancia. Y, sobre todo, “lo importante es que el recurso garantice la posibilidad de un examen integral de la decisión recurrida”. (Corte Interamericana de Derechos Humanos, 2012, pág.31). La revisión de la decisión judicial por parte del tribunal debe ser total, tanto las cuestiones de hecho como de derecho.

La jurisprudencia de la Corte IDH enfatiza en el estrecho vínculo que existe entre el derecho a recurrir y el derecho de defensa; de tal manera que la aplicabilidad del derecho al recurso permite también la protección de otros derechos como el de defensa.

En el fallo emitido en el caso Baena Ricardo y otros vs. Panamá, establece que:

los Estados Partes en la Convención Americana no pueden dictar medidas legislativas o de cualquier otra naturaleza que violen los derechos y libertades en ella reconocidos porque ello contraviene además de las normas convencionales que consagran los respectivos derechos, el artículo 2 de la Convención. (Corte Interamericana de Derechos Humanos, 2001, pág. 105)

Los Estados Partes de la Convención se comprometen a respetar los derechos y libertades reconocidos en ella y a garantizar su libre y pleno ejercicio a toda persona, sin discriminación alguna. Pero en el caso de que no se garanticen los derechos y libertades en ella señaladas dentro de su legislación; los Estados Partes tienen el deber de adoptar, con arreglo a sus procedimientos constitucionales y a las disposiciones de la Convención, las medidas legislativas o las que fueren necesarias para hacer efectivos tales derechos y libertades.

Todo órgano con potestad normativa, como la Asamblea Nacional; cuya función principal es expedir las leyes que rigen en el país y por ende los legisladores, son los llamados a establecer este derecho dentro de la normativa jurídica interna y reformar,

modificar, derogar las leyes que transgredan o limiten derechos consagrados en nuestra Constitución y en las disposiciones convencionales. El Estado debe garantizar que las leyes estén en armonía con la normativa internacional de protección y no contradecir derechos y libertades reconocidos en instrumentos internacionales del cual formen parte. (Corte Interamericana de Derechos Humanos, 2001).

De todos modos, el derecho a recurrir es un mero enunciado, ante la imposibilidad de impugnar en todos los procesos, porque “Si bien la Corte ha reconocido que los Estados tienen un margen de apreciación para regular el ejercicio de este recurso, no pueden establecer restricciones o requisitos que infrinjan la esencia misma del derecho de recurrir del fallo” (Corte Interamericana de Derechos Humanos, 2004, pág.81).

Así mismo, la Corte IDH en el caso Herrera Ulloa vs. Costa Rica señala que el tribunal que conozca la decisión judicial impugnada debe ser imparcial e independiente. Y ratifica que el objeto de la Convención es la protección de los Derechos Humanos para lo cual recomienda “que el recurso que contempla el artículo 8.n 2.h de dicho tratado debe ser un recurso ordinario eficaz” (Corte Interamericana de Derechos Humanos, 2004, pág. 81). El recurso de apelación es el medio procesal idóneo y eficaz mediante el cual podemos impugnar el fallo, debido a que este recurso tiene como finalidad que el tribunal superior realice una revisión integral de la decisión recurrida en procura de corregir sus posibles errores.

Así también, “La posibilidad de “recurrir del fallo” debe ser accesible, sin requerir mayores complejidades que torne ilusorio ese derecho” (Ibidem, pág.82). Sin embargo, en nuestro sistema procesal el derecho a recurrir no es accesible en todos los procesos, específicamente en los procedimientos considerados como sumarísimos o de tramitación rápida, en este sentido; el Estado no garantiza el derecho a la doble instancia; y por el contrario la rama legislativa restringe y hace inaccesible este derecho.

2.2.2.6 El derecho a recurrir en el desahucio por traspaso de dominio

El desahucio por transferencia de dominio es una institución jurídica necesaria e importante en nuestra legislación, “que se convierte en el hilo conductor o en el medio para

dar por terminado un contrato de arrendamiento; pero disentimos cuando se recurre al desahucio con protervos y mezquinos propósitos que tienen como finalidad causar daño”. (Calle, 2014, pág. 5). La institución jurídica del desahucio fue creada para garantizar y proteger los derechos del arrendador y del arrendatario, sin embargo, debido a la falta de perfeccionamiento de esta figura jurídica se cometen arbitrariedades contra quienes ocupan el inmueble o local arrendado.

Conforme lo establecido en el artículo 31 de la Ley de Inquilinato que trata acerca de la terminación del contrato de arrendamiento por traspaso de domino, se ha verificado que esta norma es taxativa; debido a que al momento de transferir la propiedad al nuevo propietario consecutivamente se termina el contrato o convenio. Esta norma es adjetiva y como toda norma procedimental debe asegurar las garantías básicas del debido proceso.

Sin embargo, la Ley de Inquilinato menoscaba el derecho de recurrir los fallos, debido a que, el último inciso del artículo 48 que trata acerca de la oposición del inquilino al desahucio establece que “La resolución causará ejecutoria” (Ley de Inquilinato, 2016, pág.12); es decir que no procede la apelación del fallo, quedando firme dicha decisión y transgrediendo el derecho fundamental de la doble instancia.

En el caso de oposición del inquilino al desahucio por transferencia de dominio, conocida la causa el juez competente la sustanciará mediante el procedimiento sumario; en el trámite de la controversia se decide sobre derechos y obligaciones tanto del nuevo dueño del inmueble como del inquilino; el propietario por su parte hará prevalecer su derecho a la propiedad establecido en el artículo 321 de la Constitución; y solicitará también el cumplimiento de la obligación del inquilino de entregarle el bien. Mientras que el inquilino defenderá su derecho al Hábitat y vivienda establecido en el artículo 30 y 375 de la norma enunciada.

La tramitación de la controversia por oposición al desahucio no tiene como finalidad determinar a quién corresponde la propiedad del bien inmueble; sino posibilitar que el nuevo propietario ejercite su derecho al uso y goce del bien; por otra parte está el

arrendatario quién se niega a desocupar y entregar el bien inmueble en defensa de su derecho a la vivienda, oponiéndose en algunos de los casos por no ostentar la calidad de inquilino .Se debe señalar entonces, que en este caso sí se decide sobre derechos y obligaciones de las partes.

De tal manera que, “Al tratarse acerca de derechos, en el trámite de la controversia de la oposición del inquilino al desahucio por traspaso de dominio, el procedimiento no debe terminar con la decisión del juez de primera instancia, (...)”. (Salguero,2016, pág39) dado que, “De esta manera se vulnera el derecho a la Doble Instancia”. (ibidem).

El Estado reconoce a las personas un catálogo de derechos y garantías, pero sólo se limita a reconocerlos; tal es el caso del derecho a la doble instancia, mismo que “no es aplicado en todas las materias que se decide y resuelve sobre derechos de las personas” (Zambrano,2017, pág.222)

“Si bien es cierto, que se establecen garantías estas no se adecuan a la realidad de la sociedad, y por ende no protegen ni permiten que un derecho se materialice” (Zambrano, 2017, pág.222). El aumento poblacional y la necesidad de adquirir una vivienda, dan lugar al incremento de los arrendamientos y junto con ello a los conflictos de inquilinato, debido a los abusos y despojos arbitrarios. Realidad social que requiere ser atendida con mecanismos de defensa que protejan los derechos.

2.2.2.7 Ventajas que otorga el derecho a recurrir

La doctrina ha establecido como ventajas del derecho a recurrir las siguientes:

- a) Los errores humanos son también predicables de los Jueces, con lo cual, toda resolución judicial puede ser equivocada o injusta, lo que se pretende reparar a través del recurso de apelación por un Tribunal superior compuesto, por regla general, por un mayor número de personas con mayores conocimientos y más experimentadas, con aumento de las garantías de acierto en la decisión. De este modo se satisface el sentimiento que puede tener el perjudicado por una resolución judicial al poder acudir a un Tribunal

superior para que vuelva a examinar el material instructorio de la primera instancia y el fallo dado por el juez inferior. (Gisbert Pomata, 2012, págs. 258-259)

- b) Logra mantener la confianza de los ciudadanos en la Administración de Justicia: En cuanto que un juicio reiterado hace posible la corrección de errores, y en cuanto que los dos juicios se confían a órganos distintos, siendo mayor la autoridad del segundo. (Gisbert Pomata, 2012, pág.259)
- c) Estimula la labor del Juez de primera instancia al poder ser revisada su decisión por un Juez o Tribunal superior. O viceversa, el órgano de apelación sabe que el Juez de primera instancia va a ser conocedor de su fallo, lo cual le motiva a realizar con diligencia su responsabilidad evitándose así las arbitrariedades. (ídem)
- d) Puede mejorar los resultados de la primera instancia, precisamente porque viene después de aquélla, porque se aprovecha de ella y depura sus conclusiones, con un método propio. (ídem)
- e) La búsqueda de la Justicia del fallo dado en la primera instancia, porque un doble grado significa un aumento de probabilidades de Justicia que ningún legislador puede poner en tela de juicio. (ibídem,260)
- f) Procura la Justicia de las decisiones judiciales tomadas en primera instancia, tras una revisión de la labor del Juez de instancia centrada en: 1. Proceder del Juez a lo largo del juicio.2. Hechos que en la sentencia se declararon probados y aquellos que no. 3. Calificación jurídica que se le dio a la situación de hecho declarada y probada. 4. Y la conclusión de un fallo congruente con las pretensiones de las partes. (ídem)
- g) Posibilita la revisión integral de las actuaciones de primera instancia, de manera que, la doble instancia constituye una garantía primordial para el recurrente,
- h) Garantiza las expectativas de los litigantes, en defensa de sus derechos, ya que, si no están de acuerdo con una resolución judicial, tienen la confianza

de que hay un segundo Tribunal más docto y experimentado que va a conocer de sus pretensiones, y si no recurren es precisamente porque consienten las resoluciones judiciales por creerlas justas. (ídem)

- i) La doble instancia constituye una garantía primordial para el recurrente, debido a que posibilita la revisión integral de las actuaciones de primera instancia.

En nuestro sistema judicial aún tienen cabida los errores o defectos en la sustanciación de las causas y en el fallo de los jueces. De tal manera que, el Tribunal de segunda instancia es el adecuado para reparar los agravios al justiciable, ya sean, materiales o formales.

UNIDAD III

LA LIMITACIÓN DEL DERECHO A RECURRIR EL FALLO DE DESAHUCIO POR TRASPASO DE DOMINIO Y LA VULNERACIÓN DE DERECHOS CONSTITUCIONALES Y DE LAS GARANTÍAS NORMATIVAS

2.2.3 La facultad de configuración normativa del legislador y la única instancia

La libertad de configuración normativa constituye la amplia potestad que tiene el legislador para expedir normas procedimentales que serán aplicadas en las actuaciones ante la administración de justicia; así como también determinar la única instancia en nuestro sistema procesal; y reformar, derogar las leyes, expedir códigos y reglamentos a las leyes en todas las ramas del derecho.

En lo concerniente a la amplia facultad de configuración normativa del legislador, los autores Jiménez y Yáñez citan la Sentencia C-131/2002 de la Corte Constitucional Colombiana que establece:

(...) la potestad de configuración normativa como ejercicio de la voluntad popular y democrática del Estado de Derecho, no puede ser concebida como una atribución ilimitada y absoluta que conduzca a la arbitrariedad y al desconocimiento de los fines, principios y valores que emanan de la Constitución, y del núcleo esencial de los derechos fundamentales de los individuos. De esta manera, la Corte ha establecido que cuando entren en conflicto el interés general en el logro de una justicia apremiante y eficaz, y, los derechos fundamentales como el debido proceso y la defensa técnica, deben primar estos últimos (...). (Jiménez & Yáñez, 2017, pág. 94).

Para la jurisprudencia comparada en caso de conflicto entre el interés general cuyo fin es una administración de justicia eficaz y el derecho constitucional tan fundamental de una persona como el del debido proceso, se debe preferir el derecho particular; dado que, “La justicia está al servicio de estos derechos” (Jiménez & Yáñez, 2017, pág. 95) de manera

que, en este caso no podría aplicarse el principio de prevalencia del interés general sobre el particular.

Así lo corrobora la sentencia T-669/1996 de la Corte Constitucional de Colombia al indicar “(...) los derechos fundamentales son verdaderas cartas de triunfo contra el bienestar colectivo pues condicionar la validez de un derecho constitucional a los criterios de las mayorías es quitarle toda su eficacia”. (Jiménez & Yáñez, 2017, pág. 95).

(...) por tanto, la configuración normativa que el pueblo delega en la rama legislativa no puede establecer procesos de única instancia para el conocimiento de determinados temas, pues esto estaría vulnerando los derechos fundamentales de las personas que consideren apelar la sentencia desfavorable. (Jiménez & Yáñez, 2017, pág. 95).

En tal sentido, la rama legislativa debe realizar una adecuada hermenéutica jurídica tanto de la Constitución como de los convenios internacionales de Derechos Humanos previo a la creación de una ley, considerando que, “ninguna decisión judicial, y mucho menos una política pública de descongestión judicial, puede desatender los derechos fundamentales durante el desarrollo de un proceso”. (Jiménez & Yáñez, 2017, pág. 94).

2.2.3.1 La única instancia

En lo relativo, a la única instancia los autores Jiménez y Yáñez (2017), infieren que, “La única instancia se ha concebido como una forma de descongestionar el aparato de administración de justicia, y de no brindar mayores tratamientos jurídicos a asuntos que se estiman como de menor importancia por parte del legislador”. (pág. 90). Resulta un acto discriminatorio y atentatorio al derecho a la igualdad considerar que existen asuntos de menor importancia y que deben ser resueltos en una única instancia; “máxime cuando estos asuntos son los de mayor ocurrencia en la población menos favorecida”. (Jiménez & Yáñez, 2017, pág.90).

Sean grandes o pequeñas las causas todas las personas deben contar con los medios procesales oportunos. De tal manera que, la figura de la única instancia podría menoscabar las garantías del debido proceso y de la doble instancia (Jiménez & Yáñez, 2017).

El legislador debe considerar que , para garantizar mayor celeridad en la tramitación de las causas y contar con una administración de justicia más eficaz, no es necesario restringir derechos consagrados constitucionalmente como el de la doble instancia; sino más bien adoptar múltiples medidas, tales como capacitaciones, conversatorios, evaluaciones judiciales, mayor inversión en infraestructura y despachos judiciales , principalmente la implementación de nuevas herramientas tecnológicas y uso de medios telemáticos.

Toda controversia que llega a conocimiento de la autoridad judicial es importante, debido a que, existen intereses contrapuestos de los litigantes, y derechos que requieren ser tutelados; de tal manera que, ninguna providencia o resolución judicial por sencilla que sea debe dejar de ser revisada en una instancia superior; caso contrario, a decir de los autores resultaría discriminatorio, por considerarse como asuntos de menor importancia.

