



SEÑORA JUEZ DE SUSTANCIACIÓN DE LA CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Dra. Daniela Salazar Marín
CASO No. 677-24-EP

RAÚL FERNANDO SALGADO RAMÍREZ, portador de la cédula de ciudadanía Nro. 1724060809, de 30 años de edad, de estado civil soltero, de nacionalidad ecuatoriano, de profesión abogado en libre ejercicio, domiciliado en el Distrito Metropolitano de Quito, en mi calidad de PROCURADOR JUDICIAL de la compañía SBA DESARROLLOS INMOBILIARIOS ECUADOR SBAINMO-EC S.A. conforme procuración judicial, cuya escritura adjunto, la cual fue en mi favor conferida por el señor Julio Cesar Hidalgo Sánchez, Gerente General y, por lo tanto, Representante Legal de la compañía, dentro de la Acción Extraordinaria de Protección de referencia, deducida por el señor JOSÉ ENRIQUE GUAMANGATE AYALA, en calidad de Registrador de la Propiedad del cantón Pujilí en contra de la sentencia dictada el 20 de febrero del 2024 por la UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CIVIL DEL CANTÓN PUJILÍ, PROVINCIA COTOPAXI, en la acción de protección No. 05331-2023-00253, ante usted comparezco con el presente **INFORME EN DERECHO** en los siguientes términos:

I. LEGITIMO INTERÉS Y DERECHO A LA DEFENSA

En razón de que mi representada, SBA DESARROLLOS INMOBILIARIOS ECUADOR SBAINMO-EC S.A., es parte procesal dentro del proceso voluntario (transformado en sumario por oposición) No. 05331-2023-00253 del cual evoca la presente causa; tengo legítimo interés dentro de esta Acción Extraordinaria de Protección en donde se cuestiona la Constitucionalidad de la Sentencia emitida por el juez Hernández Andino Milton Gustavo de la UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CIVIL DEL CANTÓN PUJILÍ, PROVINCIA COTOPAXI, y, en ejercicio de mi Derecho Constitucional a la Defensa, solicito sea tomado en cuenta el presente Informe en Derecho dentro de esta etapa de admisibilidad.

II. ANTECEDENTES:

Con fecha 13 de abril del 2023, SBA DESARROLLOS INMOBILIARIOS ECUADOR SBAINMO-EC S.A. planteó una demanda civil voluntaria en la cual se solicita se ordene al Registrador de la Propiedad del Cantón Pujilí inscribir en sus registros el contrato de arriendo mercantil celebrado entre la mi representada y los señores Nancy Veronica Tello, Nelly Elizabeth Tello y Alex Fernando Cando. La demanda se la presenta en virtud de la negativa infundada e ilegal del Registrador de la Propiedad de Pujilí de inscribir el contrato. La

Paúl Rivet N30-54 Y José Ortón, Edificio Mokai, Piso 7.

Quito – Ecuador

Telf: +593 2 500 1120

info@heka.com.ec

www.heka.com.ec



inscripción en el Registro de la Propiedad tiene el fin de proteger el contrato frente a acreedores hipotecarios. Esto en virtud de artículo 1903 del Código Civil:

“Art. 1903.- Estarán obligados a respetar el arriendo:

3. Los acreedores hipotecarios, si el arrendamiento se ha hecho por escritura pública, inscrita en el libro correspondiente del Registrador de la Propiedad antes de la inscripción hipotecaria.”

Por su lado, el Registrador de la Propiedad del Cantón Pujilí presentó el 18 de octubre del 2023 la oposición correspondiente, debiendo así sustanciarse el proceso en la vía sumaria, de conformidad con lo previsto en el artículo 336 del COGEP.

En este sentido, la UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CIVIL DEL CANTÓN PUJILÍ, PROVINCIA COTOPAXI, emitió sentencia el 20 de febrero del 2024 resolviendo lo siguiente:

“ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCION Y LEYES DE LA REPUBLICA, se acepta la demanda y se dispone la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Pujilí, la escritura pública de Terminación de Contrato de Arrendamiento otorgada por SBA Torres Ecuador SBAEC S.A. a favor de Nancy Verónica Tello Viera, Nelly Elizabeth Tello Viera y Alex Fernando Cando Elizalde y Contrato de Arrendamiento otorgado por: Nancy Verónica Tello Viera, Nelly Elizabeth Tello Viera y Alex Fernando Cando Elizalde a favor de SBA Desarrollos Inmobiliarios Ecuador SBAINMO-EC S.A., celebrada en la Notaría Primera del Cantón Pujilí, el martes veinte y seis de julio del año dos mil veinte y dos. Para el efecto, notifíquese al Registrador de la Propiedad del Cantón Pujilí.”

Respecto de esta resolución, la parte demandada no ha interpuesto ningún tipo de recurso horizontal.

Ahora bien, el 20 de marzo de 2024, el señor Registrador de la Propiedad de Pujilí interpone de manera **EXTEMPORANEA** una Acción Extraordinaria de Protección en contra de la Sentencia emitida por la UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CIVIL DEL CANTÓN PUJILÍ.

III. ANÁLISIS DE LOS REQUISITOS DE LA ACCIÓN EXTRAORDINARIA DE PROTECCIÓN:

Paúl Rivet N30-54 Y José Ortón, Edificio Mokai, Piso 7.

