

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



CORTE NACIONAL DE
JUSTICIA

**FUNCIÓN JUDICIAL Y
JUSTICIA INDÍGENA**

CORTE NACIONAL DE JUSTICIA

**SALA ESPECIALIZADA
DE LO CIVIL Y MERCANTIL:**

**SENTENCIAS, RESOLUCIONES,
JUICIOS Y AUTOS**

J17230-2018-11434

FUNCIÓN JUDICIAL



222063154-DFE

Juicio No. 17230-2018-11434

**JUEZ PONENTE: DR. DAVID ISAIAS JACHO CHICAIZA, JUEZ NACIONAL (E)
(PONENTE)**

AUTOR/A: DR. DAVID ISAIAS JACHO CHICAIZA

CORTE NACIONAL DE JUSTICIA. - SALA ESPECIALIZADA DE LO CIVIL Y MERCANTÍL DE LA CORTE NACIONAL DE JUSTICIA. Quito, jueves 18 de enero del 2024, las 15h08. **VISTOS.-** En virtud del recurso de casación interpuesto por el ciudadano José Leonardo Serrano Sarmiento, actor; y Luis Anibal Aguas Vizuette, demandado, en contra de la sentencia emitida por el Tribunal *Ad quem*; el suscrito Tribunal de Jueces Nacionales, tomó conocimiento de la presente causa, realizó la audiencia oral, pública y de contradictorio, en la cual, estimó procedente parcialmente el medio de impugnación extraordinario planteado por las partes; así, en ejercicio de las facultades constitucionales, procesales y legales, este órgano jurisdiccional, motiva la sentencia por escrito conforme lo dispuesto en el artículo 130 numeral 4 del Código Orgánico de la Función Judicial (en adelante COFJ), así como en el artículo 76 numeral 7 literal l) de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante CRE); y, las reglas procesales aplicables al caso *in examine*, al siguiente tenor:

I. ANTECEDENTES PROCESALES.

I.1. OBJETO DE LA CONTROVERSIA:

1. El ciudadano José Leonardo Serrano Sarmiento, en juicio ordinario, demanda a Luis Aníbal Aguas Vizuette, la ^a terminación del contrato de arrendamiento de un predio rural^o, en el siguiente contexto, según el líbello inicial, aclaración, y reforma:

^a (1/4) Soy el único y universal heredero de quien en vida fue mi cónyuge, la señora María Dolores Ponce Gangotena (1/4)

Mediante escritura pública otorgada el 8 de Octubre del 2008, mi cónyuge María Dolores Ponce Gangotena ahora fallecida, celebró un contrato de arrendamiento con el

FUNCIÓN JUDICIAL
DOCUMENTO FIRMADO
ELECTRÓNICAMENTE
Firmado por
DAVID ISAIAS
JACHO CHICAIZA
C=EC
L=QUITO
Cl
0502022148

FUNCIÓN JUDICIAL
DOCUMENTO FIRMADO
ELECTRÓNICAMENTE
Firmado por
HIMMLER
ROBERTO
GUZMAN
CASTANEDA
C=EC
L=QUITO
Cl
1706381975

FUNCIÓN JUDICIAL
DOCUMENTO FIRMADO
ELECTRÓNICAMENTE
Firmado por LUIS
ADRIAN ROJAS
CALLE
C=EC
L=QUITO
Cl
0301270963

señor Luis Aníbal Aguas Vizuite, mediante el cual dio en arrendamiento los terrenos de la hacienda Cotogchoa, con excepción de la casa de hacienda y jardines, predio de carácter rural, con la finalidad que sean utilizados para actividades agrícolas y ganaderas, quedando el arrendatario facultado para utilizar la infraestructura existente en el predio.

Mi cónyuge, la arrendadora María Dolores Ponce Gangotena, falleció el 30 de diciembre de 2013, quedando el compareciente como su único y universal heredero y por tanto legitimado a solicitar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito con el señor Luis Aníbal Aguas Vizuite.

En el contrato suscrito se estipuló en su cláusula CUARTA, que el plazo de duración del mismo sería de seis años calendario contados a partir del 1 de octubre del 2008, es decir, hasta el 1 de octubre del 2014.

En la cláusula QUINTA del referido contrato que hace relación a PRECIO Y FORMA DE PAGO se estipuló:

“Se acuerda que el precio a pagarse como canon de arrendamiento para el primero año es la suma de cinco mil dólares americanos (\$5000,00) los tres primeros meses, cuatro mil cuatrocientos cuarenta y cuatro dólares con cincuenta centavos, los meses restantes. El segundo año se pagará cinco mil dólares americanos cada mes, el tercero y cuarto año y quinto año, el arrendatario pagará seis mil dólares americanos (\$ 6.000,00) por mes; y el último año, es decir el sexto, el arrendatario pagará siete mil dólares americanos (\$7.000,00) por mes (1/4) no habrá ningún tipo de descuento”

Es decir, que el canon de arrendamiento a partir del sexto año se estableció en la suma de SIETE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD 7.000,00) pagaderos por mensualidades adelantadas, dentro de los cinco primeros días de cada mes en que esté vigente el contrato. Por tanto el canon de arrendamiento para el 1 de noviembre de 2014 era la suma de USD 7.000,00 mensuales, no obstante de lo cual, el arrendatario lo ha venido incumpliendo, procediendo a realizar abonos mensuales de USD 4.000,00 y no de US 7.000,00 como corresponde conforme paso a detallar a continuación: (1/4)

Por lo que a la fecha de la presentación de la reforma a la demanda, el arrendatario adeuda la cantidad de doscientos cincuenta y siete mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 257.000,00)° (1/4)

4.1.7. En la cláusula SEXTA las partes intervinientes acordaron que es responsabilidad del arrendatario el mantenimiento de las acequias de agua y cualquier otro gasto que tenga relación con este servicio, así como el pago de las tarifas de energía eléctrica en los casos en que sean usadas exclusivamente por el arrendatario, igual que el agua potable.

4.1.8. En la cláusula Octava del referido contrato se estipuló que el Arrendatario recibe de la Arrendadora una cantidad determinada de ganado, la misma que consta de los inventarios que se realizaron en esa época y que fueron incorporados al contrato como habilitantes y se comprometió a devolver a la finalización del contrato, en la misma cantidad y calidad de ganado; así como la maquinaria y equipos que también constan en los inventarios referidos.

4.1.9. Es decir que al fenecimiento del contrato (1 de octubre del 2014) el arrendatario estaba en la obligación contractual de entregar la cantidad de ganado en las mismas condiciones y en el número que lo recibió,

4.1.10. Una vez fenecido el tiempo del contrato referido en el numeral inmediato anterior, (1 de octubre de 2014) el arrendatario está en la obligación de entregar además de las cabezas de ganado que en el número y raza recibió, todas sus crías existentes, o falta de estas crías, su equivalente en dinero.

Como tengo señalado, el contrato de arrendamiento suscrito concluyó el 1 de octubre del 2014 por lo que de conformidad con lo previsto en el artículo 1890 del Código Civil, procedí a requerir al señor Luis Aníbal Aguas Vizúete mediante diligencia notarial realizada por el Doctor Marcelo Pazmiño Ballesteros, Notario Tercero del Cantón Rumiñahui, a fin de que proceda a la desocupación inmediata del inmueble y haga la entrega formal de los bienes y ganado entregados en arrendamiento mediante el contrato antes mencionado pero el señor Luis Aníbal Aguas Vizúete presentó oposición, negándose a entregar el predio dado en arriendo no obstante hallarse terminado el contrato de arrendamiento suscrito.

FUNDAMENTOS DE DERECHO (1/4)

5.1. El Art 75 de la Constitución de la República del Ecuador que señala: (1/4)

5.2. El Art 168.6, de la Constitución de la Republica señala: (1/4)

5.4. El Art 1454 del Código Civil señala: (1/4)

5.5. El Art 1561 del Código Civil señala: (1/4)

- 5.6. *El Art 1562 del Código Civil señala: (1/4)*
- 5.7. *El Art 1856 del Código Civil señala: (1/4)*
- 5.8. *El Art 1890 del Código Civil señala: (1/4)*
- 5.9. *El Art 1891 del Código Civil señala: (1/4)*
- 5.10. *EL Art 1897 del Código Civil señala: (1/4)*
- 5.11. *El Art 1926 del Código Civil señala: (1/4)° (Sic).*

2. En este sentido, la parte actora plantea como petición concreta, lo siguiente:

a (1/4) 7.1. La terminación del contrato de arrendamiento.

7.2. La inmediata desocupación del bien y restitución del mismo en las mismas condiciones en que las que recibió.

7.3. La entrega inmediata del ganado de la misma cantidad y calidad del entregado al inicio del arrendamiento, de conformidad con lo estipulado en el contrato, el cual deberá estar aquerenciado en la propiedad.

7.4. La entrega de todas las crías que a partir del fenecimiento del contrato (1 de noviembre del 2014) se han dado, o en su defecto su equivalente en dinero.

7.5. La entrega de toda la maquinaria y equipos constantes y detallados en el inventario anexo al contrato de arrendamiento.

6.6. El pago de doscientos cincuenta y siete mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 257.000,00) que se halla en mora el arrendatario.

6.7. El pago de los cánones arrendaticios mensuales vencidos y los que se vencieran hasta la completa desocupación y entrega del inmueble, a razón de un canon mensual de USD \$ 7.000.00.

7.8. El pago de los servicios de luz, teléfono, agua potable y agua de riego hasta la fecha en que se produzca la restitución del inmueble.

7.9. Las costas procesales.

7.10. Los honorarios de sus abogados defensores.

Ofrezco reconocer abonos parciales que se justifiquen legalmente^(1/4)° (Sic).

3. De autos se verifica que el accionado Luis Aníbal Aguas Vizúete, contesta la demanda, y deduce las siguientes excepciones previas y de fondo:

^a (1/4) 4.1 Art. 153 num. 2do. del COGEP.- Incapacidad o falta de personería de la parte actora o su representante.-

El señor José Leonardo Serrano Sarmiento, no cuenta con personería o representación de parte de los copropietarios del bien inmueble denominado Hacienda Santa Margarita de Cotogchoa, en este caso del compareciente LUIS ANIBAL AGUAS VIZUETE, mi cónyuge AIDA CORINA BONILLA VILLALBA, mi hijo LUIS ALBERTO AGUAS BONILLA, mi yerno JUAN CARLOS MEJIA FREIRE, su cónyuge CARMEN DEL ROCIO AGUAS BONILLA, consecuentemente no está facultado por las referidas personas para demandar la terminación de un contrato de arrendamiento suscrito por la fallecida propietaria señora MARIA DOLORES DE FATIMA PONCE GANGOTENA, la misma que vendió parte de la indicada propiedad en derechos y acciones, consecuentemente los copropietarios se subrogaron derechos y obligaciones; cuanto más que el contrato de arrendamiento que es base del presente juicio, es totalmente inexistente como se deja indicado anteriormente. Además de ello, no tiene representación de los herederos presuntos y desconocidos de la señora MARIA DOLORES DE FATIMA PONCE GANTOTENA.

4.2 Art. 153 num. 3ro. del COGEP.- Falta de legitimación en la causa o incompleta conformación del Litis consorcio activo y pasivo.-

Pues el Dr. José Leonardo Serrano Sarmiento, es únicamente copropietario de derechos y acciones de la Hacienda Santa Margarita de Cotogchoa, del Cantón Rumiñahui, Provincia de Pichincha, al subrogarse por herencia de su fallecida cónyuge la señora MARIA DOLORES DE FATIMA PONCE GANGOTENA, cuyos herederos presuntos y desconocidos también deberían ser llamados a ejercitar su derecho activo en la presente causa y que lamentablemente el actor no lo ha solicitado; cuanto más que tampoco tiene representación del resto de copropietarios antes referidos, consecuentemente no se ha conformado el Litis consorcio activo.

Mi cónyuge AIDA CORINA BONILLA VILLALBA, también arrendataria del inmueble, por efectos de la sociedad conyugal que tiene formada con el compareciente por matrimonio, no ha sido demandada, en tal circunstancia no se ha conformado Litis consorcio pasivo.

4.3 Art. 153 num. 4to.- Error en la forma de proponer la demanda.

El Dr. José Serrano Sarmiento, demanda la terminación del contrato de arrendamiento y demás pretensiones, haciendo referencia al contrato de arrendamiento suscrito por el compareciente LUIS ANIBAL AGUAS VIZUETE y la fallecida señora MARIA DOLORES DE FATIMA PONCE GANGOTENA, mediante escritura pública -celebrada el 8 de Octubre del 2008, ante el Lcdo. Hugo Alberto Barrezueta Pastor, Notario Primero del Cantón Latacunga, cuyo contrato de arrendamiento es totalmente inexistente, puesto que el mismo feneció cuando el compareciente LUIS ANIBAL AGUAS VIZUETE, mi cónyuge AIDA CORINA BONILLA VILLALBA, mi hijo LUIS ALBERTO AGUAS BONILLA, mi yerno JUAN CARLOS MEJIA FREIRE, su cónyuge CARMEN DEL ROCIO AGUAS BONILLA, adquirimos derechos y acciones del inmueble objeto del arrendamiento y pasamos a ser copropietarios del mismo, estableciendo con la fallecida propietaria un nuevo contrato de arrendamiento con el carácter de verbal, por tiempo indefinido y por un nuevo canon de arrendamiento de USD4.000,00 mensuales, el mismo que se encuentra vigente en la actualidad; además demanda por sí solo desconociendo los derechos de los copropietarios antes referidos, así como los derechos de los presuntos herederos conocidos y desconocidos de la señora MARIA DOLORES DE FATIMA PONCE GANGOTENA, a quien heredó el actor, error incurrido, cuando también el actor oculta la existencia de copropietarios y ejerce indebidamente esta acción por si solo.

4.4 Art, 153 num. 8vo.- Cosa juzgada.

Existe cosa juzgada respecto al canon de arrendamiento correspondiente a los USD4.000,00 mensuales, ya que al haberse realizado el pago por consignación al actor de algunos meses en la Unidad Judicial Civil con Sede en el Cantón Rumiñahui Provincia de Pichincha, éste en forma libre y voluntaria aceptó el canon arrendaticio mensual, y En cuyos casos se dictó sentencias, las mismas que se encuentran ejecutoriadas por el Ministerio de la Ley, declarando hecho el pago y extinguida la obligación de aquellos pagos de USD4.000,00 realizados por el compareciente mediante esta vía.

EXCEPCIONES DE FONDO

4.5 Negativa pura y simple de los fundamentos de hecho y de derecho de la infundada

demanda y reforma planteada; pues ningún derecho tiene el actor para accionar en los términos que lo ha deducido.

4.6 Falta de derecho del señor José Leonardo Serrano Sarmiento, para haber propuesto la demanda y su reforma, ya que por sí solo no podía haber ejercitado un derecho que es compartido con los copropietarios del mencionado bien inmueble, así con los presuntos herederos conocidos o desconocidos de la fallecida señora María Dolores de Fátima Ponce Gangotena.

4.7 Improcedencia de la demanda, tanto en el fondo como en la forma.

4.8 Falta de causa y objeto lícito, por cuanto el contrato escrito de arrendamiento celebrado con la señora MARIA DOLORES DE FATIMA PONCE GANGOTENA, quedó sin efecto y es inexistente al entrar en vigencia el contrato verbal de arrendamiento, acordado con la fallecida señora Ponce Gangotena, cuando ésta vendió en derechos y acciones parte de su Hacienda Santa Margarita de Cotogchoa, al compareciente, a mi cónyuge, a mi hijo, a mi yerno y a su cónyuge. (1/4)(Sic).

I.2. PARTE DISPOSITIVA DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

4. Desarrollado el proceso y llevadas a efecto, las audiencias correspondientes, la doctora Karina Alejandra Martínez Salazar, Jueza de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, emite su sentencia aceptando parcialmente la demanda, la misma que es reducida a escrito el 12 de enero de 2021, las 15h45, en el siguiente contexto:

^a (1/4) Por todo lo expuesto, ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, se acepta parcialmente la demanda y se declara terminado el Contrato de Arrendamiento suscrito por la señora María Dolores Ponce Gangotena de Serrano y Luis Aníbal Aguas Vizúete, el 8 de octubre del 2008. Se ordena la desocupación y entrega inmediata del inmueble arrendado consistente en la Hacienda Santa Margarita de Cotogchoa ubicado en el

Cantón Rumiñahui de la provincia de Pichincha, a excepción de la casa principal de la Hacienda, los jardines y la pequeña casa de servicio, conforme lo detallado en el Contrato de Arrendamiento. La parte demandada entregará al actor la misma cantidad y calidad de ganado conforme el anexo constante a fojas 100, 101 y 102 del proceso. Adicionalmente, se dispone el pago de los cánones arrendaticios por el monto de USD \$ 7000 como canon mensual a partir de la fecha de mora, esto es, a partir del mes de noviembre del 2014 hasta la fecha de desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, debiéndose descontar los abonos realizados por la parte demandada y constantes en los procesos de consignación realizados a partir del mes de noviembre del 2014 hasta el mes de junio del 2017 por USD \$ 4000, considerados como abonos al canon mensual (...)° (Sic)

Uj7

I.3. PARTE DISPOSITIVA DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA.

5. Frente al recurso de apelación interpuesto por el ciudadano Luis Aníbal Aguas Vizúete, demandado, y la adhesión a referida impugnación, realizada por José Leonardo Serrano Sarmiento, actor; el Tribunal de la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Pichincha, en sentencia de 23 de septiembre de 2021, las 15h45, acepta parcialmente el recurso de apelación interpuesto por el accionado, y rechaza la adhesión del accionante, en el siguiente sentido:

“ (1/4) Por las consideraciones expuestas, respetando de la Constitución de la República del Ecuador, las garantías del debido proceso señaladas en el Art. 76 numeral 7; del derecho a la seguridad jurídica determinado en el Art. 82; y, del Art. 169 que dice: “ El sistema procesal es un medio para la realización de la justicia. Las normas procesales consagrarán los principios de simplificación, uniformidad, eficacia, inmediación, celeridad y economía procesal, y harán efectivas las garantías del debido proceso. No se sacrificará la justicia por la sola omisión de formalidades, este tribunal, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPUBLICA. Se acepta parcialmente el Recurso de Apelación interpuesto por el demandado Luis Aguas Vizúete, y por consiguiente se reforma la sentencia venida en

grado en estos puntos: A) El pago de los cánones arrendaticios se realizara de manera proporcional y conforme lo analizado en el numeral 4.4.4 de esta resolución, a partir del mes de noviembre del 2014, hasta la desocupación y entrega, todo lo cual se liquidará pericialmente, debiendo descontarse abonos y consignaciones efectuados de ser caso. B) Se dispone la entrega y desocupación del bien inmueble materia del contrato de arrendamiento al accionante, en el porcentaje que actualmente le pertenece al actor conforme las copias certificadas de compra venta de derechos y acciones, teniendo en cuenta la coopropiedad existente con el demandado. C) En lo demás se confirma la sentencia subida en grado; esto es, se declara terminado el contrato de arrendamiento suscrito por MARÍA DOLORES PONCE GANGOTENA DE SERRANO Y LUIS ANIBAL AGUAS VIZUETE, el 8 de octubre del 2008; y, el demandado LUIS ANIBAL AGUAS VIZUETE entregará al actor la misma cantidad y calidad de ganado que dado al inicio del arrendamiento, conforme consta en el anexo constante de fs.100 a 102 del proceso. D) No cabe sanción en costas al no observarse que ninguna de las partes hayan litigado de forma abusiva, maliciosa, temeraria o con deslealtad, conforme los presupuestos necesarios contenidos en el Art.284 del COGEP, motivo por el cual se rechaza la adhesión al recurso de apelación interpuesto por la parte actora (1/4)^o (sic)

I.4. INTERPOSICIÓN DEL RECURSO DE CASACIÓN.

6. Inconformes con la sentencia dictada por el Tribunal *ad quem*, antes referida, dentro del término legal, el ciudadano José Leonardo Serrano Sarmiento, actor; y Luis Anibal Aguas Vizúete, demandado, interponen recurso de casación para ante la Corte Nacional de Justicia.

7. El Doctor Fernando Antonio Cohn Zurita, Conjuez Nacional de la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia, mediante auto de martes 28 de junio de 2022, las 16h15, admitió a trámite el recurso de casación propuesto por las partes, en el siguiente sentido:

^a (1/4) SE ADMITEN LOS RECURSOS PLANTEADOS, EN CUANTO AL DE LA PARTE ACTORA, POR LAS CAUSALES SEGUNDA (EXCLUSIVAMENTE RESPECTO AL

CARGO DE EXISTENCIA DE DECISIONES CONTRADICTORIAS O INCOMPATIBLES), TERCERA Y QUINTA (UNICAMENTE RESPECTO DE LOS ARTÍCULOS 1887, 1884 Y 1920 DEL CÓDIGO CIVIL); Y EN CUANTO A LA PARTE DEMANDADA POR LAS CAUSALES PRIMERA, SEGUNDA Y CUARTA. ELLO CONFORME A LOS CARGOS Y FUNDAMENTOS CONTENIDOS EN LOS ESCRITO DE INTERPOSICIÓN Y DE ACLARACION DE LAS PARTES.----- 10. En cumplimiento a lo que dispone el inciso tercero del artículo 270 reformado del COGEP, se dispone CORRER TRASLADO mutuo de este auto y el escrito de interposición del señalado recurso, se CONCEDE EL TÉRMINO DE TREINTA (30) DÍAS PARA QUE LO CONTESTE DE FORMA FUNDAMENTADA. (1/4)° (Sic).

8. El Tribunal de Casación de la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia, convoca a audiencia de fundamentación del recurso, conforme las garantías normativas del artículo 272 y más pertinentes del COGEP, actuación jurisdiccional que consta íntegramente en el audio correspondiente.

II. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.

9. Al amparo de los artículos 174 y 201 numeral 1 del COFJ, y conforme la Resolución No. 03-2021, la Presidencia de la Corte Nacional de Justicia, llama a los doctores Wilman Gabriel Terán Carrillo¹, Himmler Roberto Guzmán Castañeda², y David Isaías Jacho Chicaiza³, Conjuces Nacionales, para que asuman los despachos de la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de esta Alta Corte.

10. De conformidad con lo prescrito en el artículo 160.1 del COFJ, mediante sorteo de ley, efectuado el martes 25 de octubre del 2022, las 16h52, se designó el Tribunal para el conocimiento de la presente causa, quedando integrado por los doctores Himmler Roberto Guzmán Castañeda y Wilman Gabriel Terán Carrillo, Jueces Nacionales (E); y, doctor David Jacho Chicaiza, Juez Nacional (E) ponente, de acuerdo con lo establecido en los artículos 141 y 190 numeral 1 del COFJ.

1 Oficio No. 114-P-CNJ-2021, de 18 de febrero de 2021.

2 Oficio No. 111-P-CNJ-2021, de 18 de febrero de 2021.

3 Oficio No. 112-P-CNJ-2021, de 18 de febrero de 2021.

11. En aplicación del artículo 174 del COFJ, la Presidencia de la Corte Nacional de Justicia, llama al doctor Luis Adrián Rojas Calle, Conjuez Nacional, para reemplazar al doctor Wilman Terán Carrillo, ante la ausencia definitiva de referido profesional, como Juez Nacional (E), en la presente causa⁴, al tenor del artículo 1 inciso segundo de la Resolución No. 02-2021, emitida por esta Alta Corte, en relación con el artículo 1 de la Resolución No. 03-2021, *ibídem*.

12. En ese contexto, queda conformado el suscrito Tribunal por los doctores Himmler Roberto Guzmán Castañeda, Luis Adrián Rojas Calle, Jueces Nacionales (E); y, doctor David Jacho Chicaiza, Juez Nacional (E) ponente, por lo que asumimos el conocimiento de la presente causa.