Si bien es cierto que, por el principio de configuración normativa los legisladores tienen ciertas facultades en el cumplimiento de sus funciones; eso no justifica que desconozcan derechos fundamentales protegidos por instrumentos internacionales al fijar procesos de única instancia. Por lo que, esta potestad de configuración normativa ilimitada del legislador sí vulnera derechos fundamentales del justiciable, como el de apelar el fallo.

2.2.4 La limitación del derecho a recurrir el fallo de desahucio por traspaso de dominio

Una razón a favor del derecho a la doble instancia en el sistema procesal es la existencia de instrumentos y/o convenios internacionales en materia de Derechos Humanos ratificados por el Ecuador. Tal es el caso de la Convención Americana sobre Derechos Humanos llamado también Pacto de San José de Costa Rica y el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos.

Pero doctrinariamente existen criterios opuestos acerca de la doble instancia. En la actualidad prevalecen dos tendencias doctrinales que son contradictorias entre sí. Una de ellas justifica la eliminación de la doble instancia a través de la omisión del recurso de apelación, en razón de precautelar la celeridad y la economía procesal en los procedimientos judiciales, para lo cual consideran que el proceso debe desarrollarse en una única instancia; la otra tendencia doctrinaria garantista de derechos, defiende la doble instancia; y considera que el recurso de apelación es un medio idóneo que posibilita la corrección de los errores, procurando en lo posible la tan anhelada justicia.

El autor Vescovi (1988) citado por Núñez del Prado (2014), al estar de acuerdo con la tendencia doctrinaria que defiende la doble instancia enfatiza que:

El –presunto-fundamento de la doble instancia es el “error”. Ese deseo incesante de que en el transcurso del proceso no exista ningún vicio. En buena cuenta, se trata de la flamante necesidad de que el proceso sea perfecto. Así en el campo jurídico –y con especial énfasis en el proceso–los medios impugnatorios –y, por ende, los recursos– “aparecen como el lógico correctivo para eliminar los vicios e irregularidades de los actos, representando un modo de buscar su perfeccionamiento; y, en definitiva, una mayor justicia”. (Núñez del Prado, 2014, pág. 396)

El autor Solé Riera (1998) citado por Núñez del Prado (2014) sobre el fundamento de la doble instancia, deduce lo siguiente:

La falibilidad humana y la idea de un posible error en la resolución judicial, condicionan la existencia de los recursos y del segundo grado de la jurisdicción en lo que de examen sobre la corrección y regularidad de la resolución dictada por el juez de instancia supone la apelación. Dadas las imperfecciones del conocimiento humano, todo fallo puede ser desacertado o injusto, cuando ello sucede, al Estado le interesa rectificar su pronunciamiento. (Núñez del Prado, 2014, págs. 396-397)

A través de la doble instancia o derecho a recurrir los fallos se pretende minimizar el riesgo de error judicial o en lo posible eliminarlo. El juez es un ser humano y por ende puede cometer errores, de tal manera que, los recursos siempre van a ser necesarios; a fin de rectificar los desaciertos de primera instancia.

Sin embargo, el artículo 48 de la Ley de Inquilinato que trata acerca de la oposición del inquilino al desahucio por transferencia de dominio, en su último inciso señala “La resolución causará ejecutoria”(Ley de Inquilinato,2016,pág.12); frase que vulnera el derecho a la doble instancia y para sustentar lo señalado es necesario traer a colación la resolución de la Corte Constitucional N.º006-2009-DI del 27 de enero del 2009 y publicada en el Registro Oficial suplemento N.º 531 del 18 de febrero del 2009, en la que declara inconstitucional la frase “no habrá recurso alguno” que constaba en el artículo 403 del Código de Procedimiento Penal, resolución en la cual resalta la importancia de la aplicación de la doble instancia reconociéndole como derecho y garantía, para que cualquiera de las partes que se encuentren inconformes con la decisión judicial de primer grado interpongan ante una instancia superior el recurso de apelación; procurando garantizar la tutela judicial.

La resolución constitucional señala que “Siendo preconstitucional la norma cuestionada, corresponde al legislador armonizarla con los mandatos constitucionales vigentes, concretamente, el establecido en el artículo 11, número 4. (Sentencia N.º 044-13-SCN-CC, 2013, pág. 14). Es decir que, “Ninguna norma jurídica podrá restringir el contenido de los derechos ni de las garantías constitucionales” (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

Las normas que fueron creadas antes de la Constitución del 2008, son caducas puesto que no se encuentran en conformidad con los requerimientos y exigencias de la realidad social actual; por ende, es deber del legislador reformarlas conforme a las disposiciones constitucionales; puesto que, ninguna norma jurídica de cualquier rama del derecho puede contradecir o limitar derechos o garantías reconocidos en la norma suprema.

La mencionada resolución de la Corte Constitucional, concluye que:

al encontrarse vigente la Constitución de la República del Ecuador, desde octubre de 2008 corresponde a esta Corte Constitucional para el período de transición, confrontar si la norma preconstitucional, esto es el artículo 403 del Código de Procedimiento Penal, se encuentra o no en oposición con sus valores, principios y disposiciones; de cuyo análisis se ha encontrado que el mismo, efectivamente contraviene lo dispuesto en el artículo 11 numeral 4 (...). (Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia N.º 044-13-SCN-CC,2013, pág. 14)

De los argumentos expuestos se deduce que, la disposición “La resolución causará ejecutoria” (Ley de Inquilinato, 2016, pág. 12) sí contradice a la Constitución en especial a su artículo 11.n 4.

En lo referente a la Ley de Inquilinato se evidencia que no ha tenido reformas sustanciales, existen vacíos legales ; debido a que se desahucia incluso a personas que no tienen la calidad de inquilinos, a personas que jamás celebraron un contrato de arrendamiento con el anterior propietario e inquilinos a quienes nunca se les comunicó la venta del bien; a fin de ejercitar su derecho de preferencia; generando de esta manera inconformidad en el desahuciado y por ende su oposición al desahucio; y finalmente se termina imposibilitando el derecho a recurrir ante un órgano superior; dado a que, la resolución emitida por el juez es inapelable. Así se evidencia en el caso práctico que analizaré en lo posterior.

La norma jurídica cuestionada debe facilitar la aplicación y desarrollo de los derechos; más no imponer condiciones que imposibiliten la aplicabilidad de los mismos. De tal manera que, limitar la doble instancia en razón de precautelar la celeridad y la economía procesal; no es aceptable, debido a que:

No puede darse preferencia a los intereses de la mayoría y al bienestar colectivo siempre que entran en conflicto con un derecho constitucional de una persona, con el deleznable argumento de que el derecho individual es particular, y el

interés general prima siempre sobre el particular. (Jiménez & Yáñez, 2017, pág.95).

En caso de colisión entre objetivos estatales como el logro de una justicia más eficaz que es de interés colectivo y el derecho constitucional de una persona como el de la doble instancia, en un gobierno democrático deben primar los derechos de las personas. Considerándose así, a los derechos constitucionales como limitantes del principio de mayoría y de las políticas públicas encaminadas a satisfacer el bienestar de la colectividad.

Cabe mencionar que, en un nuevo modelo de Estado desde que el constituyente introdujo la teoría neo constitucionalista, no es aceptable que una política pública encaminada a descongestionar los despachos judiciales tenga mayor peso que el derecho a la doble instancia, mismo que es parte esencial del debido proceso.

El derecho a la doble instancia sólo puede ser limitado “de manera excepcional cuando existan otros recursos, acciones u oportunidades procesales que garanticen adecuadamente el derecho de defensa y el derecho de acceso a la administración de justicia de quienes se ven afectados”(Zambrano, 2017, pág. 230).En definitiva el perjuicio que ocasiona el fallo a los intereses ya sea del desahuciante como del desahuciado no pueden ser reparados, puesto que no tienen a su favor otra acción procesal para tal objetivo.

La única instancia sería idónea y aceptable, si tuviéramos un sistema de justicia perfecto.

Sin embargo, nadie puede dejar de afirmar que mientras esa perfección no sea más que una meta a conseguir, el recurso de apelación ayuda a evitar injusticias cometidas por los órganos judiciales en el desempeño de su función, ya sean errores de fondo o de forma. (Gisbert Pomata, 2012, pág. 259).

Para terminar, es necesario “sopesar si se prefiere una justicia rápida pero poco segura, o bien una Justicia lenta, pero con mayores garantías de acierto en el resultado”. Por más esfuerzo que realicen los servidores judiciales es difícil que se garantice al mismo tiempo seguridad y celeridad procesal; razón por la cual en este trabajo de titulación comparto y resalto la concepción doctrinaria que determina que “Una justicia rápida no es segura; una justicia segura no puede ser rápida”. (Gisbert Pomata, 2012, pág. 259).

2.2.5 Consecuencias que produce la imposibilidad de recurrir fallos de desahucio por traspaso de dominio

Es importante entonces cuestionarnos cuáles son las consecuencias jurídicas que acarrea la restricción del derecho constitucional a recurrir el fallo en caso de oposición del inquilino al desahucio por transferencia de dominio

En palabras del autor René Zambrano Yépez “Impedir la apelación de una sentencia en la cual se decide y resuelve sobre los derechos de las personas tiene como consecuencia directa la violación a los derechos de protección, y garantías para defender sus derechos.” (Zambrano, 2017, pág. 227). Y puntualiza “no solo representa una violación al derecho a recurrir fallos que afecten derechos, sino también implica una violación a la garantía normativa reconocida en el artículo 84 de la Constitución.” (Zambrano, 2017, pág. 232). Por todo lo expresado, se deduce que, la limitación de la apelación vulnera derechos y garantías constitucionales del justiciable.

Efectivamente por el principio de interconexión de los derechos la imposibilidad de apelar los fallos de desahucio por transferencia de dominio consecutivamente vulnera derechos constitucionales que guardan estrecha relación con el derecho a la doble instancia; entre los cuales se ha podido identificar los siguientes: Tutela judicial efectiva, debido proceso, defensa, seguridad jurídica y la violación de las garantías normativas.

2.2.5.1 Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva

El derecho a la tutela judicial efectiva se encuentra reconocido en el artículo 75 de nuestra Constitución; dentro de los derechos de protección y reza lo siguiente:

“**Art.75.**-Toda persona tiene derecho al acceso gratuito a la justicia y a la tutela efectiva, imparcial y expedita de sus derechos e intereses, con sujeción a los principios de inmediación y celeridad; en ningún caso quedará en indefensión (...)” (Constitución de la República del Ecuador, 2008, pág. 56).

La Constitución relaciona al derecho a la tutela efectiva con el derecho de acceso a la justicia y al desarrollo de un proceso con garantías mínimas. Al respecto la Corte Constitucional afirma que:

La tutela judicial efectiva que consagra la Constitución es el derecho de toda persona, no solo a acudir a los órganos jurisdiccionales, sino a que a través de los debidos cauces procesales y con mínimas garantías, obtenga una decisión fundada en derecho respecto de sus pretensiones. «El derecho a la tutela jurisdiccional es el derecho de toda persona a que se le “haga justicia”, a que cuando pretenda algo de otra, esta pretensión sea atendida por un órgano jurisdiccional, a través de un proceso con unas garantías mínimas». (Sentencia N.º 0004-10-SEP-CC, 2010, pág. 5).

El artículo 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (1969) contempla las garantías judiciales y establece que toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por los jueces o tribunales competentes, independientes e imparciales en la sustanciación de cualquier acusación.

El derecho a la tutela judicial efectiva se articula plenamente con el derecho fundamental de defensa con el objeto de que quienes acuden a los diversos órganos jurisdiccionales no queden en la indefensión. La jurisprudencia menciona que:

(...) ese principio –el de celeridad- no puede jamás sacrificar el derecho a la defensa. Por eso, ese mismo artículo 75 agrega que es derecho de las personas a “en ningún caso” quedar en indefensión. La locución “en ningún caso” es tajante: si en un caso concreto debe ponderarse el derecho a la defensa versus el principio de celeridad, éste último debe ceder en beneficio del primero. (Sentencia N.º 0009-09-SEP-CC, 2009, pág. 14)

Las personas no deben quedar en ningún caso en indefensión ; de manera que, el derecho a la defensa debe prevalecer ante el principio de celeridad.

Una de las razones por las que no procede la apelación sobre los fallos de desahucio por transferencia de dominio, es precisamente para descongestionar el aparato judicial y precautelar la celeridad en los procesos. Al ponderar el derecho de defensa y el principio de celeridad la Corte ha indicado que debe prevalecer el derecho a la defensa, en todos los casos.

La tutela judicial efectiva comprende el derecho de acceso a la administración de justicia, el derecho a no sufrir jamás indefensión, derecho a ser escuchado, derecho a obtener una resolución motivada, derecho a la ejecución de las resoluciones, derecho a la interposición de recursos. Pero el derecho a la tutela judicial, asegura el derecho al acceso a la justicia y el debido proceso.

Conforme lo indica la jurisprudencia comparada del Tribunal Constitucional español; en la sentencia 37/1988, de 3 de marzo “el derecho a la tutela judicial comprende no sólo el acceso a los Tribunales, sino también el derecho a los recursos(...)” (Gisbert Pomata, 2012, pág. 261). Un elemento importante del debido proceso, es contar con recursos que nos permitan efectivamente el acceso a la tutela judicial.

A su vez el artículo 25 de la Convención Americana de Derechos Humanos contiene la noción de tutela judicial efectiva, en su texto garantiza que: “Toda persona tiene derecho a un recurso sencillo y rápido o a cualquier otro recurso efectivo ante los jueces o tribunales competentes, que la ampare contra actos que violen sus derechos fundamentales reconocidos por la Constitución, la ley o la presente Convención, (...)”. (Convención Americana sobre Derechos Humanos, 1969, pág. 14). Los Estados partes de la Convención tienen la obligación de garantizar un recurso rápido, efectivo y sencillo que ampare a todas las personas, contra actos violatorios a los derechos fundamentales.

El derecho a la tutela judicial efectiva “puede verse vulnerado por aquellas normas que impongan condiciones impeditivas u obstaculizadoras del acceso a la jurisdicción” (Álvarez, 2014). Por tanto, ante la imposibilidad de ejercer el derecho a la doble instancia en

los casos de oposición del inquilino al desahucio por traspaso de dominio; existe denegación de justicia, el justiciable no puede acceder a los órganos jurisdiccionales y ser escuchado por un tribunal competente, imparcial, independiente con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, para que revise y corrija una resolución con errores, un fallo arbitrario o resuelto contrario a derecho.

Por lo tanto, se transgrede el derecho a la tutela judicial efectiva, en la medida en que se irrespeta la necesidad de las partes a impugnar un fallo arbitrario o resuelto contrario a derecho.

2.2.5.2 Vulneración del derecho a la defensa

La Constitución, dentro de su artículo 76, numeral 7, determina que el derecho a la defensa abarca ciertas garantías; una de ellas es “Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos”. (Constitución de la República del Ecuador, 2008, pág. 58)

Es menester entonces, destacar que, el derecho a recurrir el fallo se encuentra directamente vinculado con el derecho a la defensa dentro de un proceso.

Para el autor Piero Calamandrei, “el derecho inviolable de defensa ha entrado al campo constitucional entre los derechos fundamentales reconocidos a todos (...)” (Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia N.º 003-10-SCN-CC, 2010, pág. 9). Configurándose entonces, el derecho a la defensa como una garantía básica de toda persona en un Estado democrático como el nuestro.

La Corte Constitucional, en su Sentencia N.º.024-10-SCN-CC, 2010, señala que:

Una de las principales garantías del debido proceso es precisamente el derecho a la defensa, entendido como la oportunidad reconocida a toda persona, en el ámbito de cualquier proceso o actuación judicial o administrativa, de ser oída, de hacer valer las propias razones y argumentos, de controvertir, contradecir (...) (pág. 10).

El justiciable que haya sido agraviado o perjudicado con la decisión de primera instancia debe tener la oportunidad para interponer su recurso y ser escuchado por el órgano judicial respectivo en el momento oportuno. Garantizándose de esta manera el derecho a la defensa en todos los grados o instancias. El artículo 76, numeral 7, literal a) de la Constitución determina que “Nadie podrá ser privado del derecho a la defensa en ninguna etapa o grado del procedimiento.” (Constitución de la República del Ecuador, 2008, pág. 57).

Por su parte la doctrina señala que, “El derecho a la Defensa tiene íntima conexión con el debido proceso y el derecho de petición, y consiste en la capacidad de los ciudadanos de presentar sus impugnaciones frente a los órganos competentes. (Chica Sarmiento, 2014, pág. 50). Todas las personas tienen derechos por el hecho de ser personas, y este es el derecho a la defensa ;este derecho permite a las personas acceder a los medios necesarios para reclamar jurídicamente ,aquello que consideren se vulnera en defensa de sus derechos e interés legítimos.es así que, mediante la doble instancia se protege el derecho a la defensa, es decir que, a través del acceso a los recursos se evita que, “la decisión judicial adoptada con vicios y que contenga errores quede en firme y perjudique a los intereses del justiciable”. (Corte Interamericana de Derechos Humanos,2004).

En caso de oposición del inquilino al desahucio, debe entenderse como el derecho de las partes intervinientes a formular su impugnación y ser escuchadas cuando sus derechos e intereses legítimos sean lesionados con una decisión judicial errónea. De tal manera que se cumpla en lo posible la tan anhelada justicia.

2.2.5.3 Vulneración del derecho al debido proceso

Para el autor Martín Agudelo Ramírez “El debido proceso es un derecho fundamental contenido de principios y garantías que son indispensables de observar en diversos procedimientos para que se obtenga una solución sustancialmente justa, requerida siempre dentro del marco del estado social, democrático y de derecho”. (Agudelo, 2005, pág. 89).

Los autores Salmón y Blanco concluyen que:

En buena cuenta, el debido proceso supone “el conjunto de requisitos que deben observarse en las instancias procesales” (Salmón & Blanco, 2012, pág. 24). El debido proceso tiene doble naturaleza; por una parte, es un derecho fundamental; y por otra es un principio procesal; por lo que adquiere la denominación de debido proceso legal.

El artículo 76 de la Constitución determina que: “En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso”. (Constitución de la República del Ecuador, 2008, pág. 56). La Constitución reconoce el derecho al debido proceso dentro de los derechos de protección; y abarca siete garantías básicas, entre las cuales consta el derecho a la defensa, este, a su vez contiene garantías adicionales; entre las que se encuentra el derecho de recurrir el fallo o resolución. “El derecho al debido proceso reconoce y contempla las garantías que son comunes a todo proceso en que se determinen derechos y obligaciones, entre los que se incluyen, obviamente, los procesos judiciales que se llevan ante el órgano judicial competente (...)”. (Zambrano, 2017, pág. 228).

Pero el debido proceso exige el cumplimiento de las garantías básicas que tiene todo ciudadano dentro de un proceso judicial, es así que la vulneración de sus garantías constituye un atentado grave a los derechos de las personas dentro de una causa.

A través del debido proceso se asegura a las partes que el proceso se desarrolle bajo el total respeto de derechos y garantías constitucionales. Permitiendo el uso de los medios de impugnación consagrado en la norma suprema.

El respeto al debido proceso (...), implica la oportunidad que tienen los ciudadanos para ejercer el derecho a la defensa de una forma eficaz frente a la amenaza de imposición de una resolución que puede afectar los derechos subjetivos, y de que dicha resolución pueda ser revisada por medio de los recursos. (Zambrano, 2017, pág. 228).

El debido proceso entonces implica que, el justiciable pueda impugnar una decisión judicial que considere errónea, a través de los recursos ejercitando así, el derecho a la

defensa de sus intereses ante el órgano jurisdiccional competente; posibilitando el acceso a la administración de justicia.

Si bien es cierto que, el desahucio es considerado como un proceso de tramitación rápida, pero no por esa razón se puede desconocer el derecho a un proceso legítimo y el derecho a la defensa que incluya la posibilidad de recurrir el fallo de primera instancia. En definitiva, el debido proceso debe ser aplicado en todo procedimiento judicial “(...) y, por ende, el principio de la doble instancia como parte del núcleo esencial de este derecho, debe ser también respetado.” (Jiménez & Yáñez, 2017, pág. 95).

Según infiere Zagrebelsky (1995) citado por Jiménez y Yáñez (2017) “no es admisible que un proceso judicial se lleve a cabo desconociendo los derechos fundamentales del debido proceso y de la doble instancia que establece la Constitución” (pág. 96).

2.2.5.4 Vulneración del derecho a la seguridad jurídica

La Constitución de la República del Ecuador en el título II de los Derechos, capítulo octavo establece:

“Art.82.-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.” (Constitución de la República del Ecuador, 2008, pág. 61).

Del artículo mencionado se colige que, el derecho a la seguridad jurídica garantiza la existencia de normas previas, claras y públicas; a la vez busca que, la ciudadanía tenga confianza en el accionar de cada uno de los órganos que componen las diferentes funciones del Estado y la certeza de que, en todo proceso judicial las leyes serán aplicadas por un juez garantista de derechos.

La seguridad jurídica es un derecho que garantiza no sólo la sujeción a un marco jurídico determinado, sino que principalmente resalta la supremacía constitucional de la cual se encuentra investida la Constitución de la República, pues asegura su respeto, lo cual se traduce además en el respeto a los derechos

constitucionales en ella reconocidos. (Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia N.º 362-16-SEP-CC, 2016, pág. 8)

Al ser la Constitución la norma de normas y para garantizar la supremacía de la Constitución se debe dar fiel cumplimiento de los preceptos constitucionales y respeto a todos los derechos en ella establecidos. Los preceptos constitucionales deben irradiar en todo el ordenamiento jurídico, así lo ha ratificado la jurisprudencia nacional. “En tal virtud la constitucionalización del ordenamiento jurídico es la base de la seguridad jurídica. Entonces, la vigencia material de las normas claras, previas y públicas depende de su conformidad para con los preceptos constitucionales. (Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia 133-17-SEP-CC, 2017, pág. 41).

En este mismo sentido, hay que resaltar que, “el derecho a la seguridad jurídica también se satisface por medio del respeto al contenido de los tratados internacionales de derechos humanos” (Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia N.º 247-17-SEP-CC, pág. 8), El derecho a la seguridad jurídica no implica únicamente acatar y respetar las normas y leyes del ordenamiento jurídico; la naturaleza de este derecho va más allá; el derecho a la seguridad jurídica garantiza el respeto a los derechos reconocidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales.

El derecho a la seguridad jurídica tiene estrecha vinculación con los derechos que sustentan el orden constitucional. La sentencia N.º 022-14-SEP-CC, de la Corte Constitucional, acerca de los derechos al debido proceso, tutela judicial efectiva, y seguridad jurídica menciona que:

“(…) constituyen una tríada indispensable para el sostén del modelo de Estado previsto en la Constitución”; además, por el principio de interconexión de los derechos y principios fundados sobre la igual jerarquía de los principios y derechos que constan en el artículo 11 numeral 6 de la Constitución vigente, se determina que si del análisis que esta Corte realice se desprendiere la existencia de una vulneración a uno de los derechos analizados, esta deberá también realizar la respectiva declaración de violación a los demás derechos.(pág. 14)

Para finalizar la presente unidad debo inferir que la limitación del derecho a la doble instancia consecuentemente vulnera los derechos al debido proceso, tutela judicial efectiva, y seguridad jurídica debido a la relación de interdependencia existente entre ellos; en base al principio de interconexión de los derechos, la vulneración de uno de ellos consecutivamente vulnera los demás derechos.

2.2.5.5 Violación de las Garantías Normativas

Las garantías normativas son aquellos principios y reglas que tienden a impedir la vulneración de derechos y aseguran la reparación cuando la vulneración se ha producido. La finalidad de las garantías normativas es garantizar que el ordenamiento jurídico esté en conformidad y armonía con la norma suprema, razón por la cual están dirigidas a todo órgano que tenga potestad legislativa, en particular a la Asamblea Nacional máximo órgano de la Función Legislativa.

Las garantías Normativas establecidas en el artículo 84 de la Constitución de la República del Ecuador, asegura la sujeción de cualquier órgano con potestad normativa, a los derechos reconocidos en la Constitución y los instrumentos internacionales.

Art.84.-La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades. En ningún caso, la reforma de la Constitución, las leyes, otras normas jurídicas ni los actos del poder público atentarán contra los derechos que reconoce la Constitución. (Constitución de la República del Ecuador, 2008, pág.63).

Respecto a la adecuación formal y material de las normas René Zambrano Yépez concluye que: “Las normas no solo deben ser expedidas por la autoridad competente (quién) y por los procedimientos constitucionales y legales (cómo), sino también deben ser

respetuosas de los derechos (qué).” (Zambrano, 2017, pág. 232). La validez formal consiste en que las normas sean expedidas o reformadas con la participación de autoridades competentes; a través de procesos establecidos por la Constitución y la ley; la validez material se refiere a la armonía que debe tener la normativa que rige en nuestro país con los derechos consagrados en la Constitución y los instrumentos internacionales.

De manera que, previo a expedir las normas todo órgano está en la obligación de observar la fuente de derechos ya mencionada, a fin de crear una normativa que respete y posibilite el desarrollo de los derechos. “Ninguna norma jurídica podrá restringir el contenido de los derechos ni de las garantías constitucionales”. (Constitución de la República del Ecuador, 2008, pág.28). Es decir, que el ordenamiento jurídico debe respetar el mandato constitucional a fin de preservar el principio de Supremacía Constitucional.

Con todos los argumentos expuestos se puede deducir que, la Ley de inquilinato; específicamente su artículo 48 inciso último, inobserva esta garantía y no se adecúa materialmente conforme a los derechos establecidos en la Constitución y los instrumentos internacionales; la Constitución en su artículo 424 señala “(...)Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica”(Constitución de la República del Ecuador,2008, pág.191) por tal motivo, a fin de cumplir con la garantía normativa como tal, establecida en el artículo 84 de la Constitución; el mencionado artículo requiere de reformas urgentes acorde a los valores y principios constitucionales, y para el efecto es la Asamblea Nacional el órgano legislativo pertinente.

Para concluir, Ramiro Ávila Santamaría establece ciertas obligaciones al legislador, para un cabal cumplimiento de las garantías normativas.

1. Reformar las normas incompatibles.
2. Derogar, invalidar o inaplicar las normas que violen o puedan violar derechos. La derogación corresponde al mismo órgano que creó la norma; la invalidación corresponde a la Corte Constitucional que, mediante sentencia,

puede declarar una norma contraria a la Constitución o a los instrumentos internacionales de derechos humanos; la inaplicación corresponde hacerla a cualquier juez o jueza en los casos que conozca, a los funcionarios públicos en el desempeño de su cargo, en general a cualquier persona.

3. Expedir normas o adoptar cualquier medida de carácter normativo que sean necesarias para promover el ejercicio de derechos o evitar las violaciones de derechos. (Ávila, 2012, pág. 204).

2.2.6 Análisis de casos

A través del análisis del proceso N.º 2016-00041 y de la Acción Extraordinaria de Protección Sentencia N.º 181-14-SEP-CC se demostrará que no se garantiza el derecho a recurrir los fallos de desahucio por transferencia de dominio y la vulneración de derechos constitucionales en sus resoluciones.

Caso N°1

N.º Proceso: 2016-00041

Dependencia jurisdiccional: Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba

Acción/ Infracción: Terminación de contrato de arrendamiento por traspaso de dominio.

Actor: S.A. B. D.

Demandada: C.I.C.T.

Antecedentes:

El señor S.A. B. D. presentó una demanda de desahucio por transferencia de dominio, en contra de la señora C.I.C.T, debido a que pese haber sido citada con el desahucio por parte del notario público Cuarto de Riobamba dentro del plazo establecido por la Ley de Inquilinato, no presentó ninguna oposición ni tampoco desocupó el bien inmueble arrendado.

El desahuciante adjuntó a su pretensión la copia certificada de la escritura pública celebrada ante el notario público, en la cual consta que adquirió la propiedad de un bien

inmueble ubicado en el sector los Álamos mediante dación de pago; el inmueble fue inscrito el 12 de julio de 2016; razón por la cual solicitó al juez acepte el desahucio y disponga la desocupación y entrega del inmueble de su propiedad.

Oposición al desahucio:

El señor juez dispuso se cite a la demandada, misma que presentó su oposición exponiendo que; al calificar la demanda el juez debió observar que se acompañe a la misma el contrato de arrendamiento original o su copia certificada; por ende, solicitó se rechace la demanda y declare la nulidad de lo actuado.

El juez manifestó que la desahuciada debió oponerse ante el notario en el momento oportuno; es decir luego de haber sido notificada con el desahucio por parte del notario más no ante el suscrito juez.

Resolución:

El juez de la Unidad Judicial Civil con sede en Riobamba el 10 de septiembre del 2016 declaró procedente desahucio, argumentando que la señora C.I.C.T debió presentar su oposición ante el notario que notificó con el desahucio; y no ante el suscrito juez, por otra parte, manifestó que su oposición no fue por ninguna de las causales previstas en el Art.48 de la Ley de inquilinato. Por lo tanto, dispuso la desocupación y entrega del bien inmueble en el plazo de tres meses contados a partir de la notificación con el desahucio realizado por el notario Cuarto de Riobamba.

Formulación del recurso de apelación:

La señora C.I.C.T. interpuso el recurso de apelación aduciendo, falta de motivación en la resolución; y por ende solicitó la nulidad de la resolución emitida.

Improcedencia del recurso de apelación:

La Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba negó el pedido de apelación por considerarse *improcedente*, conforme lo dispuesto en el Art. 48 último inciso de la Ley de Inquilinato, que dice: “La Resolución causará ejecutoria.”(Ley de Inquilinato, 2016, pág.12)

Análisis:

En el presente caso se evidencia que la señora ocupante del inmueble materia del litigio no tenía la calidad de inquilina, no existió ninguna relación jurídica de arrendador y arrendataria; este es precisamente uno de los vacíos legales que presenta la Ley de Inquilinato debido a que a través de esta figura jurídica del desahucio se desaloja a supuestos inquilinos sin discernir la calidad del desahuciado.