13. La Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia tiene jurisdicción y competencia para conocer y resolver los recursos de casación, conforme lo disponen los artículos 184 numeral 1 y 76 numeral 7 literal k) de la CRE; artículos 184 y 190 numeral 1 del COFJ; y, artículos 266 y siguientes del COGEP; ergo, en aplicación de los principios establecidos en los artículos 75, 167 y 424 de la CRE, y las normas antes consignadas, el suscrito Tribunal, tiene jurisdicción y competencia, para conocer y resolver el recurso de casación.

III. LEGISLACIÓN APLICABLE AL CASO Y VALIDEZ PROCESAL.

14. Tomando como referente los principios establecidos en el artículo 76 numeral 3⁵ de la CRE, en torno al principio de legalidad procesal, en correspondencia con la garantía normativa del ámbito temporal de aplicación de la ley, considerando que el caso *in examine* inició con la vigencia del COGEP, el recurso de casación planteado es tramitado conforme las reglas de aquel cuerpo normativo.

15. El presente recurso se ha tramitado conforme las reglas generales de impugnación dispuestas en

4 Acción de Personal No. 189-UATH-2023-JV

5 **Constitución de la República del Ecuador:** "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: (...) 3. Nadie podrá ser juzgado ni sancionado por un acto u omisión que, al momento de cometerse, no esté tipificado en la ley como infracción penal, administrativa o de otra naturaleza; ni se le aplicará una sanción no prevista por la Constitución o la ley. Sólo se podrá juzgar a una persona ante un juez o autoridad competente y con observancia del trámite propio de cada procedimiento (...)."

los artículos 266 y siguientes del COGEP; ergo, por cumplidos los principios establecidos en los artículos 75, 76, 168 numeral 6 y 169 de la CRE, por cuanto no existe omisión sustancial que constituya *error in procedendo* que pueda influir en la decisión de este recurso, se declara la plena validez formal de lo actuado con ocasión de este medio de impugnación.

IV. FUNDAMENTACIÓN DEL RECURSO DE CASACIÓN.

16. En el *in examine*, el Conjuetz Nacional competente, ha efectuado el respectivo examen de admisibilidad, y conforme se señaló *ut supra*, en el numeral ^a 7° de la presente sentencia, se aceptó a trámite los recursos de casación, en cuanto al de la parte actora, por los casos **2** (por la existencia de decisiones contradictorias o incompatibles), **3, y 5** (únicamente respecto de los artículos 1887, 1884 y 1920 del código civil); y en cuanto a la parte demandada por los casos **1, 2 y 4**, todos del artículo 268 del COGEP, respecto de los cuales, los recurrentes, argumentan lo siguiente:

IV.1. Fundamentación del recurso de casación, del ciudadano Luis Aníbal Aguas Vizúete, demandado.

17. El demandado, sobre el caso 1 del artículo 268 del COGEP, señala lo siguiente:

^a (1/4) 4.1.1. Falta de aplicación del artículo 111 del COGEP en concordancia con el literal 1), numeral 7, del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador

EL artículo 111 del COGEP, que regula el trámite de la apelación dispone: (1/4)

En escrito presentado el 26 de enero de 2021, presenté un alcance a mi apelación dentro de término, en el que alegué la nulidad por falta de motivación de la sentencia del juez a quo.

En este escrito que forma parte del expediente advertí que la juzgadora de instancia declara terminado el contrato de arrendamiento sin invocar la causal legal que le habilita para realizar esta declaración. En su parte resolutive el juzgador a quo señala "se declara terminado el Contrato de arrendamiento suscrito".

No obstante, la terminación judicial de un contrato tiene que fundamentarse en una causal establecida en la Ley. Al no haber invocado las normas jurídicas que le permitían declarar como terminado el contrato, la juzgadora de instancia incurrió en un vicio de falta de motivación que está sancionado con nulidad en el artículo 76 de la Constitución.

Esta alegación, pese a ser reconocida por el tribunal de apelación, nunca fue atendida, violando la norma adjetiva invocada. Respecto a esto, el tribunal se niega a pronunciarse, aduciendo lo siguiente: (1/4)

El argumento del tribunal carece de veracidad, pues la fundamentación está establecida en el mismo escrito en el que la causal está invocada, lo que fácilmente puede leerse en el mismo escrito

El tribunal debió haber observado la falta de motivación de la sentencia de instancia, declarando la nulidad, siendo esta una sanción que establece la Constitución a las resoluciones judiciales que carecen de motivación. Así, es evidente la trascendencia de la violación a la norma procedimental contenida en el artículo 111 del COGEP; pues, de haberse pronunciado, como debían, sobre la causal de nulidad habrían identificado que efectivamente carecía de motivación y debía ser anulada la sentencia de instancia. (1/4)

4.1.2. Falta de aplicación del Artículo 97 del COGEP

El artículo 97 del Código Orgánico General de Procesos, establece lo siguiente: (1/4)

En el presente caso el tribunal reconoció la existencia de propiedad comunitaria sobre la Hacienda Santa Margarita de Cotegehoa. Respecto a ello, en su fallo la Corte Provincial señala: (1/4)

De la misma forma en la que el compareciente prueba su calidad de copropietario, también demostró que existían otros igualmente propietarios de derechos acciones sobre la misma propiedad, hecho que el tribunal forzosamente desconoce, aduciendo "todos los hechos controvertidos de este juicio se circunscriben a las partes procesales mencionadas lo que imposibilita, el análisis de otros sujetos procesales que no sean los de la relación contractual".

Al ser un hecho comprobado y reconocido que existía copropiedad en la Hacienda, materia de esta demanda y que estos derechos pertenecían también a personas que no

formaron parte del juicio, la sentencia no podía perjudicar los derechos de estos terceros. Debía entenderse entonces, que al no existir una partición de la propiedad común, los derechos reales de los comuneros no se afincan sobre un área específica del terreno, ni los del actor, ni lo del demandado, ni los que pertenecen a terceros.

Afectando, por lo tanto el derecho de terceros, el tribunal de alzada dispone al compareciente que

"Se dispone la entrega y desocupación del bien inmueble materia del contrato de arrendamiento al accionante, en el porcentaje que actualmente le pertenece al actor conforme las copias certificadas de compra venta de derechos y acciones, teniendo en cuenta la copropiedad existente con el demandado"

En otras palabras, el tribunal, so pretexto de un contrato suscrito antes del régimen de copropiedad, decide deliberadamente ignorar el derecho de terceros y expedir una sentencia en la que pone al compareciente en la posición de realizar una partición ad-hoc para poder cumplir con la sentencia. (Que parte del inmueble de aproximadamente 160 hectáreas se debe entregar y desocupar, la parte norte, la sur, o cual, la que elija el actor? la que elija el demandado? Debe hacerse un sorteo? A quien le corresponden las quebradas? La casa de hacienda?, etc...)

Este hecho que imposibilita la ejecución del fallo, lo que fue advertido por esta defensa desde el principio del proceso y esta circunstancia impide que terceros comuneros, copropietarios de derechos y acciones puedan hacer valer sus derechos en la ejecución de la causa; cabe recalcar que en primer nivel, y al sentirse amenazado con el resultado del juicio el comunero Juan Carlos Mejía, compareció a juicio como tercero alegando estar perjudicado, pero, la Jueza en flagrante violación de sus derechos, le negó trámite a su pedido de actuar como tercerista dentro de la causa.

Por lo tanto, esta falta de aplicación de la norma antes citada, resultó en una sentencia inejecutable que afecta dejando en indefensión al compareciente y a los terceros copropietarios, viciando de nulidad al fallo que deberá ser declarado nulo, para que se dicte una nueva sentencia que aplicando el Art. 97 COGEP, respete el derecho de terceros. (1/4) (Sic)

18. Al completar el recurso de casación, el recurrente vuelve a acusar la falta de aplicación de los artículos 111 y 97 del COGEP.

19. Sobre el caso 2 del artículo 268 del COGEP, el demandado señala:

^a (1/4) La sentencia impugnada no cumple con los requisitos de motivación. (1/4)

Recientemente la Corte Constitucional señaló que el análisis de motivación debe realizarse, con un análisis distinto

La Corte señaló: (1/4)

Respecto a la incoherencia, la Corte Constitucional en el mismo fallo señala: (1/4)

Respecto a la comprensibilidad, señala (1/4)

Señala la Corte en que casos hay incomprensibilidad (1/4)

La sentencia impugnada, carece de estos requisitos en algunas de sus partes.

4.2.2. Respecto al pronunciamiento sobre cosa juzgada:

Previo al inicio del juicio, el demandado de esta causa había realizado varias consignaciones a través de distintas judicaturas del cantón Rumiñahui, de acuerdo con el contrato verbal de arrendamiento existente por los cánones de arrendamiento, los cuales se los efectuó de acuerdo al siguiente detalle: (1/4)

En estos procesos que forman parte del expediente (fjs 335, 376; y 432 a 463), compareció el hoy accionante, allanándose a todas las demandas, aceptando el pago sin ninguna salvedad. Concretamente, aceptando el canon consignado de cuatro mil dólares que se había pactado con la señora Ponce Gangotena, por lo que, de manera reiterada, en estos procesos los respectivos jueces "administrando justicia" declararon extinta la obligación para esos periodos. No declaran parcialmente extinta, ni tampoco reconocen la existencia de abonos, existe declaración expresa de que esta extinta la obligación, fallos ejecutoriados que jamás fueron impugnados por Serrano Sarmiento.

Serrano Sarmiento, actor de esta causa, conoció estos procesos y los aceptó. Compareció aceptando el pago y nunca impugnó ninguna de las sentencias dictadas. Por lo que, existiendo un acuerdo entre las partes respecto del cumplimiento de obligaciones, aprobado judicialmente en sentencia, se crea y da origen a cosa juzgada.

Por lo mismo, declarada judicialmente como extinta la obligación, no tenía derecho el

accionante a reclamar nuevamente el pago de cánones de arrendamiento por los mismos periodos, y mucho peor pedir que se condene al pago de una suma mayor por cánones de arrendamiento a los que el propio Serrano aceptó y se allanó en estos juicios de pagos por consignación de pensiones de arrendamiento.

No obstante lo cual el actor solicita el pago de la suma de siete mil dólares, como canon fijo de arrendamiento, desconociendo el hecho de que este valor se pactó, cuando su extinta mujer era dueña de la totalidad de la Hacienda Cotogchoa, desconociendo los procesos de venta de derechos y acciones a favor del compareciente y de sus hijos, o mejor dicho dolosamente ocultándolos al Juzgador, y desconociendo la existencia de algunos de los procesos de pago por consignación donde había participado. En consecuencia, me opuse a esta pretensión con la excepción de cosa juzgada. (1/4)

La sentencia entonces carece de motivación por las siguientes razones:

Razonabilidad: el tribunal no señala UNA SOLA NORMA JURÍDICA aplicable al caso. (1/4)

La identidad de causa se refiere a que se trate de la misma MATERIA. Pues, existen hechos que pueden ocasionar simultáneamente responsabilidad penal, civil y administrativa. En ningún libro, ley, sentencia, ni siquiera en apuntes de un estudiante de derecho alguien se atrevería a suponer que es necesario que la causa tenga la misma vía legal. Tal absurdo implicaría negar que una transacción extrajudicial pueda tener el efecto de cosa juzgada.(1/4)

Asimismo, el tribunal no hace ningún análisis con respecto de los tres elementos que señala y cuales se cumplen y cuales no. (1/4)

La decisión es absolutamente incomprensible. El Tribunal declara a la excepción como improcedente por dos razones: (1) "consignación de cánones de arrendaticios que el efectuó, cuyo sustento legal (...) es distinta, y (2) consignación de EL tribunal declara a cánones de arrendaticios que el efectuó. (...) así como a vías legal (sic) es distinta tribunal no explica de qué manera el fundamento legal de un juicio de consignación donde se pagan cánones de arrendamiento es distinto a un juicio sobre los mismos cánones de arrendamiento. (1/4).

Tomando en cuenta lo que señaló la Corte Constitucional en su reciente fallo, donde establece nuevos criterios para evaluar la motivación, la sentencia del tribunal de

alzada infringe la garantía de motivación. Pese a las extensas citas doctrinarias a las que me he referido, el fallo no es coherente ni comprensible.

Con respecto a la coherencia del fallo:

El tribunal no explica la pertinencia de aplicar la doctrina citada, no basa su argumentación en fuentes del derecho ecuatoriano. Es más, el tribunal ni siquiera se refiere a NINGUNA NORMA del ordenamiento jurídico ecuatoriano.

El test elaborado por el tribunal, particularmente la sui generis definición de la identidad de causa, no guarda ninguna relación lógica con su argumentación. Al aplicar el test, arbitrariamente elaborado por el tribunal, tampoco explica la manera en la que los pagos por consignación aceptados por el actor y donde se ha dictado sentencia, no cumplen con los requisitos de identidad de sujeto, objeto o causa.

Asimismo, por las mismas razones que señalé anteriormente, el argumento utilizado para decidir que no cabe la excepción de cosa juzgada es gramaticalmente incomprensible, para un abogado y para el público en general

Por lo mismo, Corte Provincial desecha mi excepción de manera arbitraria e inmotivada. La motivación es insuficiente, y no cumple con los estándares legales y constitucionales para que sea válido.

La excepción de cosa juzgada se deriva de la prohibición de doble juzgamiento o non bis in idem. De acuerdo con nuestra Constitución "i) Nadie podrá ser juzgado más de una vez por la misma causa y materia." La causa, en este precepto implica identidad objetiva, esto es, de los hechos, e identidad subjetiva, de las partes. La Constitución también establece que debe existir identidad de materia. Esto es que una persona que fue sancionada administrativamente puede ser objeto de sanciones penales o civiles (como los daños y perjuicios). (1/4)

Así, ninguna norma constitucional, legal o jurisprudencial exigen que para que sea procedente la excepción de cosa juzgada sea necesaria "la vía legal en la que se ventila sea igual" (frase ininteligible). Ninguna doctrina, ni precedente ni vinculante hacen referencia a este sui generis requisito extraído de la imaginación del tribunal y que además fue utilizado sin ninguna lógica o comprensibilidad, para concluir que un proceso donde se aceptó el pago de un canon de arrendamiento por las mismas partes, es distinto a un proceso donde una de las partes vuelve a reclamar este mismo concepto. El fallo en este punto es ilógico e incomprensible, por lo que carece de

motivación. (1/4)

4.2.3. Resolución sobre falta de legitimación en la causa o incompleta conformación de la litis.(1/4)

Está acreditado en el presente proceso con las escrituras públicas y razones de inscripción en el Registro de la Propiedad que se vendieron derechos y acciones sobre la Hacienda Cotogchoa, y por ende existe comunidad entre los herederos de María Dolores Ponce Gangotena. Luis Aguas Vizquete y su mujer Aida Bonilla de Aguas, Luis Aguas Bonilla y Carmen del Rocio Aguas Bonilla v su marido Juan Carlos Mejía Freire y que de forma conjunta somos codueños o comuneros de la hacienda Sta. Margarita de Cotogchoa c los siguientes porcentajes:

Luis Aníbal Aguas Vizquete y Sra. Aida Corina Bonilla de Aguas (20.44%) Luis Alberto Aguas Bonilla (7.17%) Carmen del Rocio Aguas Bonilla y Juan Carlos Mejía Freire (7.17%).

Sin perjuicio de aquello, comparece al proceso el Doctor Serrano Sarmiento, y exige entre sus pretensiones que se le entregue materialmente la TOTALIDAD DE LA HACIENDA, hecho incompatible con las reglas de la comunidad, pues derecho de terceros que necesariamente debían ser parte del juicio para que pueda existir un pronunciamiento sobre esta pretensión.

Por esta razón el compareciente puso como excepción previa y alegó en el transcurso de todo el juicio y de la apelación que existía una indebida conformación de litisconsorcio, porque debía contarse con todos los propietarios comuneros de la hacienda.

Al pronunciarse sobre esta excepción, el tribunal de alzada incurre en varios yerros de argumentación jurídica que hacen que el ejercicio de motivación sea precario e insuficiente. (1/4)

En otras palabras, para analizar la debida conformación del consorcio es necesario analizar las pretensiones, y qué personas podrían estar llamadas a contradecirlas. En el presente caso, el tribunal ni siquiera hizo un análisis sobre las pretensiones y se limitó a analizar superficialmente a la relación contractual que existía previo a la comunidad. Es más, deliberadamente decide ignorar la relevancia de terceros propietarios de la hacienda señalando "la argumentación de la no concurrencia de otras personas que dice el accionado no han comparecido al proceso (copropietarios)

no corresponde a la realidad fáctica dada la misma naturaleza de este juicio (...)"

De tal manera, existe una disonancia entre la doctrina y el análisis efectuado que se traduce en un vicio de motivación. El análisis doctrinario apunta a analizar las pretensiones y el tribunal omite dicho análisis.

Tomando en consideración los factores de motivación que exige el nuevo análisis de la Corte Constitucional, el razonamiento de la Corte también resulta insuficiente para cumplir con la garantía de motivación.

El análisis efectuado carece de fundamentación normativa suficiente. Es más, ni siquiera se apoya en ninguna norma o precedente vinculante, por lo que la doctrina es superflua y deja de lado la correcta argumentación jurídica.

El análisis tiene incoherencia lógica y decisional, pues no existe una concatenación entre la doctrina invocada, la normativa (no señalada) y su decisión.

De esta manera, es evidente que la motivación en este fallo es solamente aparente, porque las citas utilizadas por el tribunal de apelación no están concatenadas al ordenamiento jurídico ecuatoriano y porque su decisión no guarda coherencia con las citas.

Habiendo incurrido en este vicio, la sentencia debe casarse y expedirse un nuevo fallo motivado en este punto, donde, como corresponde, deberá reconocerse que por las pretensiones del accionante sobre la entrega material del inmueble, debía contarse con todos los copropietarios de la hacienda, para que estos hagan valer sus derechos.

4.2.4. Sobre la supuesta prueba de la vigencia del contrato de arrendamiento (precopropiedad/comunidad)

En la sección 4.4.4. de la Sentencia, el tribunal de alzada concluye que un contrato de arrendamiento suscrito por la señora Ponce Gangotena cuando era dueña de la Hacienda, sigue vigente, pese a que sus herederos tienen únicamente la calidad de copropietarios o comuneros de la misma.

Para esta aseveración el tribunal señala: (1/4)

En otras palabras la Corte asevera que el contrato objeto de la demanda sigue vigente debido a que el demandado ha hecho pagos.

Esta argumentación jurídica es defectuosa y no puede ser considerada como motivación

El argumento, si bien parte de una norma jurídica, no concatena los hechos con el derecho, es decir, carece de lógica. El artículo 1725, para que sea aplicable necesita que obligación respectiva tenga que consignarse por escrito. El tribunal adquem no explica porque razón considera que el contrato de arrendamiento cabe dentro de esta categoría. generando así un defecto insanable en esta argumentación.

Asimismo, teniendo en cuenta los nuevos parámetros de la Corte Constitucional. hablaríamos de una incoherencia lógica evidente, pues al argumento del tribunal le falta una premisa:

Premisa 1: Las obligaciones que deben consignarse por escrito no pueden ser probadas con testigos..

Premisa 2: (FALTANTE) El tribunal debió explicar las razones por las que, a criterio de este tribunal, el contrato de arrendamiento verbal debía consignarse por escrito.

Conclusión: Saltándose la segunda premisa, el tribunal concluye que el contrato verbal no ha sido probado.

Asimismo, el tribunal llega a la extraña conclusión que la falta de prueba del contrato verbal, necesariamente lleva a la conclusión de que el contrato escrito (pre copropiedad/comunidad) sigue vigente. Lo cual, no sigue un hilo lógico que permita entender el razonamiento de este tribunal. Además, la H. Sala no leyó o no tomó en cuenta siquiera la propia afirmación del actor, cuando presento la querrela por supuesta usurpación. Allí, reconoció que ya no existía el contrato de arrendamiento al que quiere dar vigencia y valor en esta causa. Esta propia afirmación del actor, sumado a mi declaración de parte, agregados los procesos de pago por consignación y en ellos la aceptación de Serrano a lo que allí se sostiene por mi parte, acaso, ¿no son suficiente argumento como para demostrar lo que sostengo?

..."En esta audiencia no se ha llegado a fundamentar el recurso, no hay un solo fundamento jurídico. Hay un antecedente que se debe considerar y es que Aguas sigue teniendo en su posesión el inmueble, en una forma absolutamente arbitraria, desde octubre de 2014, incluyendo el ganado. Aquí hay un acto lesivo a la propiedad, sin tener derecho alguno sigue en posesión, el contrato de arriendo se terminó el 1 de octubre de 2014 y es verdad que la señora Ponce Gangotena murió meses antes pero el

querellante aceptó mantener el contrato hasta su terminación, en el texto del contrato se expresa que termina el 1 de octubre de 2014, sin que se necesite notificación alguna para que sea devuelto inmediatamente a su terminación...

Por esta razón, la sentencia debe casarse y corregirse, aplicando la normativa pertinente que incluye al artículo 1728 del Código Civil, conforme lo explico más adelante; y, en consecuencia, existiendo principio de prueba por escrito, era válido probar testimonialmente, a través de la declaración de parte, e indiciariamente, con los pagos por consignación, la vigencia del contrato verbal.

4.2.5. Sobre la decisión de declarar como terminado el contrato:

En la sentencia dictada por el tribunal de apelación, se declara terminado un contrato de arrendamiento suscrito entre María Dolores Ponce Gangotena y Luis Aníbal Aguas Vizuete.

De manera textual, el fallo dice "C) En lo demás se confirma la sentencia subida en grado, esto es, se declara terminado el contrato de arrendamiento suscrito por MARIA DOLORES PONCE GANGOTENA DE SERRANO Y LUIS ANIBAL AGUAS VIZUETE, el 8 de octubre de 2008"

Incurriendo en las mismas fallas que la juzgadora a quo, este tribunal no identifica cual es la norma o la causal por la que decide dar por terminado el contrato. El tribunal no indica si esto fue por extinción de derecho del arrendador, por incumplimiento, por vencimiento del plazo, ni ninguna otra razón, tampoco señala la normativa pertinente. Es más, ni siquiera aclara si la sentencia es declarativa o constitutiva.

La norma que regula la extinción del contrato de arrendamiento es el artículo 1891 del Código Civil que no es tomada en cuenta, ni por la juzgadora a quo ni tampoco por el juzgador adquem.

En ninguna parte del análisis realizado por el tribunal se hace referencia a la subsunción de los hechos a una norma que autorice al juez a declarar como terminado el contrato.

Consecuentemente, tomando en cuenta los parámetros de motivación: (1/4)

Tomando en cuenta el último fallo de la Corte Constitucional, puede concluirse que

estamos ante un evidente caso de motivación inexistente.

Por lo mismo, esta decisión no puede tener ningún efecto y debe dictarse un fallo motivado, analizando si procede y desde cuando procede declarar terminado el contrato Puesto que, habiendo vendido parte de la Hacienda Cotogchoa, se expiró el derecho del arrendador sobre la cosa arrendada, debiendo declararse que el contrato ya había terminado desde que se produce esta condición. (1/4)# (Sic)

20. Sobre el caso 4 del artículo 268 del COGEP, señala:

ª (1/4)4.3.1. Indebida aplicación del artículo 198 del COGEP.