Otro de los problemas que presenta la ley de la materia es que en su artículo 48 establece únicamente dos causales para oponerse al desahucio, ya sea por haber sido notificada con el desahucio fuera del plazo de un mes, contado desde la fecha de inscripción de la transferencia de dominio a la fecha en que fue notificada con el desahucio; y por haber celebrado el contrato de arrendamiento mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad; en este caso por no encontrarse inmerso en ninguna de ellas, procedió el desahucio; dejando de esta manera a la supuesta inquilina sin posibilidades de defenderse.

En esta causa la señora demandada tenía razones para presentar la apelación del fallo; y sea un tribunal jerárquicamente superior quien determine; si la oposición al desahucio debió realizarse únicamente ante el notario que notificó el desahucio o ante el juez. Pero debido a la imposibilidad de recurrir el fallo las resoluciones sean justas o injustas quedan en firme.

Ante la imposibilidad de apelar el fallo se puede evidenciar que a la señora C.I.C.T, no se le garantizó el derecho a la doble instancia y consecuentemente se le vulneró el derecho al debido proceso, el derecho a la defensa en la garantía de recurrir los fallos o resoluciones, el derecho a la tutela judicial efectiva; ya que no pudo acceder a la administración de justicia y ser escuchada por un órgano jurisdiccional superior para que un tribunal revise la

decisión judicial, quedando de esta manera en indefensión. Existe también la vulneración del derecho a la seguridad jurídica; puesto que, el derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a los derechos reconocidos en la Constitución; por el contrario, la disposición establecida en el artículo 48 de la ley de inquilinato no está en conformidad con los preceptos constitucionales.

Por lo que, es necesario que los jueces en materia de inquilinato realicen consulta de norma a la Corte Constitucional acerca de la vulneración del derecho a recurrir los fallos de desahucio por transferencia de dominio; puesto que las necesidades de la sociedad actual son distintas.

Caso N°2

Acción Extraordinaria de Protección

Sentencia N. ° 181-14-SEP-CC, caso N. ° 0602-14-EP,22/10/2014

Accionante: M. I.M.G

Auto impugnado: emitido por la jueza del Juzgado Tercero de Inquilinato y Relaciones Vecinales de Pichincha en el que resolvió declarar improcedente el desahucio.

Antecedentes:

La señora M. I.M.G, Gerente General y representante legal de la compañía AINSA S.A presentó un trámite de desahucio por transferencia de dominio en contra del señor A. V. C. C, causa N.° 794-2014 que fue tramitada en el juzgado tercero de inquilinato de Pichincha.

La actora presentó la escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de la ciudad de Quito; instrumento legal con el que demuestra la propiedad del bien inmueble situado en la parroquia Cotocollao signado con el número 17277, del cantón Quito, provincia de Pichincha.

En este caso se notificó con el desahucio dentro del plazo de un mes contado desde la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, hasta la fecha en la que se citó con la última boleta al desahuciado. El señor A. V. C. C, se opuso al desahucio, aduciendo no ser inquilino de los anteriores propietarios del inmueble. Y que, junto con su cónyuge son poseesionarios con ánimo de señores y dueños, por más de 30 años ininterrumpidos; como se puede evidenciar el inquilino no fundamentó su oposición al desahucio en ninguno de los fundamentos establecidos en el artículo 48 de la Ley de Inquilinato.

Resolución impugnada:

La señora jueza del juzgado tercero de inquilinato de Pichincha, emitió un auto el 19 de febrero de 2014, en el que resolvió declarar improcedente el desahucio planteado, por considerar que el actor no demostró la relación contractual entre arrendador e inquilino, negando así, el desahucio por falta de calidad de inquilino de quien se pretende desahuciar. Por otra parte, también fundamentó su decisión aduciendo que existe una escritura de promesa de compra venta de derechos y acciones celebrada entre el presunto inquilino y el anterior propietario del inmueble. En consecuencia, determinó que, no puede dar por terminada una relación de arrendamiento que no existe.

Ante su inconformidad con la resolución judicial que niega el desahucio; la Gerente General de AINSA S. A, interpuso el recurso de apelación, pero la señora Jueza Tercera de Inquilinato negó el recurso, por considerar improcedente conforme lo establecido en el artículo 48 inciso final de la Ley de Inquilinato. Dejándole de esta manera sin poder defender sus intereses.

Admisibilidad de la Acción Extraordinaria de Protección

La señora M.I.M. G, Gerente General de la compañía AINSA S.A, interpuso la Acción Extraordinaria de Protección, con el objeto de impugnar el auto dictado el 19 de febrero de 2014, por la jueza tercera de inquilinato y relaciones vecinales de Pichincha, dentro del proceso de desahucio por transferencia de dominio. Por considerar que, en dicha resolución se vulneran los derechos a la tutela judicial efectiva y al debido proceso en la garantía a

obtener resoluciones motivadas de los poderes públicos. Por tal razón, solicitó se deje sin efecto la resolución del 19 de febrero de 2014; a fin de detener la vulneración de tales derechos.

El juez constitucional sustanciador admitió la demanda y en la presente causa señaló que en la *ratio decidendi* de la resolución, la Jueza del Juzgado Tercero de Pichincha realizó una simple enunciación de los artículos 31 y 48 de la Ley de Inquilinato; y que no justificó de forma clara y detallada la relación de pertinencia entre las normas jurídicas enunciadas, los antecedentes de hecho y la propia decisión judicial; únicamente se limitó a señalar que niega el desahucio por no existir ningún documento en el expediente que demuestre la relación de arrendamiento. Y concluyó que sólo realizó un mero análisis superficial; y no una valoración exhaustiva, y por ende no cumplió con el requisito de lógica que requiere el principio de motivación.

También consideró vulnerado el derecho a la tutela judicial efectiva; debido a que, la actuación de la jueza no fue diligente en aras de alcanzar la tan anhelada justicia, la falta de motivación en la resolución demuestra que, la actuación de la señora jueza no fue con apego a la Norma Suprema y la ley.

Decisión del juez constitucional:

El Juez constitucional determinó que el auto emitido por la Jueza Tercera de Inquilinato de Pichincha, no cumplió con los parámetros de motivación, por lo que efectivamente decidió “declarar la vulneración al debido proceso en la garantía de motivar toda resolución de los poderes públicos, así como al derecho a la tutela judicial efectiva” (Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia N.º 181-14-SEP-CC; caso N.º 0602-14-EP,22/10/2014, pág.13).

Análisis:

En este caso en concreto se ha podido evidenciar que, en las resoluciones de desahucio por transferencia de dominio, sí se vulneran derechos constitucionales; de tal manera que ante la posibilidad de errores en los que pueda incurrir el juez de primera instancia es necesario posibilitar el recurso de apelación en estos casos; pero por el contrario la Ley de

Inquilinato en su artículo 48 limita el derecho a la doble instancia; es decir que, el legislador no consideró que el justiciable no tiene a su favor otras oportunidades procesales para resolver cuestiones de hecho y de derecho del proceso y reparar el perjuicio ocasionado a sus intereses, a través de otra resolución apegada a derecho.

Si bien es cierto que, el recurso de apelación sobre fallos de desahucio por transferencia de dominio ha sido limitado con la finalidad de descongestionar los despachos judiciales; pero también es cierto que el justiciable ante su inconformidad con la decisión del juez de primera instancia, ve en la Acción Extraordinaria de Protección una vía de impugnación, pero hay que destacar que, la Acción Extraordinaria de Protección no es un recurso: sino una acción y como tal tiene fines y objetos distintos al recurso de apelación.

El recurso de apelación es el único medio de impugnación que permite una revisión integral de las resoluciones, autos o sentencias y en sí de todo el proceso; es por ello que el legislador debe ofrecer al justiciable suficientes oportunidades y medios de defensa.

2.2.7 HIPÓTESIS

La limitación del derecho a recurrir los fallos de desahucio por transferencia de dominio, tiene como consecuencia directa la violación de los derechos constitucionales de tutela judicial efectiva, debido proceso, defensa, seguridad jurídica y de las garantías normativas.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1 Métodos

En la presente investigación, se aplicaron los siguientes métodos de investigación: inductivo, descriptivo y sintético.

Inductivo

Se utilizó este método por cuanto para el desarrollo de la presente investigación se realizó análisis particulares respecto de los casos en los cuales se ha presentado oposición al desahucio por traspaso de dominio y no ha existido la posibilidad de recurrir del fallo dictado por el juez de primer nivel.

Descriptivo

Este método permitió describir paso a paso el problema de investigación, el cual incluye un análisis legal de las normas tipificadas en la Ley de Inquilinato, relacionadas con la problemática planteada en la investigación, es decir sobre la terminación del contrato de arrendamiento por traspaso de dominio y la oposición del inquilino al desahucio.

Analítico:

Debido a que a través de este método pude estudiar y realizar el análisis del derecho a la doble instancia en la jurisprudencia nacional e internacional. Así como también el respectivo análisis de la Acción Extraordinaria de Protección Sentencia N. ° 181-14-SEP-C.

Sintético

La síntesis permitió simplificar la descripción del problema y descubrir relaciones aparentemente contradictorias para construir el conocimiento a partir de lo que ya cuenta el investigador, así como también viabilizar el descubrimiento de los respectivos derechos constitucionales que se vulneran ante la imposibilidad de recurrir en los juicios de desahucio por traspaso de dominio.

3.2 Enfoque de la investigación

El enfoque de la investigación es cualitativo; por cuanto se estudió las normas jurídicas relacionadas con el problema, a fin de determinar cómo se desenvuelven y se presentan las cualidades y naturaleza de esta institución jurídica en relación al problema planteado.

3.3 Tipo de investigación

La investigación se encuentra caracterizada por ser de los siguientes tipos:

Documental: Por la finalidad de acceder a textos jurídicos relacionados con el problema investigativo, que se los conoce como doctrina jurídica, jurisprudencia, así como también códigos y leyes, entre los cuales se encuentran la Ley de Inquilinato, entre otras

Descriptiva: A través de la investigación de tipo descriptiva, se ha conseguido detallar el fenómeno que se ha analizado; es decir que se ha estudiado pormenorizadamente, las particularidades relacionadas con la incidencia que produce la imposibilidad de recurrir en los fallos de desahucio por traspaso de dominio.

De campo: Por cuanto la recolección de la información se realizó en la Unidad Judicial de lo Civil con sede en el cantón Riobamba en donde se tramitan las causas de desahucio por transferencia de dominio, a través de la utilización de los instrumentos de investigación que previamente han sido seleccionados por el investigador.

3.4 Diseño de la investigación

La investigación se halla dentro de un esquema de diseño no experimental, debido a las características y naturaleza que presenta, puesto que no se requiere de ninguna modificación ni alteración de sus variables, sin embargo, está sujeta y orientada a conclusiones.

3.5 Unidad de análisis

La presente investigación se desarrolló en la ciudad de Riobamba, provincia de Chimborazo; en las instalaciones de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba, ubicada en las calles Veloz y Carabobo esquina.

3.6 Población y muestra

3.6.1 Población

La población está constituida por los siguientes implicados:

Tabla N. ° 1

POBLACIÓN	NÚMERO
Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Riobamba	10
Abogados especialistas en la materia de inquilinato	20
TOTAL	30

FUENTE: Población involucrada en la investigación

AUTORA: Myrian Isabel Concha Ganán

La población, en la presente investigación se encuentra compuesta por 10 Jueces de la Unidad Judicial de lo Civil con Sede en el cantón Riobamba y 20 Abogados especialistas en materia de inquilinato dando un total de 30 involucrados.

3.6.2 Muestra

Contabilizando el universo de la investigación, da un total de 30 involucrados, debido a que no es necesario extraer una muestra trabajé con toda la población involucrada.

3.7 Técnicas e instrumentos de investigación

Para obtener la información referente al problema a investigar se utilizó las siguientes técnicas e instrumentos de investigación:

3.7.1 Técnicas:

Para la realización de la investigación, se requirió de las siguientes técnicas de investigación que a continuación se detallan:

Encuesta: es una técnica de investigación que permite obtener datos de la población investigado a través de la utilización del cuestionario, manifestando que no se trata de transformar ni controlar el argumento en el cual se da el fenómeno, en este caso sobre la oposición al desahucio en los juicios de traspaso de dominio. La encuesta está compuesta por preguntas cerradas.

3.7.2 Instrumentos:

Para recopilar la información se realizó el cuestionario; instrumento de investigación mediante el cual fue posible recabar la información necesaria, mismo que se aplicó a los Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Riobamba y a los Abogados especialistas en materia de inquilinato.

- Cuestionario

3.8 Técnicas de Análisis e Interpretación de la información

Para la cualificación y cuantificación de la información obtenida en las encuestas se utilizó la técnica matemática; en el procesamiento de la información se empleó la técnica informática, mediante el programa Excel se pudo realizar cuadros y gráficos estadísticos de la información recabada con el instrumento de investigación. La interpretación y discusión de los datos estadísticos se realizó a través de la inducción, el análisis y la síntesis.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En el presente capítulo expongo y analizo los resultados obtenidos en la encuesta realizada.

4.1 RESULTADO

Encuesta dirigida a los Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y a los Abogados especialistas en materia de inquilinato.

PREGUNTA No.1

¿Está usted de acuerdo en la forma como se encuentra regulado la oposición al desahucio por traspaso de dominio?

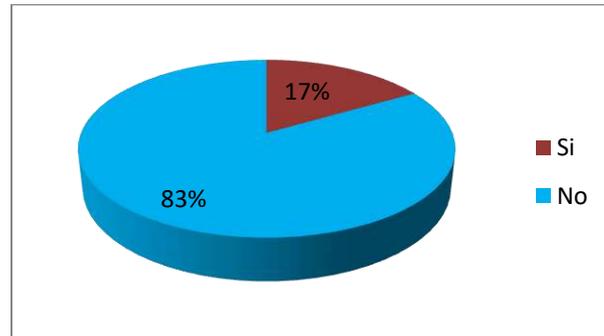
Tabla No. 2

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	5	16,70%
NO	25	83,30%
Total:	30	100%

Fuente: Encuesta

Autora: Myrian Isabel Concha Ganán.

Gráfico No.1



Fuente: Encuestas

Autora: Myrian Isabel Concha Ganán.

Interpretación: Del 100% de los Jueces de la Unidad Civil y Abogados especialistas en materia de inquilinato, el 17% han manifestado que SI están de acuerdo con la forma como se regula la oposición al desahucio por transferencia de dominio, mientras que el 83 % manifiestan que No están de acuerdo, porque la ley establece únicamente dos causas para que el arrendatario pueda oponerse al desahucio; y porque la resolución de primera instancia adquiere el carácter de cosa juzgada.

PREGUNTA No.2

¿En los casos de oposición al desahucio por traspaso de dominio, se puede apelar la resolución que dicta el Juez?

Tabla No. 3

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	0	0%
NO	30	100%
Total:	30	100%

Fuente: Encuestas

Autora: Myrian Isabel Concha Ganán.

Gráfico No.2



Fuente: Encuestas

Autora: Myrian Isabel Concha Ganán.

Interpretación: El 100 %de los profesionales encuestados señalan que, en los juicios de oposición al desahucio por traspaso de dominio, la resolución que emite el juez NO es apelable, porque la Ley de Inquilinato establece tal prohibición. Con estos resultados se comprueba que no se garantiza el derecho a la doble instancia.

PREGUNTA No.3

¿El derecho a recurrir los fallos forma parte de una de las garantías fundamentales del derecho a la defensa?

Tabla No.4

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	30	100%
NO	0	0%
Total:	30	100%

Fuente: Encuestas

Autora: Myrian Isabel Concha Ganán.

Gráfico No.3



Fuente: Encuestas
Autora: Myrian Isabel Concha Ganán

Interpretación: Referente a esta pregunta el 100 % de los encuestados coinciden al afirmar que el derecho a recurrir el fallo SI forma parte de una de las garantías fundamentales del derecho a la defensa, derecho reconocido en nuestra Constitución de la República del Ecuador. Evidenciándose que el derecho a recurrir tiene estrecha vinculación con otros derechos constitucionales.

PREGUNTA No.4

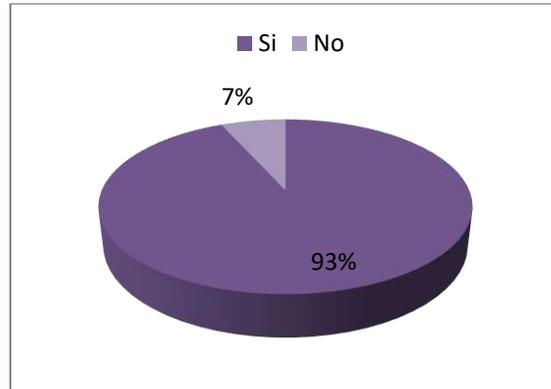
¿El último inciso del artículo 48 de la Ley de Inquilinato, limita la interposición del recurso de apelación en los casos de oposición al desahucio por traspaso de dominio?

Tabla No.5

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	28	93,30%
NO	2	6,70%
Total:	30	100%

Fuente: Encuestas
Autora: Myrian Isabel Concha Ganán.

Gráfico No.4



Fuente: Encuestas

Autora: Myrian Isabel Concha Ganán.

Interpretación: Del 100% de los encuestados el 93,30 % han señalado que el último inciso de artículo 48 de la Ley de Inquilinato SI limita la interposición del recurso de apelación en los juicios de oposición al desahucio por traspaso de dominio, porque la mencionada ley no ha tenido reformas sustanciales especialmente en lo concerniente al desahucio, y porque el legislador para dotar de celeridad al sistema judicial ha visto necesario fijar la única instancia; mientras que el 6,70% dijeron que el mencionado artículo de la Ley de Inquilinato NO limita el recurso de apelación.

PREGUNTA No.5

¿El derecho a recurrir debería ser garantizado en los casos de oposición al desahucio por traspaso de dominio?

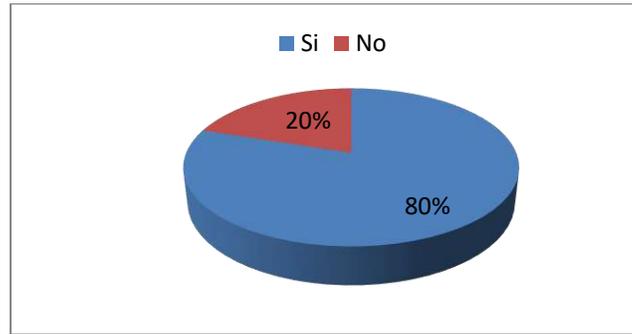
Tabla No. 6

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	24	80%
NO	6	20%
Total:	30	100%

Fuente: Encuestas

Autora: Myrian Isabel Concha Ganán.

Gráfico No.5



Fuente: Encuestas

Autora: Myrian Isabel Concha Ganán.

Interpretación: Del 100% de la población involucrada el 80% consideran que el derecho a recurrir SI debería ser garantizado en los juicios de oposición al desahucio por traspaso de dominio, porque está consagrado constitucionalmente y reconocido por los instrumentos internacionales de Derechos Humanos; y porque los recursos son las herramientas que tiene las personas para revocar, reformar la decisión impugnada; mientras que el 20% señalan que el derecho a recurrir NO debería ser garantizado en los juicios de oposición al desahucio por traspaso de dominio, porque en muchos de los casos al recurso de apelación se utiliza para dilatar los procesos.

PREGUNTA No. 6

¿El último inciso del artículo 48 de la Ley de Inquilinato, inobserva la garantía de doble instancia prevista en la Constitución de la República del Ecuador y en los instrumentos internacionales de Derechos Humanos?

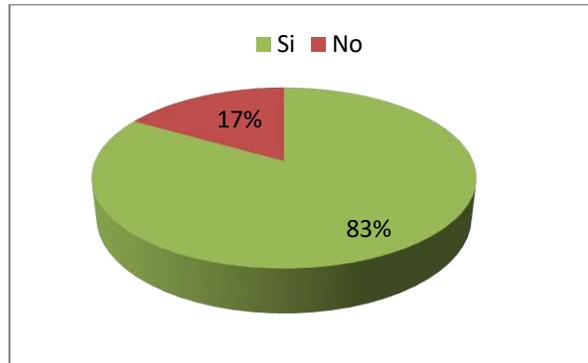
Tabla No. 7

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	25	83,30%
NO	5	16,70%
Total:	30	100%

Fuente: Encuestas

Autora: Myrian Isabel Concha Ganán

Gráfico No.6



Fuente: Encuestas
Autora: Myrian Isabel Concha Ganán.

Interpretación: Del 100% de la población encuestada el 83 % manifiestan que el último inciso del artículo 48 de la Ley de Inquilinato SI inobserva la garantía de doble instancia prevista en la Constitución; mientras que el 17% de los encuestados señalan que el mencionado artículo NO inobserva la garantía de doble instancia.

PREGUNTA No. 7

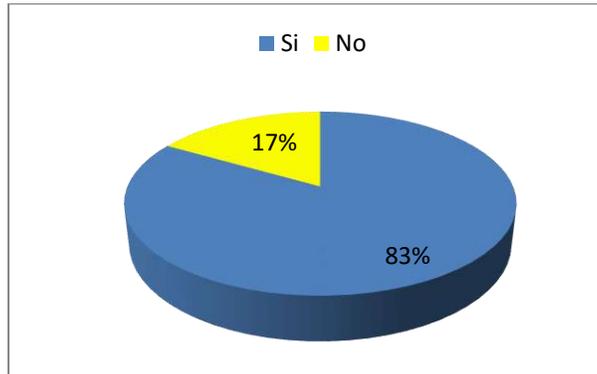
¿Existe vulneración de los derechos constitucionales de tutela judicial efectiva, defensa, debido proceso, seguridad jurídica ante la imposibilidad de ejercer el derecho a la doble instancia en los casos de oposición al desahucio por traspaso de dominio?

Tabla No. 8

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	25	83,30%
NO	5	16,70%
Total:	30	100%

Fuente: Encuestas
Autora: Myrian Isabel Concha Ganán.

Gráfico No.7



Fuente: Encuestas
Autora: Myrian Isabel Concha Ganán.

Interpretación: El 83% de la población encuestada señala que, SI existe vulneración de los derechos constitucionales de tutela judicial efectiva, debido proceso, defensa, seguridad jurídica ante la imposibilidad de ejercer el derecho a la doble instancia en los juicios de oposición al desahucio por traspaso de dominio; por otra parte, el 17% manifiesta que No existe vulneración de los mencionados derechos constitucionales.

PREGUNTA No.8

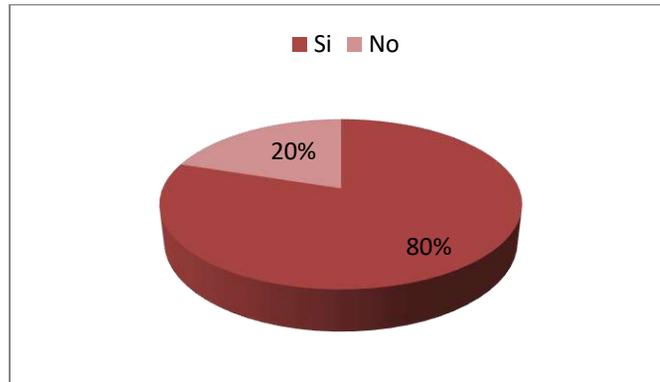
¿Cree usted que se vulneran las garantías normativas, ante la imposibilidad de ejercer el derecho a la doble instancia en los casos de oposición al desahucio por traspaso de dominio?

Tabla No.9

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	24	80%
NO	6	20%
Total:	30	100%

Fuente: Encuestas
Autora: Myrian Isabel Concha Ganán.

Gráfico No.8



Fuente: Encuestas
Autora: Myrian Isabel Concha Ganán.

Interpretación: El 80% de la población involucrada indican que, SI se vulneran las garantías normativas, ante la imposibilidad de ejercer el derecho a la doble instancia en los casos de oposición al desahucio por traspaso de dominio; apenas el 20% de los encuestados señalan que No existe vulneración de las garantías normativas.

PREGUNTA No. 9

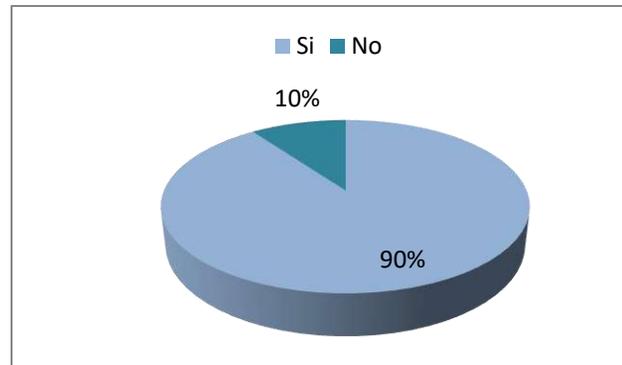
¿El derecho a la doble instancia, permite que un tribunal superior enmiende los errores del juzgador de primer nivel?

Tabla N ° 10

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	27	90%
NO	3	10%
Total:	30	100%

Fuente: Encuestas
Autora: Myrian Isabel Concha Ganán.

Gráfico No. 9



Fuente: Encuestas

Autora: Myrian Isabel Concha Ganán.

Interpretación: En la presente pregunta el 90% de los encuestados indican que el derecho a la doble instancia permite que un tribunal superior enmiende los errores del juzgador de primer nivel; mientras que el 10% señalan que el tribunal NO necesariamente corrige los errores, debido a que también está conformado por seres humanos susceptibles de cometer errores.

PREGUNTA No. 10

¿Considera usted que la potestad absoluta de configuración normativa del legislador limita el derecho a la doble instancia mediante la fijación de procesos de única instancia?

Tabla No.11

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	30	100%
NO	0	0%
Total:	30	100%

Fuente: Encuestas

Autora: Myrian Isabel Concha Ganán.

Gráfico No.10



Fuente: Encuestas
Autora: Myrian Isabel Concha Ganán.

Interpretación: El 100% de los encuestados consideran que la potestad de configuración normativa del legislador SI limita el derecho a la doble instancia mediante la fijación de procesos de única instancia.

4.2 Discusión de resultados

Del total de la población encuestada la gran mayoría ha manifestado no estar de acuerdo con la forma como se regula la oposición del inquilino al desahucio por transferencia de dominio; debido a que, el artículo 48 de la Ley de Inquilinato establece únicamente dos razones para que el arrendatario pueda oponerse al desahucio, señalan también que en lo concerniente al desahucio no existe un procedimiento específico, también porque a través de esta figura jurídica se termina desahuciendo incluso a poseionarios y personas que no tienen la calidad de inquilinos; y sobre todo porque la resolución de primera instancia queda en firme; pese a que en estos casos sí, se decide sobre derechos.

En la segunda pregunta, la mayoría de los encuestados señalan que, en los casos de oposición al desahucio por traspaso de dominio, la resolución que emite el juez NO es apelable, porque la Ley de Inquilinato así lo establece. Con estos resultados se comprueba que el derecho a la doble instancia no es garantizado. Por lo que, es necesario puntualizar

que, no se cumple lo establecido en la Constitución de la República de Ecuador; respecto a que todos somos iguales y gozamos de los mismos derechos, deberes y oportunidades.

Así también la gran mayoría de la población involucrada indica que el derecho a recurrir es una garantía del debido proceso y concretamente del derecho fundamental de defensa; por lo tanto, debe ser garantizado en los casos de oposición al desahucio por traspaso de dominio, porque es un derecho que está consagrado en la Constitución y reconocido en los instrumentos internacionales de Derechos Humanos. Hay que señalar que, al justiciable se le debe otorgar los recursos procesales, que son los medios de defensa de sus derechos e interés legítimos.

Por otra parte, mencionan que el inciso último del artículo 48 de la Ley de inquilinato limita la interposición del recurso de apelación en los casos de oposición del inquilino al desahucio por traspaso de dominio, porque la Ley de Inquilinato no ha tenido reformas sustanciales; el legislador para precautelar la celeridad en el sistema judicial ha visto necesario fijar la única instancia por considerar como procesos de tramitación rápida o como simple trámite; sin tomar en cuenta que existen otros medios menos lesivos para cumplir con el principio de celeridad y no necesariamente sacrificar derechos fundamentales como el de la doble instancia. Tal como indica Jiménez & Yáñez “Ninguna providencia judicial, por sencilla -caso fácil- que sea su resolución, debe dejar de ser revisada en una segunda instancia.” (pág. 102).

El último inciso del artículo 48 de la Ley de Inquilinato SI inobserva la garantía de doble instancia prevista en la Constitución y en los instrumentos internacionales que protegen a los Derechos Humanos, porque es una norma expedida antes de que entre en vigencia una Constitución más garantista de derechos; que reconoce un nuevo modelo de Estado donde “ninguna decisión judicial, y mucho menos una política pública de descongestión judicial, puede desatender los derechos fundamentales durante el desarrollo de un proceso”.(Jiménez & Yáñez, 2017, pág. 94).

Los resultados indican que un gran porcentaje de los encuestados coinciden al señalar que existe vulneración de los derechos constitucionales de tutela judicial efectiva, defensa, debido proceso y seguridad jurídica ante la imposibilidad de ejercer el derecho a la doble instancia en los casos de oposición del inquilino al desahucio por traspaso de dominio; debido a que existe denegación de justicia, el justiciable no puede acceder a los órganos jurisdiccionales y ser escuchado por un tribunal imparcial, independiente para que revise y corrija una resolución con errores, que afecta a sus derechos e intereses legítimos. No cuenta con los recursos procesales para su defensa; además no se ejercita el derecho fundamental al debido proceso, por cuanto se imposibilita el ejercicio de sus garantías primordiales como el derecho a la defensa y el derecho a recurrir los fallos o resoluciones.