El tribunal de la Corte Provincial, en el fallo impugnado sostuvo lo siguiente: (1/4)

Por cuanto el contrato de arrendamiento no se había incorporado de manera íntegra al proceso, tenía el carácter de diminuto y no podía otorgársele eficacia probatoria (conforme lo explico en el acápite siguiente). Al momento en el que el actor practicó la prueba, recién pudimos advertir que el contrato de arrendamiento que había sido anunciado y anexado al libelo de demanda se encontraba mutilado.

Este documento de acuerdo a la razón sentada por el Notario, ante quien se le hizo certificar unas copias, menciona que contaba con 24 fojas útiles. Sin embargo al leer el documento habían solamente 21 fojas, lo que evidenciaba que el actor había sustraído tres páginas del documento. Este hecho fue expresamente manifestado durante la actuación de la prueba, ante la jueza aquo, quien evidentemente ignoró este particular.

Ante esta alegación, que fue expuesta en la audiencia de juicio y materia de la apelación, el tribunal de la Corte Provincial resuelve considerarla improcedente con base en el artículo 198 del COGEP. Si bien en la sentencia se refiere al artículo 197, por la transcripción del texto resulta claro que es el artículo 198 COGEP, el que se encuentra indebidamente aplicado.

Dicho artículo no guarda ninguna relación con mi alegación sobre la calidad de diminuto del documento y la consecuente falta de eficacia de la prueba, pues parte de supuestos de hecho distintos.

Una alegación de nulidad o falsedad, no es lo mismo que una alegación de que el documento es diminuto.

La nulidad ataca a la validez y eficacia del negocio jurídico en su conjunto; es una sanción civil, que puede ser nulidad absoluta o relativa, y que afecta al negocio jurídico bilateral (convención o contrato). (1/4)

Cosa distinta es que el documento se presente de manera diminuta. Esto es, conforme con nuestra normativa un requisito para la eficacia probatoria. (1/4)

Si bien los tres supuestos afectan la capacidad de un documento de ser producido en juicio, las tres son instituciones distintas que tienen un tratamiento legal y son sancionados con normas de diversa índole. En el presente caso no correspondía aplicar normativa aplicable a documentos nulos o falsos, cuando la alegación correspondía a un documento diminuto.

En otras palabras, el artículo 198 del COGEP es aplicable para las alegaciones de nulidad y falsedad. En el presente caso se alegó que el documento es diminuto por lo que la norma jurídica que corresponde a este supuesto de hecho, es distinto al de la falsedad nulidad.

En consecuencia, la Corte Provincial aplicó indebidamente el artículo 198. Esta aplicación indebida condujo a desestimar la apelación en lo que respecta a que la prueba no podía ser valorada por ser incompleta o diminuta. La equivocada aplicación de esta norma que condujo a la (indebida) valoración del contrato de arrendamiento derivó a que el tribunal (también de manera equivocada) reconozca la vigencia de un contrato (expirado) aplicando las disposiciones contractuales de dicho contrato, en concordancia con los artículos 1454 y 1856 del Código Civil, que rigen al contrato de arrendamiento que por falta de prueba jamás pudieron ser aplicados.

De tal manera, como explico más adelante, tenía que aplicarse la sanción procesal contenida en el artículo 195.1. del COGEP.

Por esta razón procede que la Excm. Corte case la sentencia y enmiende con su fallo esta grave falta y error del Inferior.

4.3.2. Falta de aplicación del artículo 195.1 del COGEP, en concordancia con el

artículo 76 numeral 4 de la CRE

En concordancia con lo señalado en líneas anteriores. Al presentar el recurso de apelación sostuvimos que la juez a quo había cometido un error al dar valor probatorio al contrato de arrendamiento que el accionante incorpora al proceso (fojas 95)

Conforme lo expliqué el contrato de arrendamiento había sido mutilado y se habían sustraído tres páginas del mismo, lo que tiene como consecuencia la falta de eficacia de este documento, que debiendo haber sido presentado en su integridad, esto es con las 24 fojas de contrato que certifica el Notario, solamente presenta 21 fojas, por lo que puede concluirse que el actor sustrajo partes del documento, mutilándolo y haciéndolo diminuto.

Este hecho, como señalé, fue puesto en evidencia de la juzgadora de instancia y de la Corte Provincial. El tribunal conformado por jueces de esta última, como tengo indicado,

aplicó la normativa incorrecta para este supuesto de hecho, cuando lo que correspondía era aplicar el numeral primero del artículo 195.

El numeral primero del artículo 195 del COGEP establece lo siguiente: (1/4)

Al haber sido presentado de forma incompleta y mutilada, el juez que conoce la causa debía pronunciarse sobre su falta de eficacia (distinta a la admisibilidad), sancionando al documento con la respectiva privación de su valor probatorio.

Esto además es concordante con el numeral 4 del artículo 76 de la Constitución, norma directamente aplicable, que invalida y priva de eficacia a la prueba actuada en violación de la Ley. Pese a que la Corte Provincial se pronuncia sobre este particular, evita resolver como corresponde.

En consecuencia, la sentencia impugnada transgrede el artículo 195 del COGEP y 76 de la Constitución, dejando de aplicar esta normativa. Esta transgresión fue trascendental pues da valor probatorio al único documento que justifica la existencia de un contrato de arrendamiento cuya terminación era objeto de la litis.

La equivocada aplicación de esta norma que condujo a la (indebida) valoración del contrato de arrendamiento condujo a que el tribunal aplique (también de manera equivocada) reconozca la vigencia de un contrato (expirado) aplicando las disposiciones contractuales de dicho documento, en concordancia con los artículos

1454 y 1856 del Código Civil, que rigen al contrato de arrendamiento que por falta de prueba jamás pudieron ser aplicados.

Y, por lo tanto, debe casarse la sentencia en este punto declarando la falta de eficacia probatoria de este documento; en consecuencia, debe también realizarse un nuevo fallo que rechace la demanda por falta de prueba sobre la existencia del contrato.

4.3.3. Falta de aplicación de los artículos 172, 186, y 187 del COGEP

El COGEP, en lo pertinente a la prueba, y en particular la testimonial y declaración de parte establece las siguientes normas

Art. 172.-(1/4)

Art. 186 (1/4)

Art 187(1/4)

En el presente caso, hemos alegado el contrato de arrendamiento que demanda el accionante había expirado, como su derecho real sobre la Hacienda Cotogchoa.

En el año 2010, con la señora María Dolores Ponce Gangotena, quien inicialmente dio en arriendo la hacienda al compareciente, y luego de haberme vendido derechos y acciones sobre este inmueble, tanto a mi persona como a mis hijos, llegamos al acuerdo de que como copropietario pagaría únicamente la cantidad de cuatro mil dólares por los frutos que le corresponden a su cuota.

Hecho que es absolutamente lógico y comprensible bajo el esquema de la copropiedad, donde por esta calidad podía usar cualquier parte de la hacienda y gozar de los frutos inherentes a mi cuota (esto explico mas adelante al referirme a las normas de la comunidad como cuasicontrato).

La existencia de este hecho fue demostrada a través de la declaración judicial del compareciente y, en concordancia, con las copias de los juicios de los pagos en consignación que obran del proceso. Estas pruebas constituyen un conjunto de indicios, graves precisos y concordantes que univocamente apuntaban hacia la existencia de un contrato de este tipo. Pues, fue expresamente alegado en la declaración de parte y existen pruebas de que el demandado aceptó en múltiples ocasiones el pago de cuatro mil dólares de arrendamiento. Es decir, no era una prueba aislada sino que concordaba con el resto del acervo probatorio, lo que

genera presunciones conforme lo establece el artículo 172 del COGEP. Además, insistiré el propio actor de este juicio en el año 2015, cuando me querello por supuesto delito de usurpación, en la audiencia de juicio ante la Sala de lo Penal en instancia de Corte Provincial, manifestó (1/4) esto, ha sido tomado literalmente de la sentencia dictada en esta causa y que obra como prueba de mi parte. Cabe más evidencia?

El tribunal de apelación al pronunciarse respecto a la existencia del hecho alegado por esta parte, no invocó ni tomó en consideración la normativa aplicable para la valoración de la prueba.

El inciso segundo del artículo 187 del COGEP de manera clara establece que la declaración de parte puede constituirse como prueba a favor del declarante, siempre que no exista prueba en contra de lo manifestado.

De tal manera, el tribunal, habiendo aplicado la norma pertinente para valorar esta prueba, para invalidar o desestimar la aptitud probatoria de este medio debió haber señalado la o las pruebas que demuestran lo contrario. Cabe recalcar que la existencia de un contrato escrito anterior, de ninguna forma puede demostrar que no existió un contrato verbal posterior. Más aun, como vengo señalando, el resto de la prueba documental apoya la tesis del contrato verbal.

Así, el tribunal dejó de aplicar lo que establece el artículo 187 del COGEP, cuando esta es la norma que regula la valoración de la declaración de parte como prueba.

Al no haber considerado el efecto probatorio conjunto de dicha declaración y los pagos por consignación aceptados por las partes, el tribunal dejó de aplicar los artículos 172, 186 y 187 del COGEP, para la valoración de la prueba testimonial e indiciaria.

La transgresión al ordenamiento jurídico que realiza el tribunal, dejando de aplicar las normas aquí señaladas, tiene como consecuencia que la sentencia no haya reconocido la existencia de un hecho trascendental, el contrato verbal que rige por el cual el compareciente arrendó a la Señora Ponce Gangotena su cuota sobre el inmueble.

La transgresión jurídica del tribunal, a través de la falta de aplicación de los Art. 172, 186 y 187 COGEP, condujeron a que el Tribunal de alzada deje de aplicar el numeral 3 del artículo 1891, en concordancia con el artículo 1902 del Código Civil,

reconociendo que el contrato había terminado y que el compareciente se encontraba arrendando la porción de los frutos que corresponden a la herencia de la señora Dolores Ponce Gangotena.

Asimismo, la deliberada falta de aplicación de la normativa señalada ocasionó que el tribunal reconozca la vigencia de un contrato (expirado) aplicando las disposiciones contractuales de dicho contrato, en concordancia con los artículos 1454 y 1856 del Código Civil, que rigen al contrato de arrendamiento que por falta de prueba jamás pudieron ser aplicados.

Aplicando la normativa sobre la valoración de la prueba pertinente, el tribunal debió haber desechado la demanda, por lo que la Corte Nacional debe casar el fallo con esta argumentación y proceder a declarar lo que corresponda, que no será otra cosa que reconocer que el contrato de arrendamiento objeto de la demanda había fenecido y había sido sustituido por uno distinto que recae sobre otro objeto (una cuota de la cosa).

4.3.4. Falta de aplicación del artículo 1728 del Código Civil

El Tribunal de alzada, en su inexplicable misión de desconocer la extinción del arrendamiento, pre- copropiedad, que existía sobre la hacienda, sostuvo: (1/4)

De esta manera, esta sala especializada en lo civil, pretende a través de esta (incompleta) argumentación, insinuar que un contrato verbal no puede ser probado ante un órgano jurisdiccional.

Lo que omite señalar el tribunal es que la norma señalada tiene una excepción contenida solamente tres artículos más adelante, concretamente, el artículo 1728 del Código Civil establece:

Esta norma que recoge el principio de prueba por escrito, señala que para la prueba de contratos no siempre es necesario que el contrato como tal esté por escrito. Basta que la parte, en contra de quien se pretenda probar la existencia del contrato, haya producido algún documento escrito que sirva como indicio de la existencia del contrato.

Como he señalado de manera reiterada, existen varios procesos de juicios por consignación, donde se consignó el valor de cuatro mil dólares, por los frutos que corresponden a la cuota de la extinta mujer del accionante, con base en el acuerdo

verbal mantenido con ella.

Las comparecencias del accionante en estos procesos otorgan un principio de prueba por escrito que generan una excepción que debía aplicarse al presente caso.

La trasgresión jurídica realizada por la Sala, al no aplicar el artículo 1728 del Código Civil, condujeron a que el Tribunal de alzada deje de aplicar el numeral 3 del artículo 1891, en concordancia con el artículo 1902 del Código Civil, reconociendo que el contrato había terminado y que el compareciente se encontraba arrendando la porción de los frutos que corresponden a la herencia de la señora Dolores Ponce Gangotena.

Esta transgresión derivó también en la errónea conclusión de que el contrato de arrendamiento escrito, pre comunidad, sigue vigente; en consecuencia, resultó en que reconozca la vigencia de un contrato (expirado) aplicando las disposiciones contractuales de dicho documento, en concordancia con los artículos 1454 y 1856 del Código Civil, que rigen al contrato de arrendamiento. que por falta de prueba jamás pudieron ser aplicados

Por lo mismo, la Corte Nacional deberá casar este fallo, aplicando la excepción contenida en el artículo 1728, y, en consecuencia, debe reconocer que el contrato objeto de la demanda ha expirado y que las consignaciones corresponden a un contrato verbal posterior a la comunidad de derechos y acciones formada.

4.3.5. Falta de aplicación del artículo 1586 del Código Civil.

Pese a la naturaleza sustantiva del Código Civil, existen normas en este Código que regulan la forma en la que deben probarse obligaciones. Asimismo, contiene normas con respecto al valor probatorio de ciertos actos y documentos. Una de estas normas es la siguiente:

Art. 1586- (1/4)

En el presente caso, la obligación de pago de canones de arrendamiento es una obligación consecutiva, parte de un contrato de tracto sucesivo. Por lo mismo, esta norma es aplicable a la valoración de la prueba.

La Corte Provincial omitió pronunciarse sobre esta norma, siendo aplicable al caso.

Habiendo probado con los pagos por consignación que el pago ha sido efectuado en

los periodos julio, agosto, septiembre y diciembre del 2015; enero, marzo abril, mayo, noviembre y diciembre del 2016; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio del año 2017, y junio, julio, agosto y septiembre del 2018, esto es más de tres periodos determinados y consecutivos (abril, mayo y junio de 2018), el tribunal, aplicando el artículo señalado debió haber reconocido la presunción de que los pagos por los periodos anteriores han sido efectuados, declarando improcedente el reclamo de este rubro por parte del actor y declarando extintas las obligaciones de pagar el canon de arrendamiento en los periodos anteriores a 2015.

La transgresión a esta norma condujo a la falta de aplicación del Art. 1583 Numeral 2 y 1584 del Código Civil por lo que la Corte Nacional deberá enmendar esta sentencia, casando la misma y en aplicación de la norma vulnerada declarar hechos los pagos anteriores a abril de 2018. (1/4) (Sic)

IV.2. Fundamentación del recurso de casación del ciudadano José Leonardo Serrano Sarmiento, actor.

21. Respecto del caso 2, **del artículo 268 del COGEP**, el actor, argumenta lo siguiente:

(1/4)La causal segunda invocada en el recurso, se produce porque el Tribunal Impugnado (Sala Civil de la Corte Provincial de Pichincha), en la parte resolutive dispone:

(...) B) Se dispone la entrega y desocupación del bien inmueble materia del contrato de arrendamiento al accionante, en el porcentaje que actualmente le pertenece al actor conforme las copias certificadas de compra venta de derechos y acciones, teniendo en cuenta la copropiedad existente con el demandado..."

La causa presente, tratase de una acción ordinaria por intermedio de la cual se pretende la declaración judicial de la terminación del contrato de arrendamiento y la entrega material del bien inmueble y de los bienes muebles entregados al demandado en razón del contrato de arrendamiento, es decir el único punto de resolución, es la terminación de la relación contractual de arrendamiento; y sin embargo el tribunal Ad

Quem, con errada interpretación de la ley, adopta una decisión contradictoria o incompatible, porque dispone algo que nunca ha sido materia de la litis, el de realizar la individualización de derechos y acciones (sin proceso especial de partición) y la partición misma pero de manera tácita, ya que al ordenar que se retenga el porcentaje adquirido por compra venta, sin que el demandado sea dueño de una cosa singular, pero del contenido de la escritura se desprende lo contrario, pues, en el mejor de los casos es dueño de porcentaje, que por no haber sido objeto de división no puede llamarse dueño de cosa singular, lo que hace que el Tribunal Provincial adopte una resolución contradictoria o incompatible que hace que ésta sentencia sea imposible de cumplir. (1/4)

Como se aprecia de la parte resolutive transcrita anteriormente, el Tribunal Ad Quem ha dispuesto reformar la sentencia de primer nivel, disponiendo que la entrega y desocupación del bien inmueble materia del contrato, sea en el porcentaje que pertenece al actor, teniendo en cuenta la copropiedad, identificando como tal al 20, 44% lo que no es verdad, pues del texto de la escritura de compraventa de derechos y acciones, es para la sociedad conyugal, más como el demandado es el señor Luis Aníbal Aguas Vizuete, y no su cónyuge, el porcentaje únicamente es del 10.22% que por no haber sido objeto de división, no puede llamarse dueño de cosa singular, lo que determina que la decisión es contradictoria o incompatible. (1/4)

La pregunta principal dentro de este punto es ¿cuándo termina un derecho de copropiedad?, y es que ser copropietario termina siendo un cuasicontrato, así esto expira por la división de la propiedad, lo que se debe realizar por medio de un juicio de partición.

Entendemos entonces, que dentro de un juicio en el cual se ventila y se analiza por medio de la traba de la litis, un contrato de arrendamiento que ha sido incumplido, y del cual se pide la restitución de las cosas que fueron entregadas en arriendo, no se puede observar este estado de copropiedad, y peor aún disponer entrega de un bien en copropiedad en una parte porcentual aún incierta.

La imposibilidad de aquello radica en que justamente la propiedad como tal, es decir el bien inmueble es uno solo, no está dividido, se conforma como tal, y al realizar la entrega parcial resuelta en sentencia, se está realizando un acto de partición, sin tener en cuenta que la partición es una acción de trámite especial y de jueces especializados en la materia (Especiales de Familia). Decisión que trasgrede las siguientes disposiciones:

"Art. 1263.- (1/4)

"Art. 1341 (1/4)

"Art. 1751 (1/4)

Al no existir división del bien inmueble, la hacienda es un bien proindiviso, por lo que, para proceder a la entrega material del porcentaje del demandado, éste debería pedir la partición con el fin de poder determinar qué pertenece a cada uno; más como éste procedimiento no es compatible con la acción ordinaria de terminación de contrato de arrendamiento, la decisión es incompatible con la acción principal, fácilmente se torna imposible de cumplir y consecuentemente contradictoria con la Ley.

En conclusión, no se puede dividir un bien inmueble en partes, dentro de un procedimiento en el cual se ha trabado la litis referente a un arrendamiento, más no al derecho de dominio, peor aún a una posible partición, siendo imposible de cumplir con lo resuelto, la decisión se torna contradictoria; por lo que solicitamos casen la sentencia, y ordenen la devolución total del bien inmueble (1/4)° (Sic)

22. Sobre el caso 3 del artículo 268 del COGEP, señala:

ª (1/4) En esta parte del recurso, analizaremos algo que, a criterio nuestro, resulta legalmente incorrecto, esto es una resolución de algo que excedió los límites fijados en el objeto de la controversia, causal conocida como "ultra petita", y que estimamos ocurrió dentro de esta parte de la sentencia: (1/4)

Para exponer con mayor precisión el tema mencionado, veamos cuál fue el objeto de la controversia fijado por la Jueza de primer nivel, y aceptado por las partes en la audiencia preliminar en esta causa:

"DETERMINAR SI PROCEDE O NO DECLARAR LA TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO POR LAS PARTES PROCESALES, LA DESOCUPACION Y RESTITUCION DEL INMUEBLE ARRENDADO, LA ENTREGA DEL BIEN, ENTREGA DEL GANADO EN LA MISMA CANTIDAD Y CALIDAD, LAS ENTREGAS DE LAS CRIAS O SU EQUIVALENTE EN DINERO A PARTIR DEL FENECIMIENTO DEL CONTRATO, DETERMINAR SI PROCEDE O

NO EL PAGO DE 257 MIL DOLARES EN MORA DEL ARRENDATARIO, EL PAGO DE CANONES POR EL VALOR DE 7000 MIL DOLARES EL PAGO DE LUZ AGUA POTABLE, AGUA DE RIEGO Y LA PROCEDENCIA O NO DE COSTAS PROCESALES/O NO PROCEDE POR CUANTO EL ACTOR NO ES TITULAR DE LA TOTALIDAD DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO DEL DERECHO Y UNICAMENTE EL PAGO DE CANONES ARRENDATICIOS POR EL VALOR DE 4000 DOLARES.º

Como tal, el objeto de la controversia fijado en la audiencia es aquel que tanto las partes, los jueces y en general toda parte procesal, se tiene que circunscribir para poder delimitar sus acciones dentro del proceso. Es decir, todos los involucrados dentro de un proceso judicial, actúan en base a y dentro de este objeto del proceso.

Así, cuando dentro de un proceso se va a analizar si procede o no la declaratoria de un derecho, no puedes terminar declarando otro, que no sea el pedido específicamente.

Justamente aquí es donde creemos que existe ultra petita, que no es otra cosa que aquella resolución que a pesar de estar centrada en los aspectos que integran el debate litigioso, excede los límites que fijaron las partes o la Ley.

Analizando tanto la parte dispositiva de la sentencia, en conjunto con la parte resolutive, vemos que los jueces hablan de la reducción del valor del canon de arrendamiento en virtud de lo determinado en el Art. 1920 del Código Civil. En este punto, cuando los jueces a pesar de que la parte dispositiva de la sentencia se centra en aspectos que incluyen al debate litigioso de este proceso, se apartan de lo que las partes fijaron como objeto de la controversia.

Como observamos, ni dentro del objeto de la controversia, ni de la demanda o su contestación, encontramos una pretensión o disposición entre las partes, de que el litigio versara sobre el cálculo del canon, en el cual se solicitara su reducción, por considerar que la cabida del bien inmueble era menor.

El objeto de controversia y las pretensiones de las partes fueron claras, y era si procedía el pago de un valor determinado del canon de arrendamiento, o si procedía el pago menor indicado por la demandada como parte de un supuesto acuerdo verbal.

El anterior, fue el punto de partida para que las partes anunciaran y practicaran prueba, e incluso para el debate tanto en primera como segunda instancia, por lo que los jueces no pudieron haber reformado dicho objeto, y pasar de la determinación de

un canon particular, a la reducción del canon de acuerdo con la cabida.

Haber resuelto aquello excedió los límites que las propias partes fijamos para integrar y debatir dentro del proceso, configurándose de esta forma la causal invocada, por ultra petita incluso, la propia Corte omite la aplicación de normas claras dentro del caso de reducción de canones, por lo que yerra en su decisión, resolviendo cosas que no eran materia del litigio.

*Por estas fundamentaciones, solicitamos se case la sentencia, y en la parte resolutive pecto del canon de arrendamiento, se ratifique lo resuelto en primera instancia. (1/4)
(Sic)*

23. Sobre el caso 5 del artículo 268 del COGEP, señala:

a (1/4) De igual forma, pero por otros motivos, consideramos que existe falta de aplicación de los artículos 1857 y 1884 en la sentencia, que claramente hubieran sido determinantes en la parte dispositiva de la sentencia.

Los artículos antes nombrados establecen lo siguiente:

"Art. 1857.- (1/4)

"Art. 1884.- (1/4)

Para comenzar a explicar por qué consideramos que existe la falta de aplicación de los dos artículos antes transcritos, debemos entender que el presente proceso se refiere exclusivamente a un contrato de arrendamiento, es decir, su litis fue trabada en esta relación jurídica entre las partes procesales.

Mal hacen los jueces del tribunal inferior, en tratar de mezclar temas ajenos a la litis, como por ejemplo la copropiedad, ampliamente analizado en los motivos anteriores. Es justamente por ello, que consideramos que se debió profundizar el tema del arrendamiento, con el fin de que se entienda quién puede arrendar, qué se puede arrendar, y qué pasa si existe disputa sobre el precio estipulado como canon de arrendamiento.