Tampoco existe seguridad jurídica, dado que, en el último inciso del artículo 48 de la Ley de Inquilinato no se respeta las disposiciones constitucionales ni convencionales. Por otra parte, la población involucrada señala que; el derecho a recurrir tiene vínculos estrechos con los mencionados derechos que sustentan el orden constitucional. Comprobándose lo señalado por la Corte Constitucional acerca de los derechos al debido proceso, tutela judicial efectiva, y seguridad jurídica menciona que: “(...) constituyen una tríada indispensable para el sostén del modelo de Estado previsto en la Constitución” (Sentencia N.º 022-14-SEP-CC) y de existir vulneración de uno de estos derechos, también deberá declararse la violación de los demás derechos constitucionales ya mencionados.

En su totalidad las poblaciones encuestadas señalan que existe violación de las garantías normativas; dado que el último inciso del artículo 48 de la Ley de Inquilinato no está en conformidad con los preceptos establecidos en la norma suprema ni con las disposiciones de la Convención Americana de Derechos Humanos. La norma jurídica mencionada no se adecua al mandato constitucional por ende no se preserva el principio de supremacía constitucional.

Toda la población involucrada indica que el derecho a la doble instancia a través de la apelación, permite que un tribunal superior revise y enmiende los errores del juez de primer nivel y principalmente modifique o revoque la resolución emitida, tratando en lo posible de precautelar los derechos del justiciable. Debido a la falibilidad humana, el fallo puede ser

desacertado o injusto, Comprobándose lo dicho por Alberto Hinostraza Mínguez, quien considera que “el recurso de apelación puede ser interpuesto por quien se considere agraviado con la resolución, auto o sentencia que tenga vicios errores, con la finalidad que el órgano superior revise y anule o revoque total o parcialmente. (Hinostraza, 1999, pág.105).

Acerca de la pregunta ¿Considera usted que la potestad absoluta de configuración normativa del legislador limita el derecho a la doble instancia mediante la fijación de procesos de única instancia? Todos los encuestados consideran que, la potestad de configuración normativa del legislador no debe ser absoluta; la Constitución no les faculta limitar derechos fundamentales como el de recurrir los fallos. Con el fin lograr una justicia apremiante y eficaz los legisladores consideran que, la tramitación de desahucio por traspaso de dominio debe ser rápida, pese a que en estas resoluciones sí existe vulneración de derechos constitucionales.

CAPÍTULO V

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

- El derecho a recurrir es una de las garantías del debido proceso y concretamente del derecho fundamental a la defensa; sin embargo, en el artículo 48 de la Ley de Inquilinato que trata acerca de la oposición del inquilino al desahucio, en su último inciso no garantiza este derecho. La ley antes mencionada, prohíbe la apelación de la resolución de desahucio por transferencia de dominio. La Corte Constitucional a través de su jurisprudencia también restringe el derecho a la doble instancia; por considerar que sólo las resoluciones más importantes son susceptibles de apelación. Quedando en firme la decisión judicial; e imposibilitando que el Tribunal jerárquico superior revise y enmiende los errores que perjudiquen los derechos e interés del justiciable.
- El derecho a recurrir tiene estrecha vinculación con otros derechos constitucionales que sustentan el orden constitucional. De tal manera que, la limitación del derecho a la doble instancia, vulnera directamente los derechos de tutela judicial efectiva, defensa, debido proceso y seguridad jurídica. También existe violación de las garantías normativas; dado que el último inciso del artículo 48 de la Ley de Inquilinato no está en conformidad y armonía con los preceptos constitucionales ni convencionales. No se adecua materialmente; a la norma suprema; por ende, no se preserva el principio de Supremacía constitucional.
- La facultad ilimitada y absoluta de configuración normativa del legislador restringe el derecho fundamental de la doble instancia; ya que, con el fin lograr una justicia apremiante y eficaz consideran que, el proceso de desahucio es de tramitación rápida; que se debe solucionar en única instancia., pese a que en estas resoluciones si, se vulneración de derechos constitucionales. Existen otros

medios menos lesivos para cumplir con el principio de celeridad y no necesariamente sacrificar derechos fundamentales como el de la doble instancia.

5.2 RECOMENDACIONES

- Es recomendable que se garantice el derecho a recurrir los fallos de desahucio por transferencia de dominio; porque en estos casos si se decide sobre derechos y obligaciones; por pequeños o casos fáciles que se considere, las resoluciones de desahucio deben ser revisadas por un tribunal superior. Así el justiciable adquiera confianza en el sistema de justicia y sepa que cuenta con un recurso, idóneo, efectivo como el de apelación; que le permitirá una revisión integral del proceso. A todas las personas se les debe otorgar los medios de defensa necesarios dentro de una causa.
- A fin de garantizar el derecho a recurrir los fallos de desahucio por transferencia de dominio, detener la vulneración de derechos constitucionales y para un cabal cumplimiento de las garantías normativas; es necesario que el artículo 48 de la Ley de Inquilinato se adecue materialmente con observancia a los principios, valores y preceptos que emanan de la Constitución y de los instrumentos internacionales que protegen derechos. La Corte Constitucional debe posibilitar el ejercicio de dicho derecho y no limitarlo.
- Los legisladores no deben tener una facultad absoluta para restringir derechos fundamentales de las personas que intervienen en un proceso; su función es expedir normas que posibiliten el ejercicio de los derechos y evitar la violación de los mismos. Es recomendable que los legisladores adecúen el artículo 48 último inciso de la Ley de Inquilinato conforme a las necesidades actuales de la sociedad. El Consejo de la Judicatura debe tomar otras medidas para garantizar la celeridad y eficacia en la administración de justicia.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Agudelo, M. (2005). El debido proceso. *Opinión jurídica*, 4 (7), 89-105. Recuperado de <https://revistas.udem.edu.co/index.php/opinion/article/view/1307>
- Álvarez, H. (2014). El derecho a la tutela judicial efectiva desde la perspectiva del derecho civil: supuestos más relevantes. *Revista Europea de Derechos Fundamentales*. ISSN 1699-1524
- Ávila, R. (2012). *Los derechos y sus garantías Ensayos críticos*. Quito: Centro de Estudios y Difusión del Derecho Constitucional. Recuperado de <http://www.pucesi.edu.ec/webs/wp-content/uploads/2018/03/%C3%81VILA-Ramiro-2011-%E2%80%9CLos-Derechos-y-sus-garant%C3%ADas.-Ensayos-Cr%C3%ADticos%E2%80%9D.pdf>
- Bonivento, J. (1997). *Los Principales Contratos Civiles*. Bogotá, Colombia.
- Cabanellas de Torres, G. (2014). *Diccionario Jurídico Elemental* (20 ed.). Buenos Aires: Heliasta.
- Cabanellas, G. (2006). *Diccionario Jurídico Elemental*. Buenos Aires: Heliasta.SRL.
- Calle, W. (2014). *El desahucio por transferencia de dominio de predios urbanos y el derecho al debido proceso del notificado* (tesis de maestría). Guayaquil. Universidad Regional Autónoma de los Andes.
- Carrión, L. (2009). *EL juicio oral laboral. Teoría, Práctica*. México: Cueva Carrión.
- Chica Sarmiento, D. (2014) Monografía previa a la obtención del Título de Abogada. *ANÁLISIS DE LA INEXISTENCIA DE LA DOBLE INSTANCIA EN LA ACCIÓN CONTENCIOSA TRIBUTARIA DEL ECUADOR*. UNIVERSIDAD DE CUENCA, Cuenca.
- Couture, E. (2002). *Fundamentos del Derecho Procesal Civil* (4ta ed.). Buenos Aires: B de F.
- Derecho Ecuador.com. (2019). *Registro Oficial Suplemento N° 517:26-jun-2019*. Obtenido de <https://www.derechoecuador.com/registro-oficial/2019/06/registro-oficial-no517-miercoles-26-de-junio-de-2019-suplemento>
- Echandía, D. (2009). *Nociones generales de Derecho Procesal Civil*. Bogotá: Temis.

- Falconí, J. (2003). *Compendio de las 17 Reglas del Debido Proceso Contenidos en la Constitución Política del Ecuador, Tratados Internacionales y en el Nuevo Código de Procedimiento Penal*. Quito. Editora Jurídica Nacional.
- García Falconí, J. (2004). *Manual de práctica procesal civil: Las diversas clases de desahucios en materia de inquilinato* (3 ed.). Quito, Ecuador: Jurídica del Ecuador.
- Gisbert Pomata, M. (2012). Consideraciones sobre la Segunda Instancia en el Proceso Civil Español. *Derecho & Sociedad* (38), 256-265. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/13124>
- Hinostroza, A. (1999). *Medios impugnatorios* (1ra ed.). Perú: Gaceta Jurídica.
- Jiménez, M. C., & Yáñez, D. A. (2017). Los procesos de única instancia en el código general del proceso: la garantía constitucional del debido proceso y la doble instancia. *Prolegómenos-Derechos y Valores*, 20 (39), 87-104. Bogotá. DOI: <http://dx.doi.org/10.18359/prole.2725>
- Kuffo, P. (2004). *Derecho de inquilinato: Teoría del contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos*. Quito: Jurídica Míguez Mosquera.
- Guerra F, (2015), *Vulneración del derecho a recurrir en el fallo en las actuaciones objetivas de impugnación*, Tesis, Universidad San Francisco de Quito, Ecuador.
- Natera, R. (2007). *Fiscalidad de los Contratos Civiles y Mercantiles*. Bilbao: WOLTERS KLUWER ESPAÑA S.A. Recuperado de https://books.google.com.ec/books?id=zau9hdCjYo0C&printsec=frontcover&hl=es&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false
- Núñez del Prado, F. (2014). Desmitificando mitos: Análisis económico de la doble instancia en el proceso civil peruano. *THEMIS Revista de Derecho* (66), 393-412. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/12708>
- Ovalle Fa Vela, J. (1984). *Diccionario Jurídico Mexicano* (Tomo 1). México: Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Autónoma de México.
- Salguero, I. (2016). *Garantía al Derecho de la Doble Instancia sobre Fallos de Desahucio por Traspaso de Dominio en materia de Inquilinato, en Quito desde el Año 2015 hasta la actualidad*. (Proyecto de Investigación previo a la obtención del Título de Abogada). Universidad Central del Ecuador, Quito.
- Salmón, E., & Blanco, C. (2012). *El derecho al debido proceso en la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos*. (1 ed.). Lima, Perú: IDEHPUCP. Recuperado

dehttps://idehpucp.pucp.edu.pe/images/publicaciones/derecho_al_debido_proceso_en_jurisprudencia_de_corte_interamericana_ddhh.pdf

Vázquez, M. (2007). *Práctica Forense Civil, Laboral e Inquilinato*. (2 ed.). Cuenca: CARPOL.

Zambrano, R. (2017). Falta de aplicación del principio de doble conforme en la jurisdicción contencioso administrativa. *USFQ Law Review*, 4 (1), 221-233. DOI: <https://doi.org/10.18272/lr.v4i1.991>

NORMATIVA

Asamblea Nacional del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Montecristi. Registro Oficial N°449 de 20 de octubre de 2008

Convención Americana sobre Derechos Humanos del 7 al 22 de noviembre de 1969.

Corporación de Estudios y Publicaciones. (2014). *Código Civil*. Quito: CEP

Corporación de Estudios y Publicaciones. (2015). *Código Orgánico General de Procesos*. Quito: CEP.

Lexis. (2016). *Ley de Inquilinato*. Obtenido de <https://www.correosdeecuador.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/08/LEY-DE-INQUILINATO.pdf>

Lexis. (2018). *Ley Notarial*. Obtenido de <http://www.forosecuador.ec/forum/ecuador/temas-legales-y-laborales/192094-pdf-ley-notarial-del-ecuador-actualizada-y-vigente>

Lexis. (2009). *Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional*. Obtenido de https://www.oas.org/juridico/PDFs/mesicic4_ecu_org2.pdf

Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos 1966.

JURISPRUDENCIA

Corte Constitucional del Ecuador. (31 de julio de 2013). *Sentencia N.º 044-13-SCN-CC, Caso N.º 0169-12-CN*.

Corte Constitucional del Ecuador. (10 de mayo de 2017). *Sentencia 133-17-SEP-CC, Caso 0288-12-EP*.

Corte Constitucional del Ecuador. (09 de agosto de 2017). *Sentencia 247-17-SEP-CC, Caso 0012-12-EP*.

- Corte Constitucional del Ecuador. (29 de enero de 2014). *Sentencia N. 022-14-SEP-CC, caso N° 1699-11-EP.*
- Corte Constitucional del Ecuador. (05 de agosto de 2010). *Sentencia N. ° 017-10-SCN-CC, caso N. ° 0016-10-CN.*
- Corte Constitucional del Ecuador. (24 de febrero de 2010). *Sentencia N.° 0004-10-SEP-CC; caso N.° 0388-09-EP.*
- Corte Constitucional del Ecuador. (19 de mayo de 2009). *Sentencia N. ° 0009-09-SEP-CC; caso 0077-09-EP.*
- Corte Constitucional del Ecuador. (25 de febrero de 2010). *Sentencia N.° 003-10-SCN-CC, caso N. ° 0005-09-CN.*
- Corte Constitucional del Ecuador. (22 de marzo de 2016). *Sentencia N.° 003-16-SCN-CC; Caso N. ° 0190-13-CN.*
- Corte Constitucional del Ecuador. (03 de junio de 2015). *Sentencia N.° 007-15-SCN-CC; caso N.° 0140-14-CN.*
- Corte Constitucional del Ecuador. (15 de noviembre de 2016). *Sentencia N° 362-16-SEP-CC, Caso 0813-13-EP.*
- Corte Constitucional del Ecuador. (13 de julio de 2016). *Sentencia N°223-16-SEP-CC, caso N. ° 1632-13-EP.*
- Corte Constitucional. (24 de agosto de 2010). *Sentencia N°.024-10- SCN-CC, caso N. ° 0022-2009-CN.*
- Corte Constitucional del Ecuador. (22 de octubre de 2014).*Sentencia N°.181-14-SEP-CC, caso N. ° 0602-14-EP.*
- Corte Interamericana de Derechos Humanos. (2001). Caso Baena Ricardo y otros vs. Panamá. Sentencia de 2 de febrero de 2001.Serie CN°72.
- Corte Interamericana de Derechos Humanos. (2012). Caso Mohamed vs. Argentina; Sentencia de 23 de noviembre de 2012.
- Corte Interamericano de Derechos Humanos. (2004). Caso Herrera Ulloa Vs. Costa Rica; Sentencia de 2 de julio de 2004.

ANEXOS

Anexo No. 1



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO

FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE DERECHO

ENCUESTA DIRIGIDA A JUECES DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL DEL CANTÓN RIOBAMBA Y ABOGADOS ESPECIALISTAS EN MATERIA DE INQUILINATO.