Estos elementos son claves dentro de la relación jurídica que se ventilaba en el proceso, pues como tal, constituyen aspectos básicos de todo arrendamiento. De tal

forma, encontramos que el artículo 1857 del Código Civil, nos establece una premisa en su segundo inciso muy importante, esto es que puede arrendarse aún la cosa ajena -

El legislador lo que hace dentro de este artículo, es separar las relaciones jurídicas que puedan existir entre tal vez un tenedor y un propietario cuando este último no tenga la posesión de la cosa; así mismo, separa las relaciones jurídicas entre un arrendatario incluso con el propietario de la cosa.

El arrendatario siempre responde al arrendador, e incluso en caso de duda puede consignar el valor de su renta para que sea retirado por quien crea tenga el derecho, pero las relaciones no se mezclan.

Ahora, a pesar de que las escrituras de compraventa adjuntadas están en litigio, supongamos que exista esta llamada "copropiedad" esto claramente daría paso a que dicho copropietario pueda solicitar a quien recibe la renta la entrega de los valores que le corresponderían por arriendo, si así lo quisiera.

Sin embargo, la legislación separa las relaciones contractuales, mismas que los jueces mezclan dentro de su parte dispositiva, para llegar a una conclusión y resolución que como ya analizamos, es imposible de cumplir, y más aún para rebajar el precio del canon de arrendamiento fijado en el contrato.

La relación entre el arrendador y arrendatario están fijadas estrictamente por el Código Civil y por el contrato de arrendamiento, nada puede influir dentro de la misma, por lo que los jueces debieron pronunciarse exclusivamente sobre dicha relación, y de considerar que existía el litigio en el precio pactado en el contrato, acudir a lo que dispone el propio Código Civil respecto del precio de renta, en su artículo 1884.

Aquí también ocurre, que el tribunal no aplica el artículo 1884, pues en su parte medular establece que si hubiere disputa acerca del precio o renta, y por una o por otra parte no se produjere prueba legal de lo estipulado a este respecto, se estará al justiprecio de peritos - lo que implica que hasta este punto existe la regulación.

Pero que hacen los jueces, sacan por una simple y básica regla de tres, un precio bajándolo del porcentaje del que supuestamente es propietario el demandado, sin incluso verificar que del propio contrato de arrendamiento - que es ley para las partes - se entregan en arriendo otros bienes, no solo el bien inmueble.

Entre estos bienes existe ganado, maquinaria, la hacienda, etcétera, mismos bienes

detallados en el arrendamiento suscrito por las partes. Como puede entonces un tribunal, verificar el justiprecio del arriendo, con la simple reducción porcentual de una supuesta copropiedad, sin tomar en consideración el resto de bienes arrendados.

De tal forma, consideramos que existe una falta de aplicación de los artículos antes mencionados, por lo que solicitamos casen la sentencia, y se ratifique la sentencia dictada en primera instancia. (1/4)

IV.VI. (1/4) SOBRE LA ERRÓNEA INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 1920 DEL CÓDIGO CIVIL.-

El Tribunal de apelaciones falló y en su sentencia dispuso, analizó e interpretó lo siguiente:

"El Código Civil en el Art. 1920 parágrafo sexto señala: el arrendador está obligado a entregar el predio rústico en los términos estipulados. Si la cabida fuere diferente de la estipulada, habrá lugar al aumento o disminución del precio o renta, o a la rescisión del contrato, según lo dispuesto en el Título de la compraventa. Por consiguiente, analizando el contenido del artículo prenombrado (1920), no se invalida como tampoco pierde la calidad y condición dicho instrumento, lo que si regula es el monto de la renta, cuando la cabida no corresponde a la estipulada.

Ahora bien, de los recaudos procesales, se observa que el arrendatario-demandado adquirió derechos y acciones fincados en la propiedad de la Hacienda Margarita de Cotogchoa, infiriéndose que la parte actora, a través de esta venta de derechos y acciones modificó la cabida del terreno arrendado, lo que indefectiblemente afecta al canon de arrendamiento estipulado en el contrato; por lo que, en estricto derecho no le corresponde al accionado cancelar el canon arrendaticio de US \$ 7.000,00 concepto de arriendo una cantidad proporcional, teniendo como base los USDS 7.000, 00 mensuales de arriendo, y descontando el porcentaje de derechos y acciones en el 20.44% constantes en la escrituras públicas de compraventa de derechos y acciones otorgada por MARIA DOLORES DE FATIMA PONCE GANGOTENA a mensuales conforme la pretensión de la parte actora; debiendo sufragarse por favor de LUIS ANIBAL AGUAS VIZUETE Y AIDA CORINA BONILLA VILLALVA, suscrita el 17 de septiembre del 2010, ante el Notario del cantón Ruminahui e inscrita el 8 de abril del 2011, en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Ruminahui fs. 268 a 278; y de la escritura pública de aclaratoria, rectificatoria y ratificatoria, efectuada el 3 de

marzo del 2011, con las cuales se justifica la copropiedad del demandado, utilizando una regla de tres simple a fin de obtener el monto mensual de arriendo a partir del mes de noviembre del 2014, todo lo cual deberá liquidarse pericialmente."

Aquí existe claramente una errónea interpretación del artículo 1920 del Código Civil, el mismo que en su parte pertinente estipula:

"¹/₄ Si la cabida fuere diferente de la estipulada, habrá lugar al aumento o disminución del precio o renta, o a la rescisión del contrato, según lo dispuesto en el Título De la compraventa."

La parte que nos incumbe de este artículo es sobre el aumento o disminución del precio estipulado para el arrendamiento, justamente este va a raíz de la cabida. Entonces, la pregunta a hacerse en primer lugar es ¿cuál es la definición de cabida?

La cabida no es otra cosa que la extensión de superficie de un terreno, es decir los metros u hectáreas que tenga dependiendo de que se esté arrendando. Entendiendo esto, vemos que los jueces al momento de redactar su parte dispositiva y analizar el artículo precedente confunden cabida con cuota de copropiedad.

Como se definió en puntos anteriores, la copropiedad ocurre cuando dos o más personas son propietarios de la misma cosa, ya sea en partes iguales o por cuotas específicas.

De tal forma, cabida y copropiedad no es lo mismo, por lo que la interpretación que hacen los jueces sobre la reducción del precio respecto del porcentaje de cuota de copropiedad que supuestamente tienen los demandados, es ilógica, al no ser lo mismo no se puede pretender que se reduzca el precio basándose en dicho porcentaje.

A modo de ejemplo, el artículo antes indicado y mal interpretado por el tribunal ad quem, se refiere exclusivamente cuando he arrendado 70 hectáreas, y al medir el bien inmueble resulta que no son 70 si no 80. En este escenario se podría pedir el aumento del precio. En otro caso. si no son 70 si no 60, se podría pedir la reducción del precio.

No es lo mismo la cuota de copropiedad, e incluso, por cuanto ya se ha explicado, la relación jurídica que vincula a las partes dentro de esta litis es exclusivamente el contrato de arrendamiento.

En conclusión, existe una errónea interpretación del artículo 1920 del Código Civil dentro de la parte dispositiva de la sentencia, que conllevó a los jueces a resolver una ilegal reducción del precio fijado en el contrato de arrendamiento, siendo esta errónea

interpretación determinante en la parte dispositiva, por lo cual solicitamos se case la sentencia, y se ratifique la emitida en primera instancia (1/4)° (Sic)

V. PROBLEMA JURÍDICO

24. Delimitados los cargos en la propuesta casacional planteada y admitida a trámite, corresponde dilucidar si las censuras esbozadas están dotadas de sustento y argumento válido; al respecto, se delimitan los problemas jurídicos a analizarse, que se circunscriben en las siguientes interrogantes:

¿El Tribunal *Ad quem*, al no considerar el argumento de nulidad por falta de motivación, acusado por los demandados, como cargo de apelación, incurre en error de omisión del artículo 111 del COGEP, cuestión procesal que enervó la validez procesal, y de ser el caso, provocó indefensión?

¿La parte dispositiva de la sentencia de apelación generó un perjuicio al demandado y a terceros interesados que ostentan la copropiedad del inmueble objeto del conflicto, lo que deriva en una falta de aplicación del artículo 97 del COGEP?

¿El Tribunal *Ad quem*, al emitir pronunciamiento sobre las excepciones previas de cosa juzgada, falta de legitimación en la causa, e incompleta conformación del litis consorcio, deducidas por el demandado; al sostener que el contrato de arrendamiento escrito estaba vigente, y al decidir sobre la terminación del mismo, incurre en deficiencia motivacional?

¿La sentencia impugnada, adopta decisiones contradictorias o incompatibles?

¿La sentencia de apelación, incurre en un vicio de congruencia de *ultra petita*?

¿El *Ad quem*, incurre en un error de subsunción (aplicación indebida) del artículo 198 del COGEP, cuanto en error de omisión (falta de aplicación) de los artículos 195 numeral 1, 172, 186, y 187 del Código ibídem, y 1728, y 1586 del Código Civil, en la valoración de la prueba, en la presente causa?

¿Los errores de subsunción y omisión acusados, generaron la violación indirecta de las normas sustantivas contenidas en los artículos 1454, 1856, 1891 numeral 3, 1902, 1583, y 1584 numeral 2 del Código Civil?

¿La sentencia del Tribunal ad quem, incurre en un error de omisión (falta de aplicación) de los artículos 1887 1884 y 1920 Código Civil?

VI. ANÁLISIS DEL TRIBUNAL DE CASACIÓN.

VI.1. LA CASACIÓN EN EL ESTADO CONSTITUCIONAL DE DERECHOS Y JUSTICIA:

25. El Ecuador es ^a *...un Estado constitucional de derechos y justicia...^o*; en esa ilación, tomando como referente el contenido del modelo de Estado adoptado constitucionalmente por nuestro país, se considera lo siguiente:

26. El Ecuador es un Estado constitucional, pues:

^a *...la constitución determina el contenido de la ley, el acceso y el ejercicio de la*

autoridad y la estructura de poder. La constitución es material, orgánica y procedimental. Material porque tiene derechos que serán protegidos con particular importancia que, a su vez, serán el fin del Estado; orgánica porque determina los órganos que forman parte del Estado y que son los llamados a garantizar los derechos...⁶.

27. Es decir, la Constitución materializa ciertos principios, entre ellos el derecho a impugnar los fallos o resoluciones judiciales, como parte de los derechos de protección, debido proceso, y defensa; en ese contexto, en su artículo 76.7.m), la CRE, establece lo siguiente:

^a...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...^o.

28. Este derecho, es el antecedente constitucional que da origen a la casación como recurso extraordinario, materializando así el derecho a recurrir el fallo, desde la óptica del Estado Constitucional.

29. Asimismo, cabe anotar que la CRE, es orgánica, pues, determina el órgano -Función Judicial-, que como parte del Estado, está llamado a garantizar los derechos de los usuarios del sistema de justicia, en sentido amplio, la Corte Nacional de Justicia, con jurisdicción y competencia para conocer y resolver los recursos de casación y revisión⁷; y, en sentido estricto, la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de esta Alta Corte, con competencia para conocer los recursos de casación en materia civil y mercantil que no conozcan otras Salas, incluidos los recursos de casación en materia de inquilinato y de colusión⁸.

⁶ Ramiro Ávila Santamaría, *La Constitución del 2008 en el contexto andino. Análisis desde la doctrina y el derecho comparado*, V&M Gráficas, Quito, Ecuador, 2008, p. 22.

⁷ **Constitución de la República del Ecuador: Art. 182:** "(...) La Corte Nacional de Justicia tendrá jurisdicción en todo el territorio nacional y su sede estará en Quito."; **Art. 184:** "Serán funciones de la Corte Nacional de Justicia, además de las determinadas en la ley, las siguientes: 1. Conocer los recursos de casación, de revisión y los demás que establezca la ley. (...)".

⁸ **Código Orgánico de la Función Judicial: Art. 190:** "Art. 190.- COMPETENCIA DE LA SALA DE LO CIVIL Y

30. En consecuencia, se avizora que la casación tiene su antecedente jurídico en el ámbito material y orgánico del Estado Constitucional.

31. Adicionalmente, resulta menester destacar que **el Ecuador es un Estado de derechos**, al respecto, Ávila Santamaría anota lo siguiente:

“...El Estado de derechos nos remite a una comprensión nueva del Estado desde dos perspectivas: (1) la pluralidad jurídica y (2) la importancia de los derechos reconocidos en la Constitución para la organización del Estado. (1/4) En el Estado constitucional de derechos, en cambio, los sistemas jurídicos y las fuentes se diversifican (1/4) En suma, el sistema formal no es el único Derecho y la ley ha perdido la cualidad de ser la única fuente del derecho. Lo que vivimos, en términos jurídicos, es una pluralidad jurídica...”⁹.

32. Lo anotado nos coloca frente al concepto de bloque de constitucionalidad, institución que supone el pleno ejercicio de los derechos, sin que dicho ejercicio dependa de la expedición de una norma jurídica de carácter positivo; la CRE, acogió esta institución en su artículo 426, en concordancia con el precepto del artículo 11.9 ibídem.

33. En consecuencia, los derechos son de imperativo respeto, observancia y cumplimiento para los órganos jurisdiccionales; así, el derecho a impugnar las resoluciones judiciales, base fundamental del recurso de casación, se sustenta en principios y normas de instrumentos internacionales sobre derechos humanos que, *per se*, forman parte del bloque de constitucionalidad, entre ellos, el Artículo 8, numeral 2, literal h), de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José) que en torno a las garantías judiciales categóricamente señala que^a *“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...”*^o.

MERCANTIL.- La Sala Especializada de lo Civil y Mercantil conocerá: 1. Los recursos de casación y de apelación en materia civil y mercantil que no conozcan otras Salas, que establezca la ley, incluidos los recursos de casación en materia de inquilinato y de colusión;

⁹ Ramiro Ávila Santamaría, op. cit., pp. 29,30.

34. En ese contexto, se determina la naturaleza jurídica del Estado de derechos en torno al derecho de impugnación.

35. Finalmente, la CRE, determina que **el Ecuador es un Estado de justicia**, sobre este punto, Ávila Santamaría refiere que el mismo, tiene como objeto la concreción de la justicia a través de la aplicación del derecho (principios y reglas); en el ámbito de la casación, como medio de impugnación, se determina ciertamente que, el derecho a recurrir el fallo está materializado con las garantías normativas establecidas por el legislador para este instituto jurídico de carácter extraordinario y taxativo, en procura de alcanzar sus fines, en la justicia especializada en materia civil y mercantil.

36. *Per se*, la casación, es una garantía normativa que procura la efectiva aplicación de los principios de legalidad y seguridad jurídica en el Estado constitucional de derechos y justicia, así como los principios de tutela judicial efectiva, debido proceso, defensa e impugnación, dentro de su ámbito nomofiláctico y dikelógico.

37. La Corte Constitucional del Ecuador, respecto al derecho a recurrir, ha señalado lo siguiente:

*“...La facultad de recurrir del fallo trae consigo la posibilidad de cuestionar una resolución dentro de la misma estructura jurisdiccional que la emitió, por ello el establecimiento de varios grados de jurisdicción para reforzar la protección de los justiciables, ya que toda resolución nace de un acto humano, susceptible de contener errores o generar distintas interpretaciones en la determinación de los hechos y en la aplicación del derecho (...) Es claro, sin embargo, que el derecho a recurrir al igual que todos los demás derechos constitucionales, debe estar sujeto a limitaciones establecidas en la Constitución y la Ley, siempre que respondan a la necesidad de garantizar los derechos de las demás partes intervinientes, de acuerdo con los principios de idoneidad, necesidad y proporcionalidad...”*¹⁰

38. Las garantías normativas de la casación están determinadas en las reglas del COGEP, aplicable al

¹⁰ Ecuador, Corte Constitucional, sentencia No. 095-14-SEPCC, de 4 de junio de 2014, caso No. 2230-11-EP.

in examine, en función del principio de legalidad; así, los artículos 266, 268, y 269, del cuerpo normativo invocado establecen las reglas atinentes a los actos jurisdiccionales respecto de los cuales procede el recurso; las causales taxativas que pueden operar; y, la competencia que tiene esta Alta Corte para conocer dicho medio de impugnación.

39. Por su parte, el artículo 250 inciso segundo del COGEP, determina la siguiente regla procesal:

“Art. 250.- (¼) Se concederán únicamente los recursos previstos en la ley. Serán recurribles en apelación, casación o de hecho las providencias con respecto a las cuales la ley haya previsto esta posibilidad”; de lo cual, se colige que uno de los principios que rige la sustanciación del recurso de casación, es el de taxatividad, en consecuencia, ^a *es un recurso cerrado, ya que procede única y exclusivamente contra las resoluciones judiciales respecto de las cuales la ley en forma expresa lo concede*, en este sentido, ^a *rompe la unidad del proceso con la sentencia recurrida, en realidad es un nuevo proceso, en el que cambia por completo el objeto del mismo: es un debate entre la sentencia y la ley.*¹¹

40. El principio de taxatividad (*numerus clausus*) limita el ámbito de acción del recurso de casación, otorgándole una naturaleza extraordinaria y excepcional, pues, solamente prospera cuando el recurrente acredita la violación a la ley, bajo una de las modalidades expresamente descritas en el COGEP, conforme lo dispuesto en su artículo 268, por consiguiente, se puede colegir que estas causales constituyen presupuestos *sine qua non*, para determinar la violación a la ley en la resolución impugnada.

41. El recurso extraordinario de casación, tiene por objeto ejercer el control de legalidad de los actos jurisdiccionales descritos en el artículo 266 del COGEP, y su naturaleza extraordinaria lo vuelve de alta técnica jurídica, formal, excepcional y riguroso.

42. En este sentido, la ley ha previsto exigencias formales tendientes a conseguir de quien recurre, un diseño de las reclamaciones de manera clara, precisa y en base a los requerimientos de la ley de la materia, en relación a los aspectos de legalidad de la sentencia o auto impugnado, de allí que ^a (¼) *La casación y la revisión no constituyen instancia ni grado de los procesos, sino recursos*

¹¹ Andrade, Santiago, *La Casación Civil en el Ecuador*, Andrade y Asociados, Quito, 2005, pag. 41.

extraordinarios de control de la legalidad y del error judicial en los fallos de instancia^o.¹²

43. Ahora bien, el COGEP, al delimitar la forma de una propuesta casacional, en su artículo 267, textualmente señala:

^a Art. 267.- Fundamentación. El escrito de interposición del recurso de casación, deberá determinar fundamentada y obligatoriamente lo siguiente:

1. Indicación de la sentencia o auto recurrido con individualización de la o del juzgador que dictó la resolución impugnada, del proceso en que se expidió, de las partes procesales y de la fecha en que se perfeccionó la notificación con la sentencia o auto impugnado o con el auto que evacue la solicitud de aclaración o ampliación.

2. Las normas de derecho que se estiman infringidas o las solemnidades del procedimiento que se hayan omitido.

3. La determinación de las causales en que se funda.

4. La exposición de los motivos concretos en que se fundamenta el recurso señalado de manera clara y precisa y la forma en la que se produjo el vicio que sustenta la causa invocada^o.

44. Por otra parte, tomando como referente el ámbito dogmático del recurso de casación, el doctrinario Piero Calamandrei, define la casación como un instituto judicial *“...consistente en un órgano único del Estado (Corte de Casación) que, a fin de mantener la exactitud y la uniformidad de la interpretación jurisprudencial dada por los tribunales al derecho objetivo, examina sólo en cuanto a la decisión de las cuestiones de derecho, las sentencias de los jueces inferiores cuando las mismas son impugnadas...”*^o.¹³

45. En razón de lo anotado, se advierte que la casación, tiene fuertes características técnicas, cuyo especial y único cometido se concreta en el control de legalidad de la resolución impugnada, pero

¹² Último inciso del artículo 10 del Código Orgánico de la Función Judicial.

¹³ Calamandrei, Piero, *La casación*, Ed. Bibliografía Argentina, Buenos Aires, 1961, T.I, Vol. II, p. 376.

cuando puntualmente se hayan cumplido los presupuestos establecidos en las causales del régimen procesal, por lo que su naturaleza conlleva a ser un recurso de carácter vertical, extraordinario y de excepción, encaminado a corregir los errores *“in iudicando”* existentes en las sentencias o autos que ponen fin a los procesos de conocimiento dictados por los Tribunales *ad quem*, sobre los cuales, le compete pronunciarse al Tribunal de cierre; este es el ámbito conceptual, constitucional, jurídico y procesal del recurso de casación en la jurisdicción civil y mercantil, en el Estado constitucional de derechos y justicia.

VI.2. Análisis individualizado de cada yerro acusado y admitido a trámite.

46. Reiterando que, en el *in examine*, se aceptó a trámite los recursos de casación, en cuanto al de la parte actora, por los casos **2** (por la existencia de decisiones contradictorias o incompatibles), **3**, y **5** (únicamente respecto de los artículos 1887, 1884 y 1920 del código civil); y en cuanto a la parte demandada por los casos **1**, **2** y **4**, todos del artículo 268 del COGEP; inexorablemente el análisis del medio de impugnación, debe basarse en la fundamentación esgrimida sobre aquellos cargos, siendo por lo tanto, improcedentes, alegaciones distintas o contrarias a las señaladas.

VI.3. Estudio del caso 1 previsto en el artículo 268 del COGEP.

47. El debido proceso es un derecho de protección que contiene múltiples garantías para las personas; *per se*, implica la existencia de mecanismos de tutela y de efectividad concretos dentro de un proceso, como seguridad para las partes procesales de que sus derechos serán discutidos en un proceso justo e imparcial; el mandato de optimización analizado involucra la existencia de un procedimiento que debe desarrollarse conforme parámetros mínimos que permitan la defensa de sus intereses, en igualdad de armas.

48. La ordenación del proceso exige el cumplimiento de unos requisitos y condiciones mínimas de orden formal; partiendo de ese presupuesto, los Jueces tienen el deber de conducir los procesos dentro de los lineamientos preestablecidos, sin contradicciones, evitando yerros u omisiones que ocasionen perjuicios a las partes procesales; las actuaciones judiciales deben enmarcarse en los principios de legalidad y seguridad jurídica, en cuanto no es discrecional al Juez ni a la partes, apartarse de la ley procesal que señala un camino y un orden para los actos procesales, de modo

que deben -los Jueces- observar plenamente las formalidades propias de cada juicio, las mismas que se establecen como garantías normativas en la legislación procesal, observando el respeto de los derechos fundamentales y los principios que rigen el sistema procesal vigente en el Estado constitucional de derechos y justicia.

49. La dirección de los procesos a cargo de los Jueces, debe respetar la forma del trámite fijado en la ley y sus actuaciones están sometidas a las reglas fijadas en ella, como límites-garantías para las partes procesales, considerando desde luego las formalidades esenciales o sustanciales que no pueden dejarse al arbitrio ni del Juez ni de las partes procesales, y las accidentales que no vulneren derechos fundamentales del debido proceso (derecho de defensa, etc.), esto es, que el debido proceso no se refiere a las meras formas.

50. En la estructura del COGEP, la nulidad procesal, *per se*, no es un recurso taxativo; es una garantía normativa que procura que el órgano jurisdiccional verifique las actuaciones de la causa en el ámbito procesal, para la concreción del debido proceso, en cualquier etapa del procedimiento o estado del juicio; la existencia de una causal de nulidad, acarrea una sanción extremadamente grave que se reserva para aquellos casos en que no existe posibilidad alguna de sostener un proceso, por faltar en él, la observancia de los presupuestos necesarios para dotarlo de validez y eficacia; de ahí que, para acceder a ésta, se deben observar ciertos principios procesales como: especificidad (*taxatividad*), trascendencia y convalidación, a saber: **a)** principio de especificidad o legalidad, el cual consiste en que no hay nulidad sin texto legal expreso; **b)** principio de trascendencia, que establece que en virtud del carácter no ritualista del derecho procesal moderno, para que exista nulidad no basta la sola infracción a la forma, sino que además exista un perjuicio cierto e irreparable que no pueda remediarse de otro modo que no sea la sanción de nulidad, y **c)** principio de convalidación, el cual hace referencia a que, toda anomalía formal que constituya causal de nulidad no siempre genera la invalidez del acto procesal, toda vez que se permite en principio su saneamiento y convalidación, siendo la excepción a esta regla la existencia de nulidades insanables.

51. Ergo, para arribar a una nulidad, la causa de la misma, debe estar expresamente consignada como tal en la norma jurídica y dicho motivo debe haber influido o podido influir en la decisión de la controversia de modo trascendente como cuando se ha afectado el derecho a la defensa de una de las partes. La naturaleza taxativa de las nulidades procesales se manifiesta en dos dimensiones: en primer

término, se desprende que su interpretación debe ser restrictiva. En segundo término, el órgano jurisdiccional sólo puede declarar la nulidad de una actuación por las causales expresamente señaladas en la normativa y cuando la nulidad sea manifiesta dentro del proceso.

52. La nulidad en el proceso es una declaración judicial que deja sin efecto un acto procesal por violaciones de las garantías constitucionales y de la ley; que busca excluir todo o una parte del proceso en cuya sustanciación no se ha cumplido con las solemnidades esenciales exigidas por la ley adjetiva. La razón jurídica para la existencia de la nulidad es porque es el medio idóneo para impugnar la vigencia de un proceso que adolece de vicios sustanciales. Mediante éste se pone de manifiesto el interés del Estado para que se sustancien procesos que sean firmes y estén libres de vicios que afecten al ejercicio del derecho a la defensa de las partes procesales.

53. El Art. 169 de la CRE, señala:

“ (...) El sistema procesal es un medio para la realización de la justicia. Las normas procesales consagrarán los principios de simplificación, uniformidad, eficacia, inmediación, celeridad y economía procesal, y harán efectivas las garantías del debido proceso. No se sacrificará la justicia por la sola omisión de formalidades”.

54. El fin inmediato de la ley procesal es entonces la aplicación de la disposición legal al caso concreto. Lo que se busca en todo este andamiaje constitucional, es hacer cumplir los derechos que el Estado garantiza a todo ciudadano, entre ellos el derecho al debido proceso y sobre todo la defensa.

55. En razón de lo anotado, se puede colegir que las causales de nulidad procesal buscan ^a (1/4) *proteger el orden lógico en el que se deben desarrollar los actos procesales, al igual que las formalidades que son de obligatorio cumplimiento para dotarlos de validez (1/4)*^o14.

56. Al hablar de las nulidades procesales, la Corte Nacional de Justicia, ha indicado:

14 Corte Nacional De Justicia de Ecuador, caso Nro. 647-2014. Acurio López.

a (1/4) la infracción a una solemnidad sustancial, inclusive aunque haya causado perjuicio a las partes litigantes en un primer momento, no puede servir para declarar la nulidad, si tal detrimento ha quedado subsanado mediante un acto posterior del juez o de las partes, que ha servido para garantizar la efectiva vigencia de los derechos procesales que fueron puestos en riesgo, por la omisión de los requisitos de validez de determinado acto (1/4)^o 15.

57. Ahora bien, en el régimen procesal aplicable al caso, como garantía normativa, para garantizar el debido proceso, se ha establecido una causal de casación, la misma procede cuando se haya incurrido en vulneración de normas procesales, que hayan viciado al proceso de nulidad; así, el caso 2, del artículo 268 del COGEP, señala lo siguiente:

***Art. 268.- Casos.** El recurso de casación procederá en los siguientes casos: (1/4)*

1. Cuando se haya incurrido en aplicación indebida, falta de aplicación o errónea interpretación de normas procesales, que hayan viciado al proceso de nulidad insubsanable o causado indefensión y hayan influido por la gravedad de la transgresión en la decisión de la causa, y siempre que la respectiva nulidad no haya sido subsanada en forma legal^o.

58. Conforme las ideas desarrolladas *ut supra*, en relación con la causal objeto de análisis, no toda violación del procedimiento es motivo de casación. La garantía normativa es explícita al señalar que el cargo procede únicamente por aplicación indebida, falta de aplicación o errónea interpretación de normas procesales, que hayan viciado el proceso de nulidad insubsanable o provocando indefensión, bajo el supuesto de que hubieren influido en la decisión de la causa y que la respectiva nulidad no hubiere quedado convalidada legalmente.

59. Santiago Andrade Ubidia, sobre este punto refiere:

15 Corte Nacional De Justicia de Ecuador, caso Nro. 627-2012. Estado ecuatoriano Vs. García Sabando.

a Son dos los principios que informan esta materia, el de la especificidad y el de trascendencia, es decir, a) que el vicio este contemplado en la ley como causa de nulidad; b) que sea de tanta importancia, esto es, trascendente, que el proceso no pueda cumplir su misión sea porque falten los presupuestos procesales de la acción o del procedimiento, sea porque coloque a una de las partes en indefensión. No existen más causas de nulidad que las que se encuentran expresamente señaladas como tales en el texto legal, sin que pueda ampliarse o aplicarse extensivamente (principio de la especificidad) pero no solamente esto, sino que, además debe tener tal importancia que haya influido o haya podido influir en la decisión de la causa, causando la indefensión de una de las partes; o ser de tal manera grave que prive al proceso de sus elementos estructurales, de manera que no exista en realidad un proceso sino únicamente una apariencia de proceso: estarán ausentes los presupuestos procesales del procedimiento (principio de la trascendencia).

Los vicios que privan al proceso de sus elementos estructurales, de manera que no existe en realidad un proceso sino únicamente una apariencia de proceso, inciden en la constitución de la realidad procesal¹⁶.

60. Ergo, del análisis de la causal invocada, se advierte que, al momento de fundamentar la misma, para su procedencia, se debe verificar e identificar los siguientes aspectos:

- *a (1/4) Se debe elegir uno de los cargos casacionales descritos en la norma: Aplicación indebida, falta de aplicación o errónea interpretación (principio de taxatividad).*
- *La fundamentación de la causal de casación por más de uno de los cargos indicados ut supra, en relación con la misma norma procesal violada, conlleva a la contradicción de la propuesta casacional, toda vez que, cada*

¹⁶ Santiago Andrade Ubidía, *La casación civil en el Ecuador*, Andrade&Andrade Fondo Editorial, Quito, Ecuador, 2005, 1era edición, p. 116 y 117.

cargo cuenta con su naturaleza jurídica, y características únicas y contrapuestas entre sí (principio de no contradicción).

- *El cargo elegido (aplicación indebida, falta de aplicación o errónea interpretación), debe ir relacionado con la violación de una norma procesal, que debe ser identificada claramente.*
- *Identificar y demostrar, de forma lógica, clara, completa y exacta, en que consiste la trasgresión acusada (debidamente fundamentación y demostración).*
- *La violación de la norma procesal, por medio de uno de los cargos casacionales señalados ut supra, debe haber viciado al proceso de nulidad insubsanable o causado indefensión y haber influido por la gravedad de la transgresión en la decisión de la causa, siempre que la respectiva nulidad no haya sido subsanada en forma legal. (principio de trascendencia)¹⁷.*

61. Descrita la naturaleza jurídica del cargo planteado, corresponde confrontar el mismo con los yerros *in iure* acusados por la parte demandada y recurrente, quien acusa la falta de aplicación de los artículos 111 y 97 del COGEP.

62. La **falta de aplicación** de la ley, en el caso 1 del artículo 268 del COGEP, opera cuando el juzgador omite aplicar al caso controvertido normas procesales, que ha debido aplicar, infracción que vicia al proceso de nulidad insubsanable o causa indefensión, que influye por la gravedad, en la decisión de la causa, siempre que la respectiva nulidad no haya sido subsanada en forma legal.

63. Del estudio de los enunciados del recurrente, se aprecia que la propuesta casacional, delimita y observa el principio de taxatividad, consecuentemente, corresponde *prima facie*, verificar si la misma,

¹⁷ Corte Nacional de Justicia, Sentencia caso No. 17230-2019-02515.

no soslaya algún principio que rige el medio de impugnación, y, ulteriormente determinar si la censura planteada está dotada de sustento y argumento válido.

64. Conforme lo indicado *ut supra*, **el problema jurídico planteado**, se circunscribe en las siguientes interrogantes:

¿El Tribunal *Ad quem*, al no considerar el argumento de nulidad por falta de motivación, acusado por los demandados, como cargo de apelación, incurre en error de omisión del artículo 111 del COGEP, cuestión procesal que enervó la validez procesal, y de ser el caso, provocó indefensión?

¿La parte dispositiva de la sentencia de apelación generó un perjuicio al demandado y a terceros interesados que ostentan la copropiedad del inmueble objeto del conflicto, lo que deriva en una falta de aplicación del artículo 97 del COGEP?

65. Para dar respuesta al problema jurídico, es menester el estudio de las garantías normativas procesales cuya falta de aplicación se acusa.

66. Desde la órbita del régimen procesal vigente, el libro II, del COGEP, intitulado ^aActividad Procesal^o, en su título I, desarrolla un sinnúmero de ^aDisposiciones Generales^o, por su parte, el Capítulo VI desarrolla las reglas sobre las ^aProvidencias Judiciales^o, así, desde el ámbito de la teoría general del proceso, emerge el efecto vinculante de las sentencias y autos, en el sentido que *“Las sentencias y autos no aprovechan ni perjudican sino a las partes que litigaron en el proceso sobre el que recayó el fallo, salvo los casos expresados en la ley”* (artículo 97 del COGEP); a su vez, el Capítulo VIII, establece las garantías normativas de ^aLas nulidades^o, dentro de ellas, la ^aNulidad y apelación^o (artículo 111 del COGEP). En este contexto, el desarrollo conceptual de las normas singularizadas *ut supra*, y su irradiación procesal, conforme lo indicado, se derivan de la teoría general del proceso, la misma que, coadyuva a delimitar el ámbito conceptual de los preceptos indicados, todo lo cual tiene relación con las disposiciones generales de la actividad procesal.

67. Ahora bien, para analizar el problema jurídico, en cuanto a la primera interrogante planteada, hay que considerar que el artículo 111 del COGEP, cuya omisión se acusa, establece las siguientes reglas:

ª Art. 111.- Nulidad y apelación. El tribunal que deba pronunciarse sobre el recurso de apelación examinará si en el escrito de interposición se ha reclamado la nulidad procesal.

Solamente en caso de que el tribunal encuentre que el proceso es válido, se pronunciará sobre los argumentos expresados por la o el apelante. Si encuentra que hay nulidad procesal y que la misma ha sido determinante porque la violación ha influido o ha podido influir en la decisión del proceso, la declarará a partir del acto viciado y remitirá el proceso a la o al juzgador de primer nivel.

Los procesos conocidos por la o el juzgador superior, sin que se haya declarado la nulidad, no podrán ser anulados por las o los juzgadores inferiores, aun cuando hayan observado después, que ha faltado alguna solemnidad sustancial.º

68. Del contexto de la censura, se llega a determinar que, el recurrente, sostiene que, en el momento procesal oportuno, alegó la falta de motivación de la sentencia de la Jueza *A quo*, en un alcance realizado a la fundamentación de su recurso de apelación, argumento reconocido por el Tribunal de Apelación, pero no considerado; y, que el Tribunal de alzada, en aplicación del artículo 111 del COGEP, debía observar la falta de motivación y declarar la nulidad procesal, ya que, la juzgadora de primer nivel, declara terminado el contrato de arrendamiento sin una fundamentación jurídica suficiente para el efecto; entonces, se asume que el recurso está enfocado en sostener que la falta de motivación deriva en una nulidad procesal.

69. Ahora bien, el censor incurre en una imprecisión conceptual, ya que confunde las instituciones jurídicas de ª nulidad constitucionalº y ª nulidad procesalº; la primera emerge como consecuencia de la inobservancia del principio de la motivación, establecido en el artículo 76 numeral 7, literal l) de la CRE; y, la segunda, por infracción de normas adjetivas o de procedimiento de forma determinante que hayan influido o podido influir en la decisión del proceso. En ese contexto, si el argumento del censor, en apelación, fue la deficiencia motivacional de la sentencia de primera instancia, correspondía al *Ad*

quem, en ejercicio de su soberanía jurisdiccional, justipreciar la prueba, establecer y fijar los hechos, y sobre la base de ello, subsumirlos o no en las normas invocadas por los legitimados, enmendando los vicios motivacionales de la Jueza *A quo*, mas no declarar una nulidad procesal.

70. Continuando con el análisis, de la revisión de la sentencia impugnada, se avizora que, el Tribunal de apelación, fue enfático en sostener que *“en el escrito de alcance al Recurso de Apelación presentado por el accionado, se hace referencia a que existe nulidad de la sentencia por falta de motivación; no obstante, revisado que ha sido este escrito, no consta fundamentación de porque existe dicha nulidad, por lo tanto, no se atiende dicho pedido de nulidad por no haber fundamentado por escrito conforme determina la ley.”*; ergo, sobre la base del principio dispositivo que rige la materia, al no haber fundamentado el pedido de nulidad, el *Ad quem*, se pronunció en el sentido indicado; además, respecto de la validez procesal, consideró lo siguiente:

“2.2. Se han cumplido con las garantías básicas que aseguran el derecho al debido proceso, señaladas por el artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, así como se han observado las solemnidades sustanciales comunes a todos los juicios e instancias determinadas por el artículo 107 del Código Orgánico General de Procesos; por lo que, sin que se aprecie violación del trámite correspondiente a la naturaleza del asunto o al de la causa que se está juzgando, y observados además los principios de especificidad, trascendencia, convalidación, protección y conservación que rigen la nulidad procesal, no se aprecia que deba ser declarada en el presente caso y en su lugar se reconoce la validez del proceso.”

71. Ergo, el Tribunal de apelación, al declarar la validez procesal, implícitamente sostuvo que no existía error *in procedendo* que declarar, que haya sido determinante e influyente en la decisión del proceso, que desemboque en una nulidad; por ello, procedió a pronunciarse sobre los argumentos expresados por los apelantes sobre el tema de fondo.

72.- Finalmente sobre este punto, hay que considerar que, según el artículo 110 numeral 1 del COGEP, la nulidad del proceso debe ser declarada *“De oficio o a petición de parte, en el momento en que se ha producido la omisión de solemnidad sustancial”*; en el *in examine*, el censor, de ninguna manera, ha argumentado la inobservancia de alguna de las solemnidades sustanciales determinadas en

el artículo 107 del código invocado; ergo, la censura adolece de taxatividad, y trascendencia, para una declaratoria procesal de nulidad.

73. Continuando con el estudio del caso, en torno a la segunda interrogante del problema jurídico, hay que considerar que el artículo 97 del COGEP, cuya omisión se acusa, establece las siguientes reglas:

“Art. 97.- Efecto vinculante de las sentencias y autos. Las sentencias y autos no aprovechan ni perjudican sino a las partes que litigaron en el proceso sobre el que recayó el fallo, salvo los casos expresados en la ley.”

74. El demandado, censor, acusa la falta de aplicación del artículo 97 del COGEP, argumentando que el *Ad quem*, reconoció la existencia de la copropiedad de la hacienda objeto del conflicto, y que existían derechos inherentes a personas que no formaron parte del presente proceso; que pese a dicho reconocimiento, deliberadamente, el Tribunal de alzada, ignora los derechos de terceros y en la parte dispositiva de la sentencia impugnada, pone al recurrente en la posición de realizar una partición *ad hoc*, cuestión que imposibilita la ejecución del fallo, todo lo cual, vicia de nulidad al caso. En este contexto, también, afirma el recurrente que, el Tribunal de apelación, por medio de un contrato suscrito antes del régimen de copropiedad, ha ignorado el derecho de terceros.

75. Frente a este planteamiento, es de relevancia entender que el presente proceso es un juicio ordinario de terminación de contrato de arrendamiento de un inmueble rural, por ello, se analiza, para resolver el conflicto jurídico, aquellas cuestiones inherentes a la traba de la litis.

76. Se ha fijado como hecho cierto la existencia de una relación contractual de arrendamiento entre el demandado Luis Aguas Vizúete y la ciudadana María Dolores Ponce Gangotena (fallecida), ahora representada por su cónyuge sobreviviente José Serrano Sarmiento (actor), quien presentó la demanda.

77. Ahora bien, para dar respuesta a la censura, en breves líneas, corresponde referirnos a la *“Legitimatio ad processum”* y *“legitimatio ad causam”*. La legitimación en la causa, conocida también como *legitimatio ad causam*, es la que le permite a una persona formular o

contradecir una pretensión. Para que exista la legitimación en causa el actor debe ser la persona que pretende ser, el titular del derecho discutido, y el demandado la persona llamada por ley a contradecir la demanda mediante las excepciones (legítimo contradictor). En cambio, la *legitimatío ad processum*, se refiere a la capacidad jurídico procesal de las partes o a la representación para intervenir en juicio a nombre de otro.

78. Dada la naturaleza jurídica del proceso (terminación de contrato de arrendamiento de un inmueble rural), es claro que tanto el actor como el demandado, eran los llamados a comparecer en la causa como legitimados para el efecto, sin que en dicha determinación adjetiva, se avizore error de procedimiento alguno; además, en esa ilación, el *Ad quem*, emitió su resolución, la cual, si bien es cierto inobserva ciertos hechos fijados como ciertos, entre ellos, que la hacienda objeto del contrato de arrendamiento, en la actualidad ya no tiene un solo dueño, sino varios, dicha cuestión no emerge como un error de procedimiento o de infracción a una norma adjetiva, sino como una tesis de derecho sustantivo que debió analizarse en la modulación del Tribunal de apelación, conforme se analizará en el estudio del caso 2 del artículo 268 del COGEP; ergo, no existe taxatividad, debida fundamentación, demostración, y menos aún trascendencia, para la procedencia del error de omisión del artículo 97 del COGEP, como causa de nulidad.

79. Por todo lo indicado, no se advierte vulneración de normas procesales, en la labor intelectual de los juzgadores de apelación; ergo, las afirmaciones esgrimidas por la parte recurrente a través del medio impugnatorio, no coadyuvan a confrontar el razonamiento del juzgador, sobre las normas que se consideran no aplicadas y violadas, y que por ende provocarían un error *in procedendo*; asimismo, no explica la influencia que ha tenido el presunto *error*, sobre la parte dispositiva de la sentencia impugnada, con lo cual se ve enervado el principio de trascendencia, propio del recurso objeto de análisis; ergo, en el cargo planteado persistió la ausencia de sustentación suficiente y crítica vinculante, así, la tesis esbozada soslayó el principio de debida fundamentación y demostración, por lo que, lo alegado en sede de casación, en torno a que en la sentencia del *ad quem*, se vislumbre una falta de aplicación de los artículos 111 y 97 del COGEP, es improcedente.

VI.3. Estudio del caso 2 previsto en el artículo 268 del COGEP.

80. El caso seleccionado para realizar el juicio de legalidad a la sentencia del *ad quem*, (numeral 2 del artículo 268 del COGEP) establece lo siguiente:

“Art. 268.- Casos. El recurso de casación procederá en los siguientes casos (1/4)

2. Cuando la sentencia o auto no contenga los requisitos exigidos por la ley o en su parte dispositiva se adopten decisiones contradictorias o incompatibles así como, cuando no cumplan el requisito de motivación.”

81. Ahora bien, dicho caso, establece la posibilidad de tres vicios del fallo que pueden dar lugar a que el mismo sea casado; el autor Santiago Andrade Ubidia, sobre el tema, señala:

*“Pero también pueden presentarse vicios de inconsistencia o incongruencia en el fallo mismo, cuando no hay armonía entre la parte considerativa y la resolutive (...) que prevé defectos en la estructura del fallo (que no contenga los requisitos exigidos por la Ley), al igual que la contradicción o incompatibilidad en la parte dispositiva: debe entenderse que estos vicios emanan del simple análisis del fallo cuestionado (1/4) El fallo casado será incongruente cuando se contradiga a sí mismo, en cambio será inconsistente cuando la conclusión del silogismo no esté debidamente respaldada por las premisas del mismo. El recurrente deberá efectuar el análisis demostrativo de la incongruencia o inconsistencia acusadas, a fin de que el tribunal de casación pueda apreciar si existe realmente o no el vicio alegado”.*¹⁸

82. Ergo, del análisis de la causal de casación, se estima que, para su configuración, se debe discriminar los siguientes aspectos, al momento de fundamentar la misma:

- Si el cuestionamiento versa sobre una sentencia que no contenga los requisitos exigidos por la ley.

¹⁸ Santiago Andrade, La Casación Civil en el Ecuador, Primera Edición, Editorial Andrade & Asociados Quito, 2005, p. 135-136.

- Si la acusación radica en que, la sentencia, en su parte dispositiva adopta decisiones contradictorias o incompatibles.

- Si la impugnación hace relación a que el fallo no cumple el requisito de motivación.

83. Por tanto, la parte impugnante tenía la obligación de sustentar su cargo casacional, en ese sentido, pues, en virtud del principio dispositivo¹⁹, son las partes las que fijan el ámbito de resolución de los juzgadores.

84. De los enunciados de las partes recurrentes, en torno a este cargo, se advierte que, su fundamentación, de forma abstracta se circunscribe a la existencia de decisiones contradictorias e incompatibles, y a la falta de motivación, indicando que se han soslayado los artículos 76 numeral 7 literal 1) de la CRE, 130 numeral 4 del COFJ, y 89 del COGEP.

85. Ahora bien, corresponde advertir que la garantía de la motivación de las resoluciones se encuentra

19 Constitución de la República del Ecuador: "Art. 168.- La administración de justicia, en el cumplimiento de sus deberes y en el ejercicio de sus atribuciones, aplicará los siguientes principios: (...) 6. La sustanciación de los procesos en todas las materias, instancias, etapas y diligencias se llevará a cabo mediante el sistema oral, de acuerdo con los principios de concentración, contradicción y dispositivo".

consagrada constitucional, legal, convencional²⁰, doctrinaria²¹, y jurisprudencialmente²².

86. La garantía de la motivación de las sentencias se halla establecida tanto en la norma constitucional como legal, asimismo desarrollada:

CRE: *“Art. 76.- En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de*

20 Desde la óptica del pluralismo jurídico y del bloque de constitucionalidad, en el Sistema Interamericano de Protección de Derechos Humanos, la Corte Interamericana de Derechos Humanos, en torno al estándar mínimo que debe cumplir una resolución para ser considerada debidamente motivada, ha desarrollado el siguiente argumento, en el caso *Aptiz Barbera y otros vs. Venezuela*: *“El Tribunal ha resaltado que las decisiones que adopten los órganos internos que puedan afectar derechos humanos deben estar debidamente fundamentadas, pues de lo contrario serían decisiones arbitrarias. En este sentido, la argumentación de un fallo debe mostrar que han sido debidamente tomados en cuenta los alegatos de las partes y que el conjunto de pruebas ha sido analizado. Asimismo, la motivación demuestra a las partes que éstas han sido oídas y, en aquellos casos en que las decisiones son recurribles, les proporciona la posibilidad de criticar la resolución y lograr un nuevo examen de la cuestión ante las instancias superiores. Por todo ello, el deber de motivación es una de las ‘debidamente garantías’ incluidas en el artículo 8.1 para salvaguardar el derecho a un debido proceso”*. (Corte Interamericana de Derechos Humanos, caso *Aptiz Barbera y otros Vs. Venezuela*, 5 de agosto de 2008, párrafos 77 y 78.)