OBJETIVO: Recabar información para la realización del Proyecto de Investigación titulado: “EL DERECHO A LA DOBLE INSTANCIA EN LOS FALLOS DE DESAHUCIO POR TRASPASO DE DOMINIO”.

1. ¿Está usted de acuerdo en la forma como se encuentra regulado la oposición al desahucio por traspaso de dominio?

Si ()

No ()

¿Por qué? -----

2. ¿En los casos de oposición al desahucio por traspaso de dominio, se puede apelar la resolución que dicta el Juez?

Si ()

No ()

¿Por qué? -----

3. ¿El derecho a recurrir los fallos forma parte de una de las garantías fundamentales del derecho a la defensa?

Si ()

No ()

¿Por qué? -----

4. ¿El último inciso del artículo 48 de la Ley de Inquilinato, limita la interposición del recurso de apelación en los juicios de oposición al desahucio por traspaso de dominio?

Si ()

No ()

¿Por qué? -----

5. ¿El derecho a recurrir debería ser garantizado en los juicios de oposición al desahucio por traspaso de dominio?

Si ()

No ()

¿Por qué? -----

6. ¿El último inciso del artículo 48 de la Ley de Inquilinato, inobserva la garantía de doble instancia prevista en la Constitución de la República del Ecuador?

Si ()

No ()

¿Por qué? -----

7. **¿Existe vulneración de los derechos constitucionales tutela judicial efectiva, debido proceso, defensa y seguridad jurídica ante la imposibilidad de ejercer el derecho a la doble instancia en los juicios de oposición al desahucio por traspaso de dominio?**

Si ()

No ()

¿Por qué? -----

8. **¿Cree usted que se vulneran las garantías normativas, ante la imposibilidad de ejercer el derecho a la doble instancia en los casos de oposición al desahucio por traspaso de dominio?**

Si ()

No ()

¿Por qué? -----

9. **¿El derecho a la doble instancia, permite que un tribunal superior enmiende los errores de juzgador de primer nivel?**

Si ()

No ()

¿Por qué? -----

10. ¿Considera usted que la potestad absoluta de configuración normativa del legislador limita el derecho a la doble instancia mediante la fijación de procesos de única instancia?

Si ()

No ()

¿Por qué? -----

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN.

Anexo No.2

TABULACIÓN DE RESULTADOS

No.	PREGUNTA	INDICADOR	
		SI	NO
1	¿Está usted de acuerdo en la forma como se encuentra regulado la oposición al desahucio por traspaso de dominio?	16,70 %	83,30%
2	¿En los casos de oposición al desahucio por traspaso de dominio, se puede apelar la resolución que dicta el Juez?	0%	100%
3	¿El derecho a recurrir los fallos forma parte de una de las garantías fundamentales del derecho a la defensa?	100%	0%
4	¿El último inciso del artículo 48 de la Ley de Inquilinato, limita la interposición del recurso de apelación en los casos de oposición al desahucio por traspaso de dominio?	93,30 %	6,70%
5	¿El derecho a recurrir debería ser garantizado en los casos de oposición al desahucio por traspaso de dominio?	80%	20%
6	¿El último inciso del artículo 48 de la Ley de Inquilinato, inobserva la garantía de doble instancia prevista en la Constitución de la República del Ecuador y en los instrumentos internacionales de Derechos Humanos?	83,30 %	16,70%
7	¿Existe vulneración de los derechos constitucionales de tutela judicial efectiva, defensa, debido proceso y seguridad jurídica ante la imposibilidad de ejercer el derecho a la doble instancia en los juicios de oposición al desahucio por traspaso de dominio?	83,30 %	16,70%
8	¿Cree usted que se vulneran las garantías normativas, ante la imposibilidad de ejercer el derecho a la doble instancia en los casos de oposición al desahucio por traspaso de dominio?	80%	20%
9	¿El derecho a la doble instancia, permite que un tribunal superior enmiende los errores del juzgador de primer nivel?	90%	10%
10	¿Considera usted que la potestad absoluta de configuración normativa del legislador limita el derecho a la doble instancia mediante la fijación de procesos de única instancia?	100%	0%

Fuente: Encuestas.

Autora: Myrian Isabel Concha Ganán.



Quito, D. M., 22 de octubre del 2014

SENTENCIA N.º 181-14-SEP-CC

CASO N.º 0602-14-EP

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

I. ANTECEDENTES

Resumen de admisibilidad

La presente acción extraordinaria de protección fue presentada el 3 de abril de 2014, por la señora Myriam Isabel Montenegro Gómez, quien comparece por los derechos que representa en calidad de gerente general y representante legal de la compañía AINSA S. A. En tal virtud, la accionante impugna el auto dictado el 19 de febrero de 2014 a las 11h53, por parte de la jueza tercera de inquilinato y relaciones vecinales de la Corte Provincial de Pichincha, dentro del proceso de desahucio N.º 794-2013.

El 21 de abril de 2014, de conformidad con lo establecido en el inciso segundo del cuarto artículo innumerado agregado a continuación del artículo 8 del Reglamento de Sustanciación de Procesos de Competencia de la Corte Constitucional, la Secretaría General de la Corte Constitucional certificó que en relación a la acción extraordinaria de protección N.º 0602-14-EP, no se ha presentado otra demanda con identidad objeto y acción.

La Sala de Admisión de la Corte Constitucional, conformada por los jueces constitucionales María del Carmen Maldonado Sánchez, Wendy Molina Andrade y Patricio Pazmiño Freire, el 09 de mayo de 2014, admitió a trámite la acción extraordinaria de protección N.º 0602-14-EP, por considerar que cumple con los requisitos establecidos en la Constitución de la República y en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

Posteriormente, en virtud del sorteo realizado por el Pleno de la Corte Constitucional en sesión ordinaria del 10 de junio de 2014, correspondió la sustanciación de la causa N.º 602-14-EP a la jueza constitucional Wendy Molina Andrade. En este orden, mediante auto del 30 de julio de 2014 a las 10h00, la jueza sustanciadora avocó conocimiento de la causa referida y dispuso las notificaciones correspondientes.

Así, una vez detallado el resumen de admisibilidad y habiéndose agotado el trámite establecido en la ley de la materia para la sustanciación de la garantía jurisdiccional de acción extraordinaria de protección, esta Corte Constitucional, atenta a lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, procede a resolver la causa y para hacerlo considera lo siguiente:

Decisión judicial que se impugna

La señora Myriam Isabel Montenegro Gómez, quien comparece por los derechos que representa en calidad de gerente general y representante legal de la compañía AINSA S. A., presentó acción extraordinaria de protección con objeto de impugnar el auto dictado el 19 de febrero de 2014 a las 11h53, por la jueza tercera de inquilinato y relaciones vecinales de Pichincha, dentro del proceso de desahucio N.º 794-2013:

El auto dictado el 19 de febrero de 2014 a las 11h53, señala en lo principal:

JUZGADO TERCERO DE INQUILINATO Y RELACIONES VECINALES DE PICHINCHA, QUITO, miércoles 19 de febrero de 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 [...] 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 MARÍA 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 desahuciándose.- 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.-

Detalle y fundamento de la demanda

La accionante, en su escrito de demanda, expone en lo principal que el auto impugnado es la resolución dictada el 19 de febrero de 2014 a las 11h53, por la

jueza tercera de inquilinato, cuya impugnación fue negada el 13 de marzo de 2014, con lo cual se niega el desahucio por traspaso de dominio solicitado en contra del señor Alberto Castro Castro, ocupante del inmueble adquirido por la compañía AINSA S. A., conforme 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.

En tal sentido, argumenta la accionante que la jueza tercera de inquilinato, en su resolución del 19 de febrero de 2014, fundamentó su decisión de negar el desahucio sobre la base de la existencia de una escritura de promesa de compra-venta de derechos y acciones celebrada entre el señor Alberto Castro Castro y su padre, desconociendo el derecho real del que goza AINSA S. A., como nuevo propietario del inmueble.

En tal contexto, la legitimada activa afirma que la resolución emitida el 19 de febrero de 2014, vulneró el derecho constitucional a obtener resoluciones motivadas de los poderes públicos y el derecho a la seguridad jurídica. Por tal razón, la señora Myriam Isabel Montenegro Gómez, en calidad de gerente general de la compañía AINSA S. A., solicita a esta Corte Constitucional dejar sin efecto la resolución del 19 de febrero de 2014 que negó el desahucio planteado.

Derechos constitucionales que la accionante considera vulnerados

La accionante considera vulnerados sus derechos a la tutela judicial efectiva y al debido proceso en la garantía a obtener resoluciones motivadas de los poderes públicos, de conformidad con los artículos 75 y 76, numeral 7 literal 1 de la Constitución de la República.

Pretensión concreta

La accionante solicita como pretensión concreta:

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 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.

De la contestación y sus argumentos

Con fecha 13 de agosto de 2014, la jueza tercera de inquilinato y relaciones vecinales de Pichincha presentó su informe de descargo, señalando en lo principal que el desahucio por transferencia de dominio se inició el 29 de agosto de 2013, por parte de la señora Myriam Montenegro Gómez, en calidad de gerente general de la compañía AINSA S. A. Dentro del proceso se evacuaron las pruebas aportadas por las partes y luego del trámite se emitió resolución declarando la improcedencia del desahucio por determinarse que no existe relación de inquilinato entre la demandante y el demandado.

Así, la accionante interpuso recurso de apelación de la resolución emitida dentro del proceso de desahucio, mismo que fue negado mediante providencia del 13 de marzo de 2014, conforme lo previsto en el artículo 48 inciso final de la Ley de Inquilinato, en concordancia con los artículos 76 numeral 1, y 82 de la Constitución de la República.

En este contexto, la jueza estima que: "la pretensión de la accionante es un asunto de mera legalidad que no entraña ni vulneración ni violación de derechos, dicho de otro modo, no es un tema de indole constitucional". Adicionalmente señala que de los argumentos presentados por la accionante se encuentra un constante ataque a la resolución de desahucio por transferencia de dominio refiriéndose a ella con calificativos, tales como "errada", "arbitraria" o "equivocada", argumentando que su emisión vulnera el derecho a la propiedad.

Finalmente, la jueza sostiene, dentro de su informe de descargo, que al momento de resolver el desahucio por transferencia de dominio, así como el recurso de apelación, se respetaron los derechos de las partes procesales y la institucionalidad del debido proceso, para ofrecer seguridad jurídica, razón por la cual solicita que se deseche la acción propuesta, en tanto no existe vulneración de derechos constitucionales.

Terceros interesados

Alberto Vicente Castro Castro y Fanny Silvana Ramos Castañeda, en calidad de terceros interesados

Con fecha 18 de junio de 2014, el señor y señora Alberto Vicente Castro Castro y Fanny Silvana Ramos Castañeda presentan un escrito dentro de la causa, en calidad de terceros interesados, precisando que mediante escritura pública otorgada el 12 de julio de 2013, ante el notario noveno de Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón, la señora Myriam Isabel Montenegro

Gómez, en calidad de gerente general de AINSA S. A., compró a favor de su representada el inmueble ubicado en la parroquia Cotocollao del cantón Quito.

No obstante, los vendedores del inmueble, al momento de la celebración del contrato de compra venta, "no dejaron constancia contractual que los comparecientes cónyuges Alberto Vicente Castro Castro y Fanny Silvana Ramos Castañeda somos poseedores de parte del inmueble enajenado a la empresa AINSA S.A., desde hace 30 años aproximadamente, área en la que tenemos construida una edificación que nos sirve de vivienda para nosotros y nuestros hijos".

Así, señalan los comparecientes que la ahora accionante presentó en su contra un trámite judicial de desahucio, pretendiendo imputarles la calidad de inquilinos. Sin embargo, aducen que dentro del proceso demostraron que no ostentan la calidad de inquilinos, sino de poseedores, de conformidad con la escritura pública de promesa de compraventa celebrada el 29 de octubre de 2012, en la Notaria Décima de Quito.

Sobre la base de lo anotado, la jueza tercero de inquilinato y relaciones vecinales de Pichincha negó el trámite de desahucio y posteriormente el recurso de apelación planteado en contra de dicha resolución. Posteriormente, la señora Myriam Montenegro Gómez presentó el 08 de abril de 2014, acción reivindicatoria, cuya sustanciación se encuentra en trámite en el Juzgado Vigésimo Tercero de lo Civil y Mercantil de Pichincha.

Finalmente, señalan que la acción extraordinaria de protección, de conformidad con los antecedentes relatados, deviene en improcedente, por lo que solicitan que se rechace la referida acción, en la medida en que no se han vulnerado derechos constitucionales.

Audiencia pública

De conformidad con lo previsto en los artículos 19, 22 y 38 del Reglamento de Sustanciación de Procesos de Competencia de la Corte Constitucional, la jueza sustanciadora, mediante providencia del 26 de septiembre de 2014, convocó a las partes a audiencia pública, la misma que se llevó a cabo con la comparecencia de los representantes de la compañía AINSA S. A., en calidad de legitimado activo, y los señores Alberto Vicente Castro Castro y Fanny Silvana Ramos Castañeda, en calidad de terceros interesados.

II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS DE LA CORTE CONSTITUCIONAL

Competencia de la Corte Constitucional

La Corte Constitucional es competente para conocer y pronunciarse sobre las acciones extraordinarias de protección en contra de sentencias, autos definitivos y resoluciones con fuerza de sentencia, de conformidad con lo previsto en los artículos 94 y 437 de la Constitución de la República; en concordancia con los artículos 63 y 191 numeral 2 literal d de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional; y artículo 3 numeral 8 literal b y tercer inciso del artículo 35 del Reglamento de Procesos de Competencia de la Corte Constitucional.

Legitimación activa

La accionante se encuentra legitimada para interponer la presente acción extraordinaria de protección, en virtud de cumplir con los requerimientos establecidos en el artículo 437 de la Constitución de la República y de conformidad con el artículo 439 ibidem, que establece que las acciones constitucionales podrán ser presentadas por cualquier ciudadana o ciudadano, individual o colectivamente, y en concordancia con el artículo 59 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

Naturaleza jurídica, alcances y efectos de la acción extraordinaria de protección

Nuestra Norma Fundamental establece tres tipos de garantías constitucionales con la finalidad de asegurar el ejercicio de los derechos contenidos en la Constitución de la República y en instrumentos internacionales de derechos humanos.

Por un lado, las garantías denominadas "normativas", que consisten en el deber que tienen todos los órganos con potestad normativa de adecuar formal y materialmente las normas jurídicas al marco constitucional; por otro lado, las garantías "institucionales", que tienen relación con la obligación de la administración pública de garantizar los derechos constitucionales en la formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos; y finalmente las garantías "jurisdiccionales", mediante las cuales se recurre a la intervención jurisdiccional cuando las acciones u omisiones del sector público o de particulares vulneran los derechos de las personas.

1 C

Dentro de este último tipo de garantías se encuentra la acción extraordinaria de protección, que de conformidad con el artículo 58 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, tiene por objeto la protección de los derechos constitucionales y el debido proceso en sentencias, autos definitivos y resoluciones con fuerza de sentencia, en los que se hayan violado, por acción u omisión, derechos reconocidos en la Constitución.