21 Dentro del ámbito doctrinario, respecto al tema de la motivación encontramos una diversidad de criterios emitidos por varios tratadistas, de los cuales recogemos el siguiente: *“(…) La motivación, afirma MUÑOZ SABATE, es una necesidad y una obligación que ha sido puesta en relación con la tutela judicial efectiva. Más concretamente, se encuentra integrada en el sistema de las garantías procesales del artículo 24 CE, al igual que el sistema de recursos, además de ser un principio jurídico-político fundamental. Efectivamente, es un derecho-deber de las decisiones judiciales. Deber porque vincula ineludiblemente a los órganos judiciales y derecho, de carácter público y naturaleza subjetiva, porque son titulares de la misma todos los ciudadanos que acceden a los Tribunales con el fin de recabar la tutela judicial efectiva de sus derechos e intereses legítimos. Afirmábamos anteriormente que las partes han de procurar que la prueba practicada lleve al órgano jurisdiccional a la convicción de sus respectivas posiciones. Una vez que ha llegado a esta convicción es éste el que ha de persuadir, en su resolución a las partes, a la comunidad jurídica y a la sociedad en general de los fundamentos probatorios que avalan la versión de lo sucedido y de la razonabilidad de la aplicación de la normativa invocada. De esta manera, la motivación se concreta como criterio diferenciador entre racionalidad y arbitrariedad. Un razonamiento será arbitrario cuando carezca de todo fundamento o bien sea erróneo. Se trata, en definitiva, del uso de la racionalidad para dirimir conflictos habidos en una sociedad que se configura ordenada por la razón y la lógica (…)”*. (Gaceta Judicial Serie XVII N°. 2, Resolución No -558-99 Juicio No 63-99 R.O. No 348 de 28 de diciembre de 1999, Juicio verbal sumario que por obra nueva sigue el Dr. Marcelo Regalado Serrano contra Edgar Ramiro Zurita Mantilla y Juana Tinizaray Jiménez.)

22 Desde la óptica de la jurisprudencia como fuente del derecho, la Corte Constitucional, ha desarrollado varios precedentes en torno al ámbito normativo y material del principio de la motivación, en el siguiente contexto:

“(…) La motivación de un acto de autoridad pública es la expresión, oral o escrita, del razonamiento con el que la autoridad busca justificar dicho acto². La motivación puede alcanzar diversos grados de calidad, puede ser mejor o peor. Sin embargo, como también ha señalado esta Corte, “los órganos del poder público” tienen el deber de “desarrollar la mejor argumentación posible en apoyo de sus decisiones”³. De ahí que todo acto del poder público debe contar con una motivación correcta, en el sentido de que toda decisión de autoridad debe basarse en: (i) una fundamentación normativa correcta, entendida como la mejor argumentación posible conforme al Derecho; y, (ii) una fundamentación fáctica correcta, entendida como la mejor argumentación posible conforme a los hechos” (Corte Constitucional del Ecuador, Caso No. 1158-17-EP, Sentencia No.1158-17-EP/21, de 20 de octubre de 2021, p. 6).

Dentro del ámbito jurisprudencial, la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia, en torno al tema de la motivación, ha desarrollado el siguiente argumento:

“Toda sentencia debe ser motivada, esto es, contener las razones o fundamentos para llegar a la conclusión o parte resolutive. La falta de motivación está ubicada en la causal 5ª del artículo 3 de la Ley de Casación y tiene como efecto la anulación del fallo. Cabe asimismo ese vicio, cuando los considerandos son inconciliables o contienen contradicciones por los cuales se destruyen los unos a los otros, por ejemplo, cuando el sentenciador afirma y niega, al mismo tiempo, una misma circunstancia, creando así un razonamiento incompatible con los

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: (...) l) Las 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. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se consideraran nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados°.

COFJ: *° Art. 130.- FACULTADES JURISDICCIONALES DE LAS JUEZAS Y JUECES.- Es facultad esencial de las juezas y jueces ejercer las atribuciones jurisdiccionales de acuerdo con la Constitución, los instrumentos internacionales de derechos humanos y las leyes; por lo tanto deben:*

(...) 4. Motivar debidamente sus resoluciones. 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. Las resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados serán nulos°.

COGEP: *° Art. 89.- Motivación. Toda sentencia y auto serán motivados, bajo pena de nulidad. No habrá tal 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. Las sentencias se motivarán expresando los razonamientos fácticos y jurídicos, que conducen a la apreciación y valoración de las pruebas como a la interpretación y aplicación del derecho. La nulidad por falta de motivación única y exclusivamente podrá ser alegada como fundamento del recurso de apelación o causal del recurso de casación°.*

87. En forma concomitante, la emisión de un fallo que en su parte dispositiva tenga decisiones contradictorias o incompatibles, tiene relación con la falta o ausencia de motivación, *per se*, dicha cuestión constituye uno de los errores *in iudicando* previstos en el derecho positivo, bajo la modalidad

principios de la lógica formal. Para encontrar los yerros acusados, el tribunal no debe atenerse exclusivamente a la parte resolutive sino también a la parte motivada, pues entre la una y la otra existe una relación causa y efecto, y forman una unidad" (Ecuador, Corte Suprema de Justicia Resolución N° .271 de 19 de julio de 2001, juicio 90-01 (DAC vs Cobo) R.O 418 de 24 de septiembre de 2001).

del caso 2 previsto en el artículo 268 del COGEP.

88. Una vez delimitado el alcance de la causal de casación en análisis, corresponde estudiar el contenido de las normas jurídicas supuestamente soslayadas por los juzgadores de segunda instancia, por tal razón, es necesario advertir que la motivación debe ser apreciada desde una doble perspectiva, por una parte, como una garantía del debido proceso, que asegura a los justiciables que las resoluciones de los órganos jurisdiccionales no serán arbitrarias, sino consecuencia de un razonamiento lógico, y, por otro lado, como una indefectible obligación de los administradores de justicia, que les impone el deber de justificar fáctica y jurídicamente la razón de sus decisiones.

89. Además, se debe ser enfático en lo siguiente: la obligación de motivar las resoluciones judiciales busca que la misma ^a *reúna ciertos elementos argumentativos mínimos*^o y que la decisión cuente con una estructura mínimamente completa para establecer que es ^a *suficiente*^o, es decir que, la argumentación contenga una ^a *fundamentación normativa suficiente*^o y una ^a *fundamentación fáctica suficiente*^o, con la finalidad de que el fallo se encuentre debidamente motivado, pues, no puede entenderse a la motivación como una simple enunciación mecánica de normas, doctrina, principios jurídicos y de antecedentes de hecho, sin conexión alguna; esta fundamentación necesariamente ha de estructurarse sobre criterios de coherencia y pertinencia, así lo exige el artículo 130 numeral 4 del COFJ:

*^a (1/4) Art. 130.- (1/4) 4. Motivar debidamente sus resoluciones. 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**. Las resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados serán nulos^o. (Énfasis añadido).*

90. Respecto a la obligación de explicar razonadamente la pertinencia de la aplicación de las normas jurídicas a los antecedentes fácticos, la Corte Interamericana de Derechos Humanos ha expuesto en reiteradas ocasiones que: ^a *...la motivación es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión...*^o ²³ (Énfasis añadido).

23 Caso Apitz Barbera VS Venezuela; caso Chaparro Álvarez y Lapo Íñiguez VS Ecuador.

91. Es decir, tanto las normas jurídicas mencionadas en el presente fallo, como las resoluciones de la Corte Interamericana de Derechos Humanos, imponen a los administradores de justicia el deber de construir sus fallos en base a un razonamiento lógico, el cual se consuma cuando los jueces explican razonadamente la conexión entre los preceptos jurídicos aludidos en su resolución, con los hechos que han sido debidamente acreditados en la especie, esta labor intelectual les permite llegar a una adecuada conclusión.

92. La Corte Constitucional del Ecuador, mediante sentencia No. 1158-17-EP/21, de 20 de octubre de 2021, dictada dentro del caso No. 1158-17-EP, para examinar un cargo de vulneración de la garantía de la motivación, ha desarrollado pautas jurisprudenciales, que establecen el siguiente criterio rector:

“^{1/4}En suma, el criterio rector para examinar un cargo de vulneración de la garantía de motivación establece que una argumentación jurídica es suficiente cuando cuenta con una estructura mínimamente completa, es decir, integrada por estos dos elementos: (i) una fundamentación normativa suficiente, y (ii) una fundamentación fáctica suficiente. Esto quiere decir lo siguiente:

61.1. *Que la fundamentación normativa debe contener la enunciación y justificación suficiente de las normas y principios jurídicos en que se funda la decisión, así como la justificación suficiente de su aplicación a los hechos del caso. Como ha sostenido la Corte IDH, la referida fundamentación jurídica no puede consistir en “la mera enumeración de las normas que podrían resultar aplicables a los hechos o conductas”. O, en términos de la jurisprudencia de esta Corte, “[l]a motivación no puede limitarse a citar normas” y menos a “la mera enunciación inconexa [o “dispersa”] de normas jurídicas”, sino que debe entrañar un razonamiento relativo a la interpretación y aplicación del Derecho en las que se funda la resolución del caso.*

61.2. *Que la fundamentación fáctica debe contener una justificación suficiente de los hechos dados por probados en el caso. Como lo ha señalado esta Corte, “la motivación no se agota con la mera enunciación de [1/4 los] antecedentes de hecho [es*

decir, de los hechos probados]º, sino que, por el contrario, ª los jueces [...] no motiva[n] su sentencia [¼ si] no se analizan las pruebasº. En la misma dirección, la Corte IDH ha establecido que la motivación sobre los hechos no puede consistir en ª la mera descripción de las actividades o diligencias [probatorias] realizadasº, sino que se debe: ª exponer [¼] el acervo probatorio aportado a los autosº, ª mostrar que [...] el conjunto de pruebas ha sido analizadoº y ª permitir conocer cuáles son los hechosº. Sin embargo, hay casos donde la fundamentación fáctica puede ser obviada o tener un desarrollo ínfimo por tratarse, por ejemplo, de causas donde se deciden cuestiones de puro derecho, en las que existe acuerdo sobre los hechos o los hechos son notorios o públicamente evidentesº²⁴

93. Por ende, a efectos de obtener del Tribunal de casación un fallo que enmiende la violación argüida, la parte interpelante tenía la obligación de acreditar que los jueces de segunda instancia, al momento de reducir su sentencia a escrito, infringieron el criterio rector señalado *ut supra*, mediante la exposición de una fundamentación de orden técnico jurídico, capaz de llevar al convencimiento de los integrantes del Tribunal de casación, del cometimiento de la transgresión alegada.

94. En razón de lo expuesto, se puede colegir que, si la parte recurrente pretendía justificar la causal 2 prevista en el artículo 268 del COGEP, en torno al incumplimiento del requisito de la motivación en la sentencia recurrida; tenía el deber de justificar, ª *con aceptable claridad y precisión las razones por las que se habría vulnerado la garantía de motivación*º²⁵.

95. Delimitado el alcance, tanto de la causal invocada, como de la garantía de la motivación, es posible sintetizar el alcance del cargo formulado por las partes impugnantes, en la adopción de decisiones contradictorias e incompatibles, y en falta de motivación de la resolución de segunda instancia. Ahora bien, ¿Cómo debía acreditar la mentada falta de motivación la parte recurrente?

96. Conforme anticipamos en líneas anteriores, el recurso de casación es técnico, por tal motivo, la acreditación de la violación argüida debía ajustarse a los siguientes estándares:

²⁴ Corte Constitucional del Ecuador, Caso No. 1158-17-EP, Sentencia No. 1158-17-EP/21, de 20 de octubre de 2021
²⁵ Corte Constitucional del Ecuador, Caso No. 1158-17-EP, Sentencia No.1158-17-EP/21, de 20 de octubre de 2021,p. 33.

- Trascendencia, lo cual implica que el cargo casacional planteado debe ser de tal naturaleza, que si no se hubiera materializado en la sentencia, el resultado sería sustancialmente distinto.
- No debate de instancia, exigencia que prohíbe al o la impugnante sustentar reproches que impliquen valoración probatoria, o que se refieran a materias ajenas al recurso de casación.

97. Conforme lo indicado *ut supra*, **el problema jurídico planteado**, se circunscribe en las siguientes interrogantes:

¿El Tribunal *Ad quem*, al emitir pronunciamiento sobre las excepciones previas de cosa juzgada, falta de legitimación en la causa, e incompleta conformación del litis consorcio, deducidas por el demandado; al sostener que, el contrato de arrendamiento escrito estaba vigente, y al decidir sobre la terminación del mismo, ¿incurre en deficiencia motivacional?

¿La sentencia impugnada, adopta decisiones contradictorias o incompatibles?

98. De los enunciados de las partes recurrentes, se logra extraer los puntos medulares de su impugnación, los cuales hacen relación a que la sentencia del *Ad quem*, adopta decisiones contradictorias, e incurre en la vulneración de los artículos 76 numeral 7 literal l) de la CRE, y 89 del COGEP, por las siguientes razones:

Respecto de la existencia de decisiones contradictorias o incompatibles, acusada por el actor, el censor sostiene que:

- El *Ad quem*, con errada interpretación de la ley, dispone algo que nunca ha sido materia de la litis, al realizar la individualización de derechos y acciones, y la partición misma de manera tácita, y ordenar que se retenga el porcentaje adquirido por compraventa sin que el demandado sea dueño de cosa singular.
- El Tribunal de apelación, al reformar la sentencia de primer nivel, disponiendo la entrega y desocupación, del bien inmueble materia del contrato, con porcentajes, incurre en una decisión contradictoria e incompatible.
- Dentro de un juicio en el cual se analiza por medio de la traba de la litis, un contrato de arrendamiento que ha sido incumplido, y del cual se pide la restitución de las cosas, no se puede observar un estado de copropiedad del inmueble, y menos aún disponer la entrega del mismo en una parte porcentual incierta.
- La entrega parcial resuelta en sentencia, conduce a un acto de partición, sin considerar que la misma es un trámite especial no compatible con la acción ordinaria de terminación de contrato de arrendamiento.
- No se puede dividir un inmueble en partes dentro de un procedimiento en el cual se ha trabado la litis en torno a un conflicto derivado de un contrato de arrendamiento, mas no sobre el derecho de dominio.

Respecto de la deficiencia motivacional, acusada por el demandado, el censor sostiene que:

- Existen varios procesos de consignación, relacionados con el pago de varios cánones de arrendamiento, acordados en su momento con la señora Ponce Gangotena, referentes al contrato de arriendo de la hacienda, a los cuales compareció el actor, aceptando el pago de \$4.000, sin ninguna salvedad.
- En dichos procesos de consignación, los Jueces administrando justicia, declararon extinguida la obligación por los periodos de arrendamiento constantes en cada uno de los casos, lo que da origen a cosa juzgada, planteada como excepción previa.

- Al haber sido declarada judicialmente extinguida la obligación, no tiene derecho el accionante, a reclamar de nuevo el pago de cánones de arrendamiento por los mismos períodos.
- Pese a lo indicado en líneas anteriores, la decisión de no acoger la excepción previa de cosa juzgada, es incoherente e incomprensible, ya que no se explica la pertinencia de aplicar la doctrina citada, no se menciona ninguna norma, asimismo, la definición de la identidad de causa, no guarda relación lógica con la argumentación, y tampoco se explica la manera en que los pagos por consignación aceptados por el actor no cumplen con los requisitos de identidad de sujeto, objeto o causa, todo lo cual vulneró el non bis in ídem.
- Está acreditado que se vendieron a distintas personas, derechos y acciones de la hacienda Cotogchoa, y por ende, existe copropiedad del bien, razón por la cual, el pretender, por parte del actor, la entrega material de la totalidad de la hacienda es incompatible con las reglas de la comunidad.
- Ante la excepción previa de indebida conformación de litisconsorcio, el Tribunal de alzada, incurre en incoherencia lógica y decisional, toda vez que, no hizo un análisis sobre las pretensiones, tan solo se limitó a analizar superficialmente la relación contractual que existió previo a la comunidad, ignorando deliberadamente la relevancia de la existencia de terceros propietarios de la hacienda.
- No hay concatenación entre la doctrina invocada, la normativa, y la decisión.
- Hay incoherencia lógica, cuando el *Ad quem*, concluye que un contrato de arrendamiento, suscrito por la señora Ponce Gangotena, cuando era dueña de la hacienda, sigue vigente, pese a que sus herederos tienen únicamente la calidad de copropietarios, cuando asevera que el contrato objeto de la demanda sigue vigente debido a que el demandado hizo pagos.
- La invocación del artículo 1725 del Código Civil, no se concatena con los hechos, en lo referente, a que no se explica por qué circunstancia se considera que el contrato de arrendamiento cabe dentro de esta categoría.

- Existe incoherencia cuando se concluye que la falta de prueba del contrato verbal, necesariamente lleva a la conclusión de que el contrato escrito sigue vigente, sin considerar ciertos hechos fijados como ciertos.
- No se identifica la norma aplicada para dar por terminado el contrato, tampoco se explica si fue por extinción del derecho del arrendador, por incumplimiento, por vencimiento del plazo, por ello, no hay una adecuada subsunción, tampoco se entiende si es una sentencia declarativa o constitutiva.

99. Ahora bien, conforme la jurisprudencia de la Corte Constitucional²⁶, para examinar un cargo de vulneración de la garantía de la motivación, se debe determinar si la sentencia recurrida cuenta con una argumentación jurídica suficiente, es decir, con una estructura mínimamente completa, integrada por estos dos elementos: *una fundamentación normativa suficiente*, y *una fundamentación fáctica suficiente*, lo cual constituye el **criterio rector** para un análisis adecuado.

100. Cuando se incumple aquel criterio rector, la argumentación jurídica adolece de motivación, observándose desde la óptica de la jurisprudencia constitucional, tres tipos básicos de deficiencia motivacional que son: la inexistencia; la insuficiencia; y, la apariencia. Por lo que todo cargo de vulneración de la garantía de motivación puede corresponder a alguna de estas tipologías elementales:

101. Inexistencia.- Una argumentación jurídica es inexistente cuando la respectiva decisión carece totalmente de fundamentación normativa y de fundamentación fáctica²⁷.

102. Insuficiencia.- Una argumentación jurídica es insuficiente cuando la respectiva decisión cuenta con alguna fundamentación normativa y alguna fundamentación fáctica, pero alguna de ellas es insuficiente porque no cumple el correspondiente estándar de suficiencia.²⁸ Manuel Atienza, señala que ^a *el ideal de la motivación judicial se produce cuando se ofrecen buenas razones organizadas en*

26 Corte Constitucional del Ecuador, Caso No. 1158-17-EP, Sentencia No. 1158-17-EP/21, de 20 de octubre de 2021

27 *Ibidem*.

28 Corte Constitucional del Ecuador, Caso No. 1158-17-EP, Sentencia No. 1158-17-EP/21, de 20 de octubre de 2021

la forma adecuada para que sea posible la persuasión^o, en este sentido ^a motivar suficientemente significa que se haya alcanzado en grado suficiente de expresión la explicitación del proceso lógico y mental que ha conducido a la decisión^o ²⁹

103. Apariencia.- Una argumentación jurídica es aparente cuando, a primera vista, cuenta con una fundamentación normativa suficiente y una fundamentación fáctica suficiente, pero alguna de ellas es, en realidad, inexistente o insuficiente porque está afectada por algún tipo de vicio motivacional. En la jurisprudencia constitucional, se han identificado los siguientes tipos de vicio motivacional, aunque esta enumeración no debe entenderse como una tipología estricta ni cerrada: incoherencia; inatinencia; incongruencia; e, incomprendibilidad³⁰, conceptualmente, las mismas están delimitadas en el siguiente contexto:

104. Incoherencia.- Hay incoherencia cuando en la fundamentación fáctica o en la fundamentación jurídica se verifica: o bien, una contradicción entre los enunciados que las componen -sus premisas y conclusiones- (incoherencia lógica), o bien, una inconsistencia entre la conclusión final de la argumentación y la decisión (incoherencia decisional). Lo primero se da cuando un enunciado afirma lo que otro niega; y lo segundo, cuando se decide algo distinto a la conclusión previamente establecida.

105. La incoherencia lógica implica que la argumentación jurídica es aparente, es decir, que se vulnera la garantía de la motivación, solamente si, dejando de lado los enunciados contradictorios, no quedan otros que logren configurar una argumentación jurídica suficiente. En cambio, una incoherencia decisional siempre implica que la argumentación jurídica es aparente y, por tanto, que se vulnera la garantía de la motivación³¹.

106. Inatinencia.- Hay inatinencia cuando en la fundamentación fáctica o en la fundamentación jurídica se esgrimen razones que no ^a tienen que ver^o con el punto controvertido, esto es, no guardan relación semántica general con la conclusión final de la argumentación y, por tanto, con el problema jurídico de que se trate. Dicho de otro modo, una inatinencia se produce cuando el razonamiento del juez ^a equivoca el punto^o de la controversia judicial. La *inatinencia* implica que una argumentación

²⁹ Manuel Atienza, Curso de Argumentación Jurídica, Editorial Trotta, 2018, p. 136-138

³⁰ Corte Constitucional del Ecuador, Caso No. 1158-17-EP, Sentencia No. 1158-17-EP/21, de 20 de octubre de 2021

³¹ *Ibidem*.

jurídica es aparente, es decir, que se vulnera la garantía de la motivación, solamente si, dejando de lado las razones inatinentes, no quedan otras que logren configurar una argumentación jurídica suficiente³².

107. Incongruencia.- Hay incongruencia cuando en la fundamentación fáctica o en la fundamentación jurídica, o bien, no se ha contestado algún argumento relevante de las partes procesales (incongruencia frente a las partes), o bien, no se ha contestado alguna cuestión que el sistema jurídico -ley o la jurisprudencia- impone abordar en la resolución de los problemas jurídicos conectados con cierto tipo de decisiones, generalmente, con miras a tutelar de manera reforzada un derecho fundamental (incongruencia frente al Derecho). La incongruencia frente a las partes puede darse por omisión, si no se contesta en absoluto a los argumentos relevantes de la parte, o por acción, si el juzgador contesta a los argumentos relevantes de las partes mediante tergiversaciones, de tal manera que efectivamente no los contesta. La incongruencia (sea frente a las partes o sea frente al Derecho) siempre implica que la argumentación jurídica es aparente, es decir, que se vulnera la garantía de la motivación.³³

108. Incomprensibilidad.- Hay incomprensibilidad cuando un fragmento del texto (oral o escrito) en que se contiene la fundamentación normativa y la fundamentación fáctica de toda argumentación jurídica no es razonablemente inteligible para un profesional del Derecho o -cuando la parte procesal interviene sin patrocinio de abogado (como puede suceder, por ejemplo, en las causas de alimentos o de garantías jurisdiccionales)- para un ciudadano o ciudadana.³⁴

109. Delimitado el alcance, tanto de la causal invocada, como de la garantía de la motivación, es posible sintetizar el alcance del cargo formulado por las partes impugnantes, en la existencia de decisiones contradictorias o incompatibles, y en la falta de motivación de la resolución de segunda instancia.

110. Respecto de la censura acusada por el actor, es evidente que el *Ad quem*, incurre en un vicio de apariencia por incoherencia, en la ilación existente entre la traba de la litis, cual es, la procedencia o no de la desocupación, restitución, y entrega, del inmueble arrendado, por efectos de la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento, y la conclusión a la que llega cuando sostiene que “*el*

32 *Ibidem*.

33 Corte Constitucional del Ecuador, Caso No. 1158-17-EP, Sentencia No. 1158-17-EP/21, de 20 de octubre de 2021

34 Corte Constitucional del Ecuador, Caso No. 1158-17-EP, Sentencia No. 1158-17-EP/21, de 20 de octubre de 2021

demandado, ha justificado documentadamente, que mediante escritura de compraventa de derechos y acciones es copropietario de derechos y acciones del bien inmueble de la Hacienda Santa Margarita de Cotogchoa, consecuentemente, deberá desocupar y entregar al actor la parte que le pertenezca.; esto en base al derecho de propiedad privada contemplado en el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador°; a partir de ello, incurre en una decisión contradictoria, al modular la sentencia y disponer ^a la entrega y desocupación del bien inmueble materia del contrato de arrendamiento al accionante, en el porcentaje que actualmente le pertenece al actor conforme las copias certificadas de compra venta de derechos y acciones, teniendo en cuenta la copropiedad existente con el demandado° (Sic).

111. Se avizora la existencia de una decisión contradictoria, toda vez que, por una parte, la individualización de los derechos y acciones de los legitimados en el conflicto y de terceros, nunca fue parte de la traba de la litis; en ese contexto, no fue objeto del análisis fáctico y jurídico, la determinación de los porcentajes, o el estado de copropiedad del inmueble, en función del derecho real de dominio, por tanto un pronunciamiento en ese sentido, es contradictorio con los límites fijados por las partes, en el conflicto judicializado; además, el mismo, deriva en un vicio de congruencia (ultra petita).

112. En esa ilación, abordando la censura del accionado, también, la motivación del *Ad quem*, resulta aparente por incoherencia lógica y decisional, ya que, pese a estar fijado como cierto, la venta de derechos y acciones de la hacienda Santa Margarita de Cotogchoa, a distintas personas (entre ellas el demandado), y por ende, la copropiedad del bien; a sabiendas que, dichas circunstancias, en el ámbito temporal de vigencia del contrato de arrendamiento, mutaron diametralmente los términos del convenio primigenio, y que por tal razón emergieron otros hechos, también fijados como ciertos, entre ellos, aquel que establece el acuerdo implícito de voluntades en torno al canon arrendaticio, no objetado por el actor, en los procesos de consignación realizados por el demandado, en su momento, ante la justicia ordinaria; el Tribunal de apelación, sin correspondencia alguna entre las premisas fácticas, y bajo una premisa jurídica, cual es la invocación del artículo 1920 del Código Civil, concluye que ^a *la parte actora, a través de esta venta de derechos y acciones modificó la cabida del terreno arrendado, lo que indefectiblemente afecta al canon de arrendamiento estipulado en el contrato; por lo que, en estricto derecho no le corresponde al accionado cancelar el canon arrendaticio de US \$ 7.000,00 mensuales, conforme la pretensión de la parte actora; debiendo sufragarse por concepto de arriendo una cantidad proporcional, teniendo como base los USD\$*

7.000, 00 mensuales de arriendo, y descontando el porcentaje de derechos y acciones en el 20.44% constantes en la escrituras públicas de compraventa de derechos y acciones otorgada por MARIA DOLORES DE FATIMA PONCE GANGOTENA a favor de LUIS ANIBAL AGUAS VIZUETE Y AIDA CORINA BONILLA VILLALVA, (1/4) con las cuales se justifica la copropiedad del demandado, utilizando una regla de tres simple a fin de obtener el monto mensual de arriendo a partir del mes de noviembre del 2014° (Sic); e incoherentemente resuelve que "El pago de los cánones arrendaticios se realizara de manera proporcional y conforme lo analizado en el numeral 4.4.4 de esta resolución, a partir del mes de noviembre del 2014° (Sic).

113. Persiste el vicio de apariencia motivacional por incoherencia, cuando el *Ad quem*, aduciendo como hecho cierto la existencia de un desahucio practicado por el actor hacia el demandado, subsume tal cuestión fáctica en el artículo 1891 numeral 2 del Código Civil, utilizado como premisa jurídica en el análisis, sin considerar que la norma invocada hace referencia a la terminación del arrendamiento por expiración del tiempo estipulado para la duración del mismo, único y exclusivamente.

114. La debida fundamentación y demostración requiere que las partes procesales formulen con aceptable claridad y precisión las razones por las que se habría vulnerado la garantía de la motivación. Es decir, no basta con realizar afirmaciones genéricas del tipo, sino que debe especificarse en qué consiste el supuesto defecto en la motivación. La carga de la argumentación la tiene quien afirma que la garantía de la motivación ha sido transgredida, toda vez que la suficiencia de la motivación se presume, como ocurre con toda condición de validez de los actos del poder público.

115. A su vez el principio de trascendencia, implica que el argumento del censor debe ser de tal naturaleza, que logre enervar la sentencia impugnada, a tal punto que debe justificar que sin la ocurrencia del presunto error *in iure* acusado (falta de motivación), el fallo sería otro y no el recurrido; en el *in examine*, se observa que las partes recurrentes, postulan el cargo analizado, con debida singularización, explicando la decisión contradictoria, y la deficiencia motivacional de apariencia por incoherencia, dicha cuestión se constata en los postulados expuestos *ut supra*.

116. Por todo lo expuesto, se concluye que la sentencia del *Ad quem*, incurre en los yerros *in iure* acusados, por las partes recurrentes, analizados en párrafos anteriores; ergo, se determina la pertinencia del cargo casacional descrito en el numeral 2 del artículo 268 del COGEP, ya que,

ineludiblemente se ultima que la resolución impugnada incurre en apariencia motivacional, no cumple el correspondiente estándar, en lo atinente a la fundamentación fáctica y jurídica suficiente, al tenor de la sentencia No. 1158-17-EP/21, de la Corte Constitucional, y adopta decisiones contradictorias e incompatibles; consecuentemente, las afirmaciones esgrimidas por las partes impugnantes, a través del remedio procesal, coadyuvan a confrontar el razonamiento del juzgador, sobre la deficiencia motivacional, que provocaron los errores denunciados; asimismo, explican la influencia que han tenido dichos errores, sobre la parte dispositiva de la sentencia impugnada, con lo cual se avizora el principio de trascendencia, propio del recurso objeto de análisis; ergo, en los cargos planteados, persistió la sustentación suficiente y crítica vinculante, así, las tesis esbozadas cumplen el principio de debida fundamentación y demostración, por lo que, lo alegado en sede de casación, en torno al cargo concreto, es procedente.

117. Por todo lo expuesto, se concluye que la sentencia del *ad quem*, incurre en el yerro *in iure* acusado (caso 2 del artículo 268 del COGEP), y dada la procedencia parcial del cargo aludido tanto por el accionante y el demandado, al tener estrecha relación fáctica, jurídica, y procesal, con los subsiguientes casos acusados, y el problema jurídico a resolver, resulta inoficioso profundizar en los demás reproches invocados.

VII. SENTENCIA DE MÉRITO.

118. Conforme la garantía normativa establecida en el artículo 273 numeral 3 del COGEP, dada la procedencia del recurso de casación planteado, corresponde casar la sentencia **en mérito de los autos y expedir la resolución que corresponde, reemplazando los fundamentos jurídicos erróneos por los que se estima correctos;** en esa ilación:

119. Para considerar los antecedentes del caso *in examine*, este Tribunal aplicará una ^a *motivación per relacione*^{o35} del contenido en el considerando ^atercero^o (numerales 3.1,3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, y 3.7) de la sentencia recurrida, que hacen relación a lo detallado en el acto de proposición, contestación a la demanda, y los actos procesales.

³⁵ Corte Constitucional del Ecuador, Caso No. 1158-17-EP, Sentencia No. 1158-17-EP/21, de 20 de octubre de 2021, párrafo 63.

120. En cuanto al objeto del proceso, es claro que el mismo se circunscribe a resolver las siguientes cuestiones:

- La procedencia o no de la terminación del contrato de arrendamiento.
- La procedencia o no de la desocupación del bien inmueble y restitución del mismo.
- La procedencia o no de la entrega del ganado de la misma cantidad y calidad del entregado al inicio del arrendamiento.
- La procedencia o no de la entrega de todas las crías que a partir del fenecimiento del contrato se han dado, o en su defecto su equivalente en dinero.
- La procedencia o no de la entrega de toda la maquinaria y equipos constantes y detallados en el inventario anexo al contrato de arrendamiento.
- La procedencia o no del pago de doscientos cincuenta y siete mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 257.000,00) que se halla en mora el arrendatario.
- La procedencia o no del pago de los cánones arrendaticios mensuales vencidos y los que se vencieran hasta la completa desocupación y entrega del inmueble, a razón de un canon mensual de USD \$ 7.000.00.
- La procedencia o no del pago de los servicios de luz, teléfono, agua potable y agua de riego hasta la fecha en que se produzca la restitución del inmueble.

121. Del escenario procesal planteado, en la sentencia impugnada, se llega a fijar como ciertos determinados hechos que serán invocados en el análisis de cada cuestión.

VII.1. La procedencia o no de la terminación del contrato de arrendamiento.

122. Para analizar la cuestión planteada, atañe observar las reglas del Libro IV del Código Civil, intitulado *“De las obligaciones en general y de los contratos”*, el cual contiene una serie de delimitaciones conceptuales, y aspectos relacionados con los actos y declaraciones de voluntad; la capacidad, los vicios del consentimiento; las obligaciones; una gama de contratos, entre ellos el de arrendamiento, los efectos de las obligaciones; la prueba de las obligaciones; los modos de extinguir las obligaciones; etc.; a su vez, corresponde determinar si los hechos fijados como ciertos coadyuvan a establecer si (1) el acuerdo de voluntades, escrito, génesis de la relación jurídica se halla vigente o no; si (2) dicho acuerdo de voluntades mutó expresa o tácitamente por acuerdo de las partes; y, si (3) la relación jurídica derivada del contrato inicial sigue vigente o no; al respecto:

123. El Título II, del Libro IV, del Código Civil, desarrolla una serie de reglas, entre ellas, las relacionadas con la capacidad legal para obligarse por un acto o declaración de voluntad, así, para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario: Que sea legalmente capaz; que consienta en dicho acto o declaración, y su consentimiento no adolezca de vicio; que recaiga sobre un objeto lícito; y, que tenga una causa lícita. La jurisprudencia indica que:

“No puede existir contrato o convención sin el concurso real de la voluntad de dos o más personas que concurren a su otorgamiento personalmente o debidamente representadas. Este requisito es de la esencia del contrato cualquiera que sea su clase y naturaleza o la calidad de las personas que en ellos tomen parte (1/4)° .”³⁶

124. En el caso objeto de estudio, los hechos fijados como ciertos, determinan que, el contrato de arrendamiento de la hacienda Santa Margarita de Cotogchoa, fue suscrito por personas con capacidad legal para el efecto, ante Notario Público, *per se*, tenían plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones. En la misma ilación, se constata que María Dolores Ponce Gangotena (+) y Luis Aníbal Aguas Vizúete, consintieron en dicho acto o declaración de voluntad. En el presente caso, el arriendo del bien inmueble, según nuestra legislación interna, no se subsume en ninguno de los casos de existencia de objeto ilícito, por lo cual no hay una declaración de voluntad, que ^a infrinja una concreta ley prohibitiva o imperativa³⁷. En lo referente a la causa real y lícita, el Código Civil, en su artículo 1483, señala que *“Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa*

36 Gaceta Judicial. Año CIV. Serie XVII. No. 12. Página 3814. Quito, 19 de mayo de 2003

37 Luis Parraguez, Régimen Jurídico del Contrato, Colegio de Jurisprudencia de la Universidad San Francisco de Quito, Cevallos Editora Jurídica, pág. 525

ilícita la prohibida por ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público. Así, la promesa de dar algo en pago de una deuda que no existe, carece de causa; y la promesa de dar algo en recompensa de un delito o de un hecho inmoral, tiene una causa ilícita.^o; el arrendamiento del bien inmueble objeto de conflicto, tuvo una causa real, permitida por la ley, por lo que se excluye la existencia de una causa ilícita.

125. Cuando hablamos del contrato, partimos de que aquel, es una de las fuentes de las obligaciones, cuya esencia emerge del concurso real de las voluntades, de dos o más personas; el contrato es el acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer, o no hacer alguna cosa (artículo 1454 del Código Civil). En efecto, queda claro que la naturaleza del contrato radica en la imposición de una obligación, la misma que, a pesar de ser libre y voluntaria, no puede inobservar los requisitos legales; en este sentido, los contratos han de ser celebrados entre personas capaces y no han de referirse a cuestiones prohibidas o contrarias a la moral o las buenas costumbres. Los contratos lícitos obligan a las partes contratantes en iguales términos que la ley, esto nos demuestra los parámetros que las partes deben cumplir al momento de obligarse mediante un contrato³⁸.

126. Ahora bien, el Código Civil, al establecer las reglas relativas al arrendamiento, en el Título XXV del Libro Cuarto, señala entre otras normas que, dicha institución, 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 (artículo 1856 del Código Civil). El precio puede consistir, ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada (artículo 1858 del Código Civil), el precio podrá determinarse de los mismos modos que en el contrato de venta (artículo 1859 del Código Civil); en el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio, arrendatario (artículo 1860 del Código Civil); el arrendador está obligado: 1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada (artículo 1865 del Código Civil); el arrendatario está obligado al pago del precio o renta (artículo 1883 del Código Civil); si entregada la cosa al arrendatario, hubiere disputa acerca del precio o renta, y por una o por otra parte no se produjere prueba legal de lo estipulado a este respecto, se estará al justiprecio de peritos; y los costos de esta operación se dividirán entre el arrendador y el arrendatario, por partes iguales (artículo 1884 del Código Civil); el arrendatario está obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento (artículo 1888 del Código Civil); la restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a

³⁸ John Toledo, Nulidad del Contrato vs. Nulidad de la Escritura Pública. Libro. Práctica Civil y Mercantil, Corporación de Estudios y Publicaciones, 2022, pág. 287.

disposición del arrendador, y entregándole las llaves (artículo 1889 del Código Civil); para que el arrendatario sea constituido en mora de restituir la cosa arrendada, será necesario requerimiento del arrendador, aún cuando haya precedido desahucio; y si requerido no la restituyere, será condenado al pleno resarcimiento de los perjuicios de la mora, y a lo demás que contra él competa, como injusto detentador (artículo 1890 del Código Civil); el arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente: 1. Por la destrucción total de la cosa arrendada; 2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo; 3. Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán; y, 4. Por decisión judicial, en los casos que la ley ha previsto. (artículo 1891 del Código Civil); si en el contrato se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si la duración es determinada por el servicio especial a que se destinó la cosa arrendada, o por la costumbre, no será necesario desahucio (artículo 1895 del Código Civil); el arrendador está obligado a entregar el predio rústico en los términos estipulados. Si la cabida fuere diferente de la estipulada, habrá lugar al aumento o disminución del precio o renta, o a la rescisión del contrato, según lo dispuesto en el Título De la compraventa (artículo 1920 del Código Civil); no habiendo tiempo fijo para la duración del arriendo, deberá darse el desahucio con anticipación de un año, para hacerlo cesar (artículo 1927 del Código Civil).

127. De la abstracción normativa descrita, podemos discriminar los requisitos del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles o predios rústicos, así, encontramos los **requisitos personales**, siendo: **a)** El arrendador; y, **b)** El arrendatario; por otra parte encontramos los **requisitos reales**, entre ellos: **1)** La cosa; y, **2)** El precio; finalmente encontramos los **requisitos formales**, nuestra legislación, no establece ninguna formalidad, es decir, no requiere este contrato en nuestro medio, forma especial para su perfección, ya que es un contrato típicamente bilateral, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo, consensual (se perfecciona por el solo, simple, o mero acuerdo de las partes) y real (se perfecciona con la entrega de la cosa).

128. Ahora bien, de los hechos fijados como ciertos, se advierte la existencia de un contrato de arrendamiento entre la señora Dolores Ponce Gangotena (+) y el señor Luis Aníbal Aguas Vizuete, otorgado mediante escritura pública de 8 de octubre del 2008, documento en el cual se determina las obligaciones recíprocas que adquieren los contratantes, cuyo objeto era el arrendamiento de la hacienda Santa Margarita de Cotogchoa.

129. Así, en la cláusula ^aSegunda^o del instrumento en referencia, se establece que, la arrendadora entrega en arriendo a Luis Aníbal Vizúete, la totalidad del terreno, construcciones en general, con excepción de la casa principal de la hacienda, los jardines y una pequeña casa de servicio que está siendo habitada por las personas que trabajan en la casa de hacienda. Los árboles y bosque no podrán ser explotados por el arrendatario y si fuere necesario hacerlo necesitarán orden de la arrendadora.

130. Asimismo, de los hechos fijados como ciertos, entre ellos, los procesos de consignación de los cánones arrendaticios deducidos ante la justicia ordinaria, se avizora que, el demandado, implícitamente reconoce la existencia de la relación jurídica, y su calidad de mero tenedor, en parte, del inmueble hacienda Santa Margarita de Cotogchoa, al tenor del artículo 729 del Código Civil, sin duda alguna, por el acuerdo de voluntades primigenio, que por ciertos actos traslativos de dominio mutó, pero no se extinguió.

131. Sumado a ello, también, de los hechos ciertos, se advierte que, José Leonardo Serrano Sarmiento, con legitimación para el efecto, en su calidad de sucesor de María Dolores Ponce Gangotena de Serrano (+), procedió con la notificación de desahucio, y el requerimiento de entrega del bien inmueble objeto de la controversia.

132. En base a la cuestión fáctica descrita en lo párrafos que preceden, es claro que, el arrendatario está obligado a restituir la cosa dada en arrendamiento, según el artículo 1888 del Código Civil, desocupándola y poniéndola a disposición del arrendador, conforme el artículo 1889 del Código Civil, más aún cuando procesalmente está justificado que el actor ha procedido legalmente con la notificación del desahucio y el requerimiento correspondientes, según lo establece el artículo 1890 del Código Civil; ergo, es procedente que, por decisión judicial, al amparo del artículo 1891 del Código invocado, el arrendamiento expire.

133. Siendo así, se debe hacer énfasis en que el objeto principal de este proceso conforme la traba de la litis, es la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble rural o rústico, y al existir suficientes razones fácticas y jurídicas para el efecto, dicha petición es procedente.

VII.2. La procedencia o no de la desocupación del bien inmueble y restitución del mismo.

134. Para dilucidar esta cuestión, es de relevancia recalcar que, el demandado, implícitamente reconoce la existencia de la relación jurídica, y su calidad de mero tenedor, en parte, del inmueble hacienda Santa Margarita de Cotogchoa, al tenor del artículo 729 del Código Civil, por el acuerdo de voluntades fijado como cierto, que por ciertos actos traslativos de dominio mutó, pero no se extinguió.

135. También es importante señalar que, se halla fijado como hecho cierto que, el accionado Luis Aníbal Aguas Vizúete, y terceras personas, actualmente, en virtud de sendos títulos traslativos de dominio (escrituras de compraventa cuya legalidad, validez, y eficacia, no son parte de la traba de la litis), ostentan un derecho real de propiedad sobre ciertos porcentajes, en calidad de derechos y acciones, de la hacienda Santa Margarita de Cotogchoa, evidenciándose un ámbito de comunidad o copropiedad entre actor, demandado, y terceras personas, cuestión introducida al proceso en la contestación a la demanda que integra la traba de la litis, y el problema jurídico a resolver.

136. Asimismo, se tiene como hecho cierto que, no ha existido una partición, en estricto sentido, para enervar el ámbito de comunidad y copropiedad, cuestión, que, dicho sea de paso, no es objeto del proceso.

137. La CRE, en su artículo 66 numeral 5, establece el derecho al libre desarrollo de la personalidad, sin más limitaciones que los derechos de los demás; por su parte, el numeral 26 de la norma invocada garantiza el derecho a la propiedad, el mismo que, según el artículo 321 de la norma suprema, deber ser reconocido y garantizado por el Estado.

138. En base a fundamentación fáctica y jurídica suficiente, desarrollada en el considerando VII.1., que precede, y la conclusión obtenida, es claro que, *prima facie*, procede la desocupación y restitución de la hacienda Santa Margarita de Cotogchoa, por parte del demandado al actor; sin embargo, esta consecuencia jurídica derivada de la terminación de la relación jurídica (contrato de arrendamiento), no puede enervar derechos de copropietarios, que legalmente se justifiquen, en aplicación directa de los principios constitucionales invocados en este análisis.

VII.3. La procedencia o no de la entrega del ganado de la misma cantidad y calidad del entregado al inicio del arrendamiento.

139. Sobre esta cuestión, este órgano judicial reitera que está fijado como hecho cierto que, el acuerdo de voluntades primigenio, por ciertos actos traslativos de dominio, mutó, pero no se extinguió; en esa ilación, al ser la convención una ley para las partes, según el artículo 1561 del Código Civil, y por cuanto, en lo referente al arrendamiento del predio rústico con ganado, el contrato no varió, es claro que sobre el tema analizado, se estableció que *“El arrendatario recibe de la arrendadora el ganado que consta en los inventarios que se adjuntan y que formarán parte de este contrato y se compromete a entregar a la terminación del contrato la misma cantidad y calidad de ganado”* (clausula octava del contrato).

140. Según el artículo 1888 del Código Civil, el arrendatario está obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento; en ese contexto, además, al tenor del artículo 1926 ibídem, siempre que se arriende un inmueble con ganado, el arrendatario tiene la obligación de dejar en el predio, a la conclusión del arriendo, igual número de cabezas de las mismas edades y calidades; en ese escenario jurídico, y toda vez que, existe una ley para las partes, es procedente la entrega del ganado de la misma cantidad y calidad conforme los inventarios que integraron el contrato original, al inicio del arrendamiento.

VII.4. La procedencia o no de la entrega de todas las crías que a partir del fenecimiento del contrato se han dado, o en su defecto su equivalente en dinero.

141. En base a la fundamentación fáctica y jurídica suficiente, desarrollada en el considerando VII.3., que precede, es claro que, *prima facie*, procede la entrega del ganado de la misma cantidad y calidad conforme los inventarios que integraron el contrato original, al inicio del arrendamiento; sin embargo, en torno a la cuestión analizada, al no estar fijado como hecho cierto estipulación especial respecto de las crías del ganado, y por cuanto la terminación del contrato se está declarando por orden judicial, por medio de este proceso, este punto del conflicto no procede.

VII.5. La procedencia o no de la entrega de toda la maquinaria y equipos constantes y detallados en el inventario anexo al contrato de arrendamiento.

142. En base a fundamentación fáctica y jurídica suficiente, desarrollada en los considerandos VII.2., VII.3. y VII.4. que preceden, al ser una obligación del arrendatario, la restitución de la cosa al fin del arrendamiento, es claro que debe operar la entrega de toda la maquinaria y equipos constantes y detallados en el inventario anexo al contrato de arrendamiento.

VII.6. La procedencia o no del pago de doscientos cincuenta y siete mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 257.000,00) que se halla en mora el arrendatario, y la procedencia o no del pago de los cánones arrendaticios mensuales vencidos y los que se vencieran hasta la completa desocupación y entrega del inmueble, a razón de un canon mensual de USD \$ 7.000.00.

143. Conforme lo indicado *ut supra*, el demandado, implícitamente reconoce la existencia de la relación jurídica de arrendamiento, y su calidad de mero tenedor, en parte, del inmueble hacienda Santa Margarita de Cotogchoa, al tenor del artículo 729 del Código Civil, sin duda alguna, por el acuerdo de voluntades primigenio, que por ciertos actos traslativos de dominio mutó, pero no se extinguió.

144. Ahora bien, la mutación que tuvo el acuerdo de voluntades, por ciertos actos traslativos de dominio, tiene relación con la cabida de los terrenos dados en arrendamiento, y con el precio.