De acuerdo al artículo 94 de la Constitución, las acciones extraordinarias de protección deben ser presentadas ante la Corte Constitucional y proceden solamente cuando se han 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.

Lo anterior implica que la acción extraordinaria de protección, como garantía constitucional jurisdiccional, constituye un elemento importante en el Estado constitucional de derechos y justicia ecuatoriano, cuya tarea es proteger el debido proceso y otros derechos constitucionales vulnerados en decisiones judiciales, siendo la naturaleza de esta garantía eminentemente reparatoria.

Determinación del problema jurídico

Del análisis de la relación del hecho constitucionalmente relevante en la demanda de acción extraordinaria de protección planteada y los elementos fácticos descritos, esta Corte Constitucional sistematizará el análisis del caso concreto a partir de la formulación y solución del siguiente problema jurídico:

El auto dictado el 19 de febrero de 2014, por la jueza tercera de inquilinato y relaciones vecinales de Pichincha, ¿vulnera el derecho al debido proceso en la garantía de motivación de las resoluciones de los poderes públicos, y con ello la tutela judicial efectiva?

Desarrollo del problema jurídico

2 **El auto dictado el 19 de febrero de 2014, por la jueza tercera de inquilinato y relaciones vecinales de Pichincha, ¿vulnera el derecho al debido proceso en la garantía de motivación de las resoluciones de los poderes públicos, y con ello la tutela judicial efectiva?**

La señora Myriam Isabel Montenegro Gómez, en calidad de gerente general y representante legal de la compañía AINSA S. A., sostiene en su demanda de acción extraordinaria de protección que el auto dictado el 19 de febrero de 2014,

dentro del proceso de desahucio N.º 0794-2013, emitido por la jueza tercera de inquilinato y relaciones vecinales de Pichincha, vulnera el debido proceso en la garantía específica a "obtener decisiones fundadas o motivadas".

Con tales consideraciones, previo a iniciar el análisis del problema jurídico planteado a la luz de los principales argumentos de la accionante, resulta fundamental establecer cuál es el contenido y alcance constitucional de la garantía del debido proceso que establece como parte de sus garantías el que toda resolución de los poderes públicos sean motivadas.

Así, la Constitución de la República, en su artículo 76 numeral 7 literal I, expresa que en todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el debido proceso que incluye entre otras, la garantía básica del derecho a la defensa, y dentro de esta, la garantía de la motivación. La norma jurídica referida define a la motivación de la siguiente manera: "[l]as resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho".

Por lo tanto, resulta claro que la motivación comporta la garantía que sustenta la seguridad jurídica del Estado, en la medida en que evita la emisión de actos administrativos o judiciales arbitrarios o injustificados; de ahí que a través de este principio, todas las autoridades públicas tienen el deber de motivar sus resoluciones con la finalidad de evidenciar razonablemente que las decisiones que adoptan se adecuan a preceptos constitucionales, legales y/o jurisprudenciales.

Por otra parte, en lo que respecta a los tratados internacionales de los Derechos Humanos, resulta oportuno mencionar que la Corte Interamericana de Derechos Humanos (CIDH) se ha pronunciado en la sentencia del Caso Chaparro Álvarez y Lapo Íñiguez vs. Ecuador del 21 de noviembre de 2007, calificando a la motivación como "la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión", y que el deber de motivar las resoluciones constituye "una garantía vinculada con la correcta administración de justicia", resaltando de esta manera la importancia del derecho a la motivación para la protección del pleno ejercicio de los derechos de las personas mediante decisiones apegadas a derecho.

Ahora bien, toda vez que la norma constitucional establece una base respecto de la cual partir al momento de analizar la motivación, expresada en los elementos previamente analizados, esta Corte Constitucional ha señalado a través de

múltiples fallos, que existen obligaciones más allá de la mera presencia de la verificación de que se hayan citado normas y principios, y que se haya mostrado cómo ellos se aplican al caso concreto. El examen respecto de la motivación que efectúa la Corte Constitucional se refiere además a la calidad de los argumentos presentados. En este sentido, la Corte manifestó:

Cabe señalar, en aplicación del criterio indicado y en relación al argumento de los señores ex conjueces, quienes consideran como un auto debidamente motivado aquel que contiene parte expositiva, motiva y resolutive; que dicho criterio es extremadamente restrictivo y solamente se restringe a un análisis formal de la sentencia, auto o resolución del que se trate. La motivación no solamente implica el enunciar hechos, normas y confrontarlos; sino que debe cumplir además, estándares que permitan evaluar la prolijidad en la utilización de la lógica y la argumentación jurídica y que den cuenta a las partes y al auditorio social en general, de que la decisión adoptada ha sido precedida por un verdadero ejercicio intelectual¹. (Lo resultado le pertenece a la Corte).

Es así que la motivación, como garantía del debido proceso, se encuentra compuesta además por tres requisitos, tal como lo expresó la Corte Constitucional, para el período de transición, en su sentencia N.º 227-12-SEP-CC, la misma que ha servido de fundamento para que esta Corte desarrolle, a través de las sentencias que dicta, lo que ha denominado como el "test de motivación":

Para que determinada resolución se halle correctamente motivada es necesario que la autoridad que tome la decisión exponga la razones que el derecho le ofrece para adoptarla. Dicha exposición debe hacerse de manera razonable, lógica y comprensible, así como mostrar cómo los enunciados normativos se adecuan a los deseos de solucionar los conflictos presentados. Una decisión razonable es aquella fundada en los principios constitucionales. La decisión lógica, por su lado, implica coherencia entre las premisas y la conclusión, así como entre ésta y la decisión. Una decisión comprensible, por último debe gozar de claridad en el lenguaje, con miras a su fiscalización por parte del gran auditorio social, más allá de las partes en conflicto.

Bajo este esquema de fuentes jurisprudenciales, la Corte Constitucional ha sido enfática en señalar que toda sentencia o auto gozará de motivación siempre que su contenido cumpla con los tres parámetros establecidos; en cuyo caso, para el efecto de establecer la falta de motivación, dichos elementos no son concurrentes, es decir, bastará que uno de ellos no se haya cumplido dentro de la sentencia o auto en análisis, para determinar que la misma carece de motivación y como tal vulnera el derecho al debido proceso y tutela judicial efectiva.

¹ Corte Constitucional del Ecuador, sentencia N.º 076-13-SEP-CC, caso N.º 1242-10-EP

Bajo esta concepción, dentro del caso *sub examine*, conviene señalar inicialmente que el auto cuestionado deriva de un proceso de desahucio por traspaso de dominio planteado por la señora Miriam Isabel Montenegro Gómez, en calidad de gerente general de la compañía AINSA S. A., en contra del ciudadano Alberto Vicente Castro Castro.

En dicho auto, la autoridad jurisdiccional resolvió negar el desahucio por improcedente, sobre la base de que no existe una "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". Para sustentar dicha afirmación, la jueza tercera de inquilinato y relaciones vecinales de Pichincha invocó como fundamento legal los artículos 31 y 48 de la Ley de Inquilinato.

De igual forma, según se desprende del auto impugnado, este contiene en su parte considerativa dos enunciados previos a la conclusión, esto es, los considerandos CUARTO y QUINTO. Así, en el considerando cuarto, la autoridad jurisdiccional describe las diligencias procesales que se han efectuado en el trámite de desahucio y relata los principales argumentos de descargo del accionado; mientras que en el considerando quinto, la jueza establece jurisprudencia de la Corte Nacional de Justicia acerca de la naturaleza jurídica del desahucio y detalla los documentos que constan en el expediente. Finalmente, de las premisas anotadas deriva como conclusión que no se ha establecido documentalmente una relación de arrendamiento entre el accionado y los vendedores del bien inmueble, por lo que, "se RESUELVE la improcedencia del desahucio planteado".

Del análisis del auto cuestionado se advierte en un primer término que la fundamentación del principal considerando judicial, contenido en la *ratio decidendi* de la resolución, consiste en la simple enunciación de las normas jurídicas anotadas en el párrafo anterior, sin justificar de forma clara y detallada la relación de pertinencia entre las disposiciones jurídicas invocadas, los antecedentes de hecho y la propia decisión judicial.

En efecto, la justificación central del discurso jurídico en el auto objeto de examen, no comporta una explicación suficiente de la conexión entre la normativa seleccionada por la autoridad jurisdiccional como fundamento jurídico y los hechos que se desprenden del proceso. Al respecto, la jueza tercera de inquilinato y relaciones vecinales de Pichincha se limita a señalar únicamente que al no existir constancia documental en el expediente de la relación de arrendamiento, niega el desahucio solicitado. Obsérvese entonces que dicha afirmación carece de una valoración exhaustiva de los antecedentes fácticos del

caso concreto y los aspectos sustanciales contenidos en las normas jurídicas, circunstancia que deriva en un mero análisis superficial que no satisface adecuadamente el requisito de lógica que demanda el principio de motivación, entendiéndose al mismo como el resultado de la coherencia materializada en la interrelación que surge entre las premisas fácticas, las normas legales aplicadas al caso concreto y la posterior decisión, ante lo cual, la mencionada interrelación se identifica con la línea de causalidad que mantiene una sentencia.

En otras palabras, no se desprende del auto analizado la adecuada "verificación" de los argumentos de las partes a través de un análisis lógico que tienda a encontrar la verdad de cada una de las alegaciones. Al respecto, esta Corte Constitucional ha sido enfática en señalar a través de varios fallos, que la ausencia de verificación convierte a una decisión en arbitraria e inmotivada, en cuanto se desnaturaliza el objeto de la administración de justicia, generándose a su vez una inseguridad jurídica².

En tal virtud, resulta claro que las premisas constituyen meros enunciados descriptivos, y de estas no deriva lógicamente la decisión final, puesto que la conclusión aparece como una proposición aislada de los razonamientos judiciales previos, circunstancia que lleva a esta Corte a determinar la carencia de lógica en la motivación del auto impugnado, debido a que no se constata un análisis concienzudo y jurídicamente motivado que sustente las conclusiones del fallo, y que a su vez justifique las razones en las que se fundamentó la jueza para declarar la improcedencia del desahucio.

Por otra parte, la accionante ha alegado de igual forma la vulneración al derecho a la tutela judicial efectiva, el mismo que se encuentra consagrado en el artículo 75 de la Constitución de la República, que expresamente señala:

Art. 75.- Toda persona tiene derecho al acceso gratuito a la justicia y a la tutela efectiva, imparcial y expedita de sus derechos e intereses, con sujeción a los principios de inmediación y celeridad; en ningún caso quedará en indefensión. El incumplimiento de las resoluciones judiciales será sancionado por la ley.

El derecho a la tutela judicial efectiva se articula plenamente con el principio de motivación como garantía del debido proceso, con el objeto de que quienes acuden a los diversos órganos jurisdiccionales en el país no queden en la indefensión; empero, este derecho no significa exclusivamente acceder a los órganos jurisdiccionales, sino que una vez ejercitado aquel derecho, los jueces y juezas deben guiar sus actuaciones diligentemente en aras de alcanzar la tan

² Corte Constitucional del Ecuador, sentencia N.º 063-14-SEP-CC, caso N.º 0522-12-EP.

anhelada justicia, y es precisamente a través de la motivación de las resoluciones judiciales cuando los jueces determinan que sus actuaciones se han producido con apego a la Constitución y a las leyes que rigen un caso en concreto.

En la práctica, conforme señaló esta Corte Constitucional mediante sentencia N.º 035-14-SEP-CC "el principio de motivación se articula plenamente con el derecho a una tutela judicial efectiva y a una seguridad jurídica dentro de un estado constitucional, con el objeto de que quienes acuden a los diversos órganos jurisdiccionales no queden en la indefensión; es decir, que la tutela judicial efectiva no implica exclusivamente acceder a los órganos jurisdiccionales, sino que una vez ejercitado aquel derecho, los jueces deben guiar sus actuaciones diligentemente en aras de alcanzar la tan anhelada justicia, circunstancia que se logra precisamente a través de la motivación, es decir, cuando los jueces y juezas determinan que sus actuaciones se han producido con apego a la Constitución y a las leyes que rigen un caso en concreto", resulta imposible separar estos derechos, puesto que el no acatamiento del principio de motivación generará la indefensión del encausado. De ahí que la tutela judicial efectiva, imparcial y expedita de los derechos se encuentre estrechamente vinculada con las garantías del debido proceso, pues el accionar de los operadores de justicia debe enmarcarse en un estricto cumplimiento a las disposiciones constitucionales y legales aplicables al caso en concreto, de tal forma que durante la sustanciación de una causa los derechos de las partes sean efectivamente tutelados.

Como ya lo ha expresado esta Corte en resoluciones anteriores¹, el derecho a la tutela judicial efectiva deber ser entendido como el derecho de toda persona a que se le haga justicia, mediante un proceso que reconozca un conjunto de garantías básicas, como son: "a) A concurrir ante los tribunales de justicia y a obtener de ellos una sentencia útil...", es decir, obtener un pronunciamiento apegado a derecho, que responda de forma sustentada y motivada las pretensiones de las partes.

En consecuencia, del análisis realizado en el caso concreto se advierte que el auto emitido el 19 de febrero de 2014, por parte de la jueza tercera de inquilinato y relaciones vecinales de Pichincha, dentro del proceso de desahucio N.º 794-2013, no cumple en su totalidad con los parámetros de motivación, por lo que efectivamente transgrede el debido proceso en lo que respecta a dicha garantía. Con ello, se transgrede asimismo el derecho a la tutela judicial efectiva, en la medida en que se irrespeta la necesidad de las partes a obtener de la administración de justicia un fallo en derecho que resuelva en su integridad el conflicto suscitado, circunstancia que no acontece en el presente caso.

¹ Corte Constitucional para el período de transición, Sentencia T04-10-SEP-CC

III. DECISIÓN

Por lo expuesto, administrando justicia constitucional y por mandato de la Constitución de la República del Ecuador, el Pleno de la Corte Constitucional expide la siguiente

SENTENCIA

1. Declarar la vulneración al debido proceso en la garantía de motivar toda resolución de los poderes públicos, así como al derecho a la tutela judicial efectiva.
2. Aceptar la acción extraordinaria de protección.
3. Como medidas de reparación integral se dispone lo siguiente:
 - a) Retrotraer los efectos hasta el momento de la vulneración del derecho constitucional; en consecuencia, dejar sin efecto jurídico el auto del 19 de febrero de 2014, emitido por la jueza tercera de inquilinato y relaciones vecinales de Pichincha dentro del proceso de desahucio N.º 794-2013, así como todos los actos procesales y demás providencias dictadas como consecuencia del mismo.
 - b) Se dispone que, previo sorteo, otro juez de la materia conozca la causa en observancia de los parámetros establecidos en la presente sentencia.
4. Notifíquese, publíquese y cúmplase.



Patricio Pazmino Freire
PRESIDENTE



Jaime Pazmi Chango
SECRETARIO GENERAL