145. El artículo 1460 del Código Civil señala que *“Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales, o no surte efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un*

contrato las que, no siendo esenciales en él se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquéllas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y

que se le agregan por medio de cláusulas especiales°.

146. En el análisis del caso, por ser parte de la traba de la litis (la cuestión fue introducida al contestar la demanda), cabe recalcar que la cosa (la cabida del terreno) y el precio, del contrato de arrendamiento, como elementos esenciales del mismo, según los hechos fijados como ciertos (escrituras públicas de compraventa de derechos y acciones de la Hacienda Santa Margarita de Cotogchoa, procesos de consignación de canones arrendaticios) mutaron por acuerdo de las partes, sin haber sido enervados en su esencia los elementos personales (arrendador-arrendatario) y reales (cosa-precio) para su subsistencia.

147. Al ser el arrendamiento, un contrato típicamente consensual que se perfecciona por el solo, simple, o mero acuerdo de las partes; y real, ya que se perfecciona con la entrega de la cosa; es determinante el argumento de mutación del convenio primigenio, conforme lo indicado *ut supra*, más aún cuando, desde la óptica de la sana crítica (aplicación de la lógica, ciencia, y máximas de la experiencia), fuera de toda duda, es lógico que a mayor extensión de terreno arrendado, mayor es el precio, y que a menor extensión de terreno, menor es el precio, independientemente del valor progresivo que inicialmente se fijó.

148. Asimismo, en torno a su ejecución, es característica típica del arrendamiento de inmuebles o predios rurales, el ser un contrato de tracto sucesivo, clasificación que reviste importancia, sobre todo para la aplicación del principio de imprevisión, ya que en éstos convenios, por el transcurso del tiempo, pueden modificarse las circunstancias contractuales que hagan necesaria su revisión, a fin de que mantenga la conmutatividad de las prestaciones³⁹, cuestión que, de los hechos fijados como ciertos ocurrió en el *in examine*, por las razones ya explicadas.

149. La línea de tiempo de vigencia del acuerdo de voluntades, coadyuva a concluir que, en efecto, se modificaron, dentro de ese ámbito temporal, las circunstancias contractuales (reducción de la extensión del terreno arrendado, y modificación del precio), cuestión que implícitamente conlleva a observar el contenido del artículo 1920 del Código Civil, aplicando el principio de imprevisión antes referido, lo que generó la necesaria revisión del convenio real y consensual, a fin de garantizar la conmutatividad de las prestaciones.

³⁹ Villalva Vega Wladimiro, Apuntes de Práctica Forense, Universidad Central del Ecuador, 2001.

150. En el *in examine* se tiene fijado como cierto que en efecto, al año 2014 el canon de arriendo debía ser de \$7000, sin embargo, por las circunstancias fácticas y jurídicas, expresadas *ut supra*, dada la venta de ciertos porcentajes de derechos y acciones de la hacienda, en el ámbito temporal de existencia del contrato de arrendamiento, entre arrendadora (+) y arrendatario, existió una mutación en cuanto a la reducción del valor del arriendo, tanto es así que el valor que pagaba Luis Aníbal Aguas Vizúete, era \$4000; ulteriormente, luego del fallecimiento de María Dolores Ponce Gangotena, persistió este canon, entre el demandado y el hoy actor como sucesor de la señora Ponce, a tal punto que, incluso cuando emergió el conflicto, éste mismo valor fue consignado judicialmente y recibido sin objeción alguna por parte de José Leonardo Serrano Sarmiento; ergo, se infiere desde el ámbito delictológico, la pertinencia de aplicación del artículo 1920 del Código Civil a la cuestión controvertida, y la no pertinencia de los artículos 1884 y 1887 del Código invocado, ya que, en la disputa acerca del precio o renta, si hay prueba legal de lo estipulado al respecto, por lo cual, no es necesario estar al justiprecio de peritos; y, respecto de la última norma, la misma no tiene relación con el problema jurídico planteado.

151. Ergo, es parcialmente procedente el pago de los cánones arrendaticios demandados, calculados al valor de USD \$ 4.000,00, mensuales, a partir de la fecha de mora, hasta la fecha de desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, debiéndose descontarse los abonos realizados por la parte demandada, ya sea de manera directa o vía consignación judicial, todo lo cual debe ser liquidado pericialmente en la fase de ejecución.

VII.7. La procedencia o no del pago de los servicios de luz, teléfono, agua potable y agua de riego hasta la fecha en que se produzca la restitución del inmueble.

152. De los elementos justipreciados, por el *Ad quem*, la parte accionada exhibió documentos que hacen relación a comprobantes de pago de los rubros indicados, sin oposición por parte del actor, por lo que, se ha resuelto adecuadamente, en instancia, su improcedencia.

153. Ergo, emerge la procedencia (parcial) de la demanda, en aras de garantizar el derecho a

la seguridad jurídica establecido en el artículo 82 de la CRE, y el derecho a la propiedad, consagrado en los artículos 66 numeral 26, y 321 ibídem.

VII. DECISIÓN.

154. En virtud de lo expuesto, este Tribunal de Casación de la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia, de conformidad con el artículo 273 y más pertinentes del COGEP, por unanimidad, **ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA,**

RESUELVE:

155. Declarar la procedencia parcial, del recurso de casación planteado por el ciudadano José Leonardo Serrano Sarmiento, actor; y Luis Anibal Aguas Vizuite, demandado, por el caso 2 del artículo 268 del COGEP, en torno a la existencia de decisiones contradictorias e incompatibles, y deficiencia motivacional, en los términos analizados en el considerando VI.3. de la presente resolución.

156. Casar la sentencia dictada el 23 de septiembre del 2021, las 15h45, por el Tribunal de la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha; ergo, conforme la garantía normativa establecida en el artículo 273 numeral 3 del COGEP, en mérito de los autos, tomando en cuenta que, la pretensión plasmada en el *in examine*, ha sido en parte justificada con los hechos fijados como ciertos, en aplicación de los artículos 1454, 1561, 1856, 1888, 1889, 1891, 1897, 1920, y 1926 del Código Civil, se acepta parcialmente la demanda incoada por José Leonardo Serrano Sarmiento, en contra del ciudadano Luis Anibal Aguas Vizuite, consecuentemente: **a)** Procede y se dispone la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble rural o rústico denominado hacienda Santa Margarita de Cotogchoa; **b)** Procede y se ordena la desocupación y restitución de la hacienda Santa Margarita de Cotogchoa, por parte del demandado al actor, incluida la maquinaria y equipos constantes y detallados en el inventario anexo al contrato primigenio; sin embargo, esta

consecuencia jurídica derivada de la terminación de la relación jurídica (contrato de arrendamiento), no puede enervar derechos de copropietarios del inmueble, que legalmente se justifiquen, en aplicación directa de los principios constitucionales invocados en la parte motiva de este fallo; **c)** Procede parcialmente el pago de los cánones arrendaticios demandados, calculados al valor de USD \$ 4.000,00, mensuales, a partir de la fecha de mora, hasta la fecha de desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, debiéndose descontarse los abonos realizados por la parte demandada, ya sea de manera directa o vía consignación judicial, todo lo cual debe ser liquidado pericialmente en la fase de ejecución; **d)** En lo demás se estará a lo resuelto por el *ad quem*.

157. Conforme lo dispuesto en el artículo 275 del COGEP, por cuanto el recurso de casación es aceptado parcialmente, se dispone la devolución de la caución consignada por el demandado; determinándose que el monto del cincuenta por ciento de la misma sea entregado al accionado, y el otro cincuenta por ciento al actor, perjudicado por la demora.

158. Ejecutoriado el presente fallo, devuélvase el proceso al Tribunal correspondiente para los fines de ley.- **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Resumen de fácil comprensión: En la presente sentencia se declara la procedencia del recurso de casación, presentado por la parte actora y demandada, por cuanto el Tribunal de apelación, en su resolución, adopta decisiones contradictorias e incompatibles, e incurre en deficiencia motivacional; consecuentemente, enmendando los errores, se emite una sentencia de mérito declarando la procedencia parcial de la demanda.

JUEZ NACIONAL (E) (PONENTE)

DR. ROBERTO GUZMAN CASTAÑEDA
JUEZ NACIONAL (E)

LUIS ADRIAN ROJAS CALLE
JUEZ NACIONAL



Juicio No. 17230-2018-11434

CORTE NACIONAL DE JUSTICIA. - SALA ESPECIALIZADA DE LO CIVIL Y MERCANTÍL DE LA CORTE NACIONAL DE JUSTICIA. Quito, jueves 8 de febrero del 2024, las 08h58. **VISTOS.-** Agréguese al proceso el escrito que antecede, presentado por José Leonardo Serrano Sarmiento, de fecha 26 de enero del 2024, las 15h50.- Una vez que el presente Tribunal de casación de la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia, ha emitido la correspondiente sentencia, y el ciudadano Luis Aníbal Aguas Vizuete, demandado, ha interpuesto recursos horizontales de aclaración y ampliación; cumplido el procedimiento respectivo, siendo el estado de la causa el de resolver los medios de impugnación, en cuanto a lo solicitado, se reflexiona lo siguiente:

I. ÁMBITO NORMATIVO Y CONCEPTUAL DE LOS RECURSOS DE ACLARACIÓN Y AMPLIACIÓN.

1. El Código Orgánico General de Procesos (en adelante COGEP), en el artículo 100, señala que: *“Pronunciada y notificada la sentencia, cesará la competencia de la o del juzgador respecto a la cuestión decidida y no la podrá modificar en parte alguna, aunque se presenten nuevas pruebas. Podrá, sin embargo, aclararla o ampliarla a petición de parte, dentro del término concedido para el efecto. (1/4)°*; el artículo 250 del Código invocado, establece que: *“(...) La aclaración, ampliación, revocatoria y reforma serán admisibles en todos los casos, con las limitaciones que sobre la impugnación de las sentencias y autos prevé esta Ley°*; por su parte, el artículo 253 ibídem, indica que: *“La aclaración tendrá lugar en caso de sentencia oscura. La ampliación procederá cuando no se haya resuelto alguno de los puntos controvertidos o se haya omitido decidir sobre frutos, intereses o costas (1/4)°*; y, el artículo 255 ibídem, en lo pertinente, expresa:

“La petición se podrá formular en la audiencia o en la diligencia en que se dicte la resolución. Si se trata de resolución dictada fuera de audiencia o de diligencia se formulará por escrito dentro del término de tres días siguientes a

FUNCIÓN JUDICIAL
Firmado por
DAVID ISAIAS
JACHO CHICAIZA
C=EC
L=QUITO
CI
0502022148

FUNCIÓN JUDICIAL
Firmado por
HIMMLER
ROBERTO
GUZMAN
CASTANEDA
C=EC
L=QUITO
CI
1706381975

FUNCIÓN JUDICIAL
Firmado por LUIS
ADRIAN ROJAS
CALLE
C=EC
L=QUITO
CI
0301270963

su notificación.

La solicitud de aclaración o ampliación deberá expresar con claridad y precisión las razones que la sustenten, de no hacerlo, se la rechazará de plano. Si la solicitud se ha formulado de manera oral, la o el juzgador confirmará o modificará la providencia impugnada en el mismo acto. Previamente escuchará los argumentos de la contraparte. Si la petición se ha formulado por escrito, se notificará a la contraparte por el término de cuarenta y ocho horas, vencido este término y dentro de las veinticuatro horas siguientes, resolverá lo que corresponda.

Si se ha solicitado la aclaración o ampliación de la sentencia o auto definitivo, los términos para interponer los recursos que procedan, correrán a partir del día siguiente al de su notificación^o.

2. En definitiva, la aclaración y ampliación son recursos horizontales, que conceden a las partes la facultad de solicitar al mismo Juez o Tribunal que dictó la sentencia, que subsane las deficiencias materiales o conceptuales que contenga, o la integre de conformidad con las peticiones oportunamente formuladas. Los equívocos que puede corregir el juzgador para aclarar su sentencia, son, entre otros, errores en los nombres o en las calidades de las partes; o, en su defecto, precisar cualquier término que, por su redacción, resulte obscuro. La ampliación, en cambio, procede para suplir cualquier omisión en que se hubiese incurrido sobre alguna de las pretensiones deducidas y discutidas en el litigio.

3. En el presente caso, es pertinente precisar el sentido gramatical de los términos aclaración y ampliación, de tal forma que pueda interpretarse de manera integral, el alcance de las normas que delimitan los recursos. De conformidad con el Diccionario de la Real Academia Española, aclarar se define como: *“Disipar o quitar lo que ofusca la claridad o transparencia de algo^{1o}”;* mientras que, la definición de ampliar, es la siguiente: *“Extender, dilatar^{2o}”.*

1 Diccionario de la Real Academia Española; <http://dle.rae.es/?id=0UfzuY8>, Acceso: 04 de octubre de 2020, las 15h00

2 Ídem; <http://dle.rae.es/?id=2RiurRM>, Acceso: 04 de octubre de 2020, las 15h05.

4. En este contexto, como queda claro, los dos recursos horizontales son totalmente diferentes entre sí, ya que para aclarar algo, debe haberse resuelto, aunque en forma obscura o confusa, mientras que la ampliación implica ausencia de resolución; consecuentemente, no es factible plantear los dos recursos sobre un mismo punto.

5. Se debe especificar, además, que la aclaración sirve para brindar mayor comprensibilidad a aquellas partes de la sentencia que fueren oscuras, mientras que la ampliación sirve para resolver argumentos que, alegados oportunamente por los impugnantes, no obtuvieron respuesta por parte del juzgador respectivo; por lo mismo, no se encuentra que ninguno de estos medios de impugnación horizontales, tengan como objetivo el posibilitar a los recurrentes alterar los cargos que propusieron, o formular nuevas alegaciones que no fueron exteriorizadas en su fundamentación o contradictorio, tanto más que aquello precluyó.

6. En este orden de ideas, cabe también señalar que no son procedentes los recursos horizontales que se plantean exclusivamente por inconformidad con lo resuelto, o que su pretensión sea que el Tribunal entre en contradicciones o altere lo que ha resuelto en su sentencia.

7. En relación al alcance de los recursos de aclaración y ampliación, la Corte Constitucional del Ecuador se ha pronunciado en los siguientes términos:

(...) se establece que el juez que dictó sentencia, si bien no puede revocarla ni alterar su sentido en ningún caso, sí puede aclararla o ampliarla, a solicitud de una de las partes presentada dentro del término de tres días, estableciéndose este tiempo para que se preparen las invocaciones jurídicas pertinentes en caso de encontrarse frente a una sentencia que fuere obscura, o cuando esta no hubiere resuelto alguno de los puntos controvertidos³.

II. ANÁLISIS JURIDICO.

³ Corte Constitucional del Ecuador, sentencia N° 078-14-SEP-CC, caso N° 0089-12-EP, 08 de mayo del 2014, p. 9

8. El escrito que contiene la interposición de los recursos de aclaración y ampliación, de Luis Aníbal Aguas Vizúete, en su parte medular, expone lo siguiente:

(...)RECURSO DE AMPLIACIÓN.

La Sala ha dispuesto ^a declarar la procedencia parcial, del recurso de casación planteado por el ciudadano José Leonardo Serrano Sarmiento, actor; y Luis Aníbal Aguas Vizúete, demandado, por el caso 2 del artículo 268 del COGEP, en torno a la existencia de decisiones contradictorias e incompatibles, y deficiencia motivacional^o, sin embargo de lo cual, no ha emitido pronunciamiento decisonal alguno en cuanto a la composición de los cargos casacionales fundamentados y expuestos en la respectiva audiencia oral pública y contradictoria de parte del compareciente, razón por la cual solicito que en la parte resolutive de la sentencia, dictada con fecha 18 de enero de 2023, se emitan expongan las consecuencia de aceptación o rechazo de los siguientes cargos:

- *Falta de aplicación de los arts. 111 y 97 del Código Orgánico General de Procesos, lo cual ha causado indefensión, y por su gravedad ha influido en la decisión de la causa, sin que haya sido subsanado por parte del ad quem, correspondiendo que se declare la nulidad del fallo impugnado por el censor retrotrayendo la causa al estado en que se provocó la nulidad.*
- *Pronunciamiento decisonal en cuanto a las consecuencias de aceptación o rechazo basado en el cargo determinado en el Art. 268. 4 ibídem, en cuanto a la falta de aplicación de los preceptos jurídicos aplicables a la valoración de la prueba por la falta de aplicación de normas de derecho sustantivo, fundamentalmente respecto de la siguiente normativa:*

Falta de aplicación del artículo 186 ib. (valoración de la prueba testimonial); falta de aplicación del artículo 187 ib. (declaración de parte); falta de aplicación del artículo 172 ib. (presunción judicial).

Por otro lado están las consecuencias jurídicas de dichos vicios de

omisión en referencia a la falta de aplicación de los artículos 1586 (presunción de pagos) y 1728 del Código Civil (principio de prueba por escrito).

*En atención a lo solicitado, en aplicación a lo dispuesto por el artículo 253 del Código Orgánico General de Procesos, por su falta de pronunciamiento en la parte resolutive del fallo con respecto a la aceptación por rechazo de los cargos formulados y sus consecuencias jurídicas, solicito se **AMPLÍE** la sentencia en los términos previamente expuestos.*

RECURSO DE ACLARACIÓN

*A pesar de que en la parte resolutive del fallo se ha dispuesto que ^a procede y se ordena la desocupación y restitución de la hacienda Santa Margarita de Cotogchoa, por parte del demandado al actor, incluida la maquinaria y equipos constantes y detallados en el inventario anexo al contrato primigenio; sin embargo, esta consecuencia jurídica derivada de la terminación de la relación jurídica (contrato de arrendamiento), no puede enervar derechos de copropietarios del inmueble, que legalmente se justifiquen, en aplicación directa de los principios constitucionales invocados en la parte motiva de este fallo^o, **deberá aclararse indicando en qué proporción de derechos y acciones correspondería efectuar dicha restitución y desocupación**(a pesar de que no estamos de acuerdo), correspondiendo nombrar de forma pormenorizada a los propietarios del resto de la porción indivisa que **NO** han sido parte procesal.*

*Además, **deberá aclararse en la parte resolutive del fallo impugnado que entre los rubros que deberá liquidar el perito que se designe, corresponderá aplicar la disposición contenida en el artículo 1586 del Código Sustantivo Civil, que al tenor literal ordena que ^aEn los pagos periódicos la carta de pago de tres períodos determinados y consecutivos, hará presumir los pagos de los anteriores períodos, siempre que hayan debido efectuarse entre los mismos acreedor y deudor^o, por lo que **NO** podrán liquidarse valores previos a la justificación de pagos periódicos en el período reconocido en sentencia como hechos probados.***

*De igual manera **corresponderá ampliar las instrucciones al perito en cuanto***

a la liquidación por parte de la Sala, debido a que al ser varios los copropietarios de derechos y acciones se deberá observar los derechos que rigen las normas del cuasicontrato de comunidad universal en el artículo 2204 del Código Civil°.(1/4) (Sic).

9. *Prima facie*, se precisa indicar que, en la sentencia dictada por este órgano jurisdiccional, consta el pronunciamiento enfático sobre los presuntos yerros de procedimiento acusados bajo el manto del caso 1 del artículo 268 del COGEP, así, se concluyó que *“la tesis esbozada soslayó el principio de debida fundamentación y demostración, por lo que, lo alegado en sede de casación, en torno a que en la sentencia del ad quem, se vislumbre una falta de aplicación de los artículos 111 y 97 del COGEP, es improcedente°*; a raíz de aquello, se procedió a analizar las demás censuras, y, en base a los hechos fijados como ciertos, se resolvió clara e inteligiblemente los puntos relacionados al conflicto, indicando en el numeral 117 del fallo de casación que *“dada la procedencia parcial del cargo aludido tanto por el accionante y el demandado, al tener estrecha relación fáctica, jurídica y procesal, con los subsiguientes casos acusados, y el problema jurídico a resolver, resulta inoficioso profundizar en los demás reproches°*, emitiendo por tal efecto sentencia de mérito de conformidad con lo establecido en el artículo 273.3 del COGEP.

10. La sentencia de casación, además de los aspectos inherentes a la técnica casacional, resuelve lo atinente a la institución objeto de análisis, cual es el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles o predios rústicos, y el fondo del conflicto, a partir de los hechos que se tienen por ciertos, declarándose la procedencia parcial del recurso, casando la sentencia y aceptando parcialmente la demanda en los términos establecidos en los numerales 155 y 156 del fallo de casación; ergo, no hay punto que deba ser ampliado.

11. Sobre el pedido de aclaración, referente a, en qué proporción de derechos y acciones corresponde efectuar la restitución y desocupación del bien, es preciso indicar que este Tribunal resolvió la causa en virtud de la traba de la Litis, y los puntos sometidos a controversia, sobre la base de aquello, de forma enfática, se dispuso que *“(1/4) la terminación de la relación jurídica (contrato de arrendamiento), no puede enervar derechos de copropietarios, que legalmente se justifiquen, en*

aplicación de los principios constitucionales (1/4)° ; ergo, no existe nada que aclarar.

12. Respecto de los rubros que deberá liquidar el perito que se designe; el Tribunal, cumpliendo la función dikelógica de la casación, en base a los hechos fijados como ciertos, y los límites del problema judicializado, enfáticamente dispuso que *“Procede parcialmente el pago de los cánones arrendaticios demandados, calculados al valor de USD \$ 4.000,00, mensuales, a partir de la fecha de mora, hasta la fecha de desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, debiéndose descontarse los abonos realizados por la parte demandada, ya sea de manera directa o vía consignación judicial, todo lo cual debe ser liquidado pericialmente en la fase de ejecución° ; ergo, la parte dispositiva no adolece de oscuridad alguna, por lo que el pedido deviene en improcedente.*

13. Finalmente, sobre la petición de ampliación de las instrucciones al perito en cuanto a la liquidación, se precisa insistir que, el recurrente por medio de esta censura procura un pronunciamiento sobre un tema que no fue objeto de la traba de la litis, por tanto, su censura deviene en improcedente, ya que el remedio procesal horizontal no tiene como objeto alterar lo delimitado por las partes.

14. Ante la situación impugnatoria planteada, resulta menester insistir que, constituye deber indefectible del recurrente, el señalamiento concreto y diáfano de la sentencia que contiene frases o palabras, cuyo alcance y contenido deba ser explicado, así como determinar qué punto controvertido no fue resuelto, o singularizar si se ha omitido decidir sobre frutos, intereses o costas; sin embargo dicha argumentación no se verifica en los postulados del recurrente; a *contrario sensu*, su planteamiento está encaminado a formular alegaciones ya resueltas con una fundamentación fáctica y jurídica suficiente, por lo que su pedido es infructuoso, vago e indeterminado.

15. Como corolario, es preciso dejar plenamente establecido que, en la sentencia expedida por el presente Tribunal, el 18 de enero del 2024, las 15h08, los Jueces Nacionales actuantes, no hemos utilizado frases oscuras, ambiguas, ni indeterminadas, tampoco hemos dejado de resolver alguno de los puntos controvertidos, u omitido decidir sobre frutos, intereses o costas.

III. DECISIÓN.

16. A la luz de lo expuesto, la sentencia dictada, es lo suficientemente clara, motivada y completa; por lo que se declara improcedente la solicitud de aclaración y ampliación planteada por el demandado Luis Aníbal Aguas Vizúete.- **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

DR. DAVID ISAIAS JACHO CHICAIZA
JUEZ NACIONAL (E) (PONENTE)

DR. ROBERTO GUZMAN CASTAÑEDA
JUEZ NACIONAL (E)

LUIS ADRIAN ROJAS CALLE

JUEZ NACIONAL



Abg. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Exts.: 3133 - 3134

www.registroficial.gob.ec

IM/PC

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.