Quito – Ecuador

Telf: +593 2 500 1120

info@heka.com.ec

www.heka.com.ec



Es importante tener claro que la acción extraordinaria de protección procede en contra de sentencias o autos definitivos en los que se hayan violado derechos constitucionales y garantías del debido proceso, de conformidad con el Art. 94 de la Constitución y el Art. 58 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional (en adelante LOGJCC).

En este sentido, los requisitos que la demanda de esta garantía constitucional debe contener, de acuerdo con el artículo 61 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, son:

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

La norma *ibidem* establece además que este recurso procederá cuando se hayan agotado los recursos ordinarios y extraordinarios dentro del término legal, a menos que la falta de interposición de estos recursos no fuera atribuible a la negligencia de la persona titular del derecho constitucional vulnerado.

De los antecedentes expuestos y verificables en el proceso, se desprende que la Acción Extraordinaria de Protección interpuesta por el Ministerio de Educación no cumple con el numeral 1 y 5 de este artículo.

En este sentido es importante mencionar que el señor José Enrique Guamangate Ayala, comete un error al momento de presentar la AEP. Esto en virtud de que no solo comparece en calidad de Registrador de la Propiedad de Pujilí, sino que lo hace también por sus propios y personales derechos.

La legitimación en el proceso o personería adjetiva es la capacidad para obrar en procesos por sí mismos o mediante apoderado o representante legal.¹ La concepción de la legitimación en la causa resulta restringida, en todo caso, a aquellas personas que tienen directa relación o interés en la causa.

¹ Hernando Devis Echandía, Teoría General del Proceso, p. 271.



La Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, recogiendo la interpretación de la Corte Constitucional, en el artículo 59, establece: “*La acción extraordinaria puede ser interpuesta por cualquier persona o grupo de personas (...)*” sin restringir solo a los ciudadanos; sin embargo, la norma dispone a continuación “*que han o hayan debido ser parte en un proceso por sí mismas o por medio de un procurador Judicial*”.

Se puede advertir que la Ley, al legitimar para interponer la acción no solo a las partes de un proceso, sino a quienes debiendo serlo no intervinieron en él, ha variado la previsión constitucional, en definitiva, ha incorporado el concepto de legitimación en la causa.

Ahora bien, que se pueda proteger los derechos vulnerados de quienes debieron ser parte de la causa es razonable pues, en tales casos, existe una afectación a derechos de personas que no participaron del proceso, debiendo ser parte y, por lo tanto, no tuvieron la oportunidad de ejercer su defensa, como cuando no se demanda a quien debe ser demandado.² Sin embargo, para el caso en particular, en lo que se demandó es la inscripción de un contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad de Pujilí, es incomprensible que el accionante active una garantía constitucional por sus propios y personales derechos, como si se tratase de un tema particular o extraño a su cargo.

Al respecto, el doctrinario Diego Palomo señala:

*“No corresponde hacer soportar el imperio jurisdiccional a quien no ha sido parte del pleito en que se dictó la sentencia, por lo que en dichos casos procede también la acción de protección, siempre que la ilegalidad o arbitrariedad concurran.”*³

La Ley faculta para interponer la acción tanto a quienes fueron parte de un proceso como quienes debieron serlo; es verdad que la parte final del artículo 94 de la Constitución dispone que la acción procederá:

“cuando se hayan agotado los recursos ordinarios y extraordinarios dentro del término legal, a menos que la falta de interposición de estos recursos no fuera atribuible a la negligencia de la persona titular del derecho constitucional vulnerado”

² En el caso 0092-09-EP admitido a trámite por la Sala de Admisión de la Corte Constitucional, puede constatarse la aceptación de una demanda en la que reclama un tercero perjudicado que aduce ser dueño de un bien sobre el cual se ha dictado sentencia de reivindicación en un juicio que desconocía. Es decir justifica su legitimación en la garantía de la Acción Extraordinaria de Protección.

³ Diego Palomo Vélez, “Artículos de Doctrina, Violaciones de derechos fundamentales por los tribunales de justicia: recurso de protección y de amparo constitucional, un análisis comparado”, en IUS ET PRAXIS, V.9 N° 2, Talca, 2002, versión on line ISSN 0718 - 0012, p.4



De lo que podría concluirse que quien demanda no solo debió haber sido parte del proceso sino el titular del derecho cuya vulneración impugna. En la AEP interpuesta no se justifica la legitimación del señor José Enrique Guamangate Ayala, no se motiva las razones por las cuales el debió ser parte del proceso ni se ha señalado que derechos constitucionales le han sido vulnerados como persona natural por medio de la sentencia impugnada.

Por otro lado, respecto de la identificación de los derechos supuestamente vulnerados como requisitos de procedibilidad, la Corte Constitucional ecuatoriana se ha pronunciado en reiteradas ocasiones marcando una línea jurisprudencial clara.

En este sentido la Corte ha manifestado:

*“La Constitución de la República crea la acción extraordinaria de protección, a fin de tutelar los derechos de las personas, vulnerados por decisiones de los jueces. Esta nueva garantía de derechos se enmarca en la vocación garantista y en el definitivo carácter normativo de la Constitución, que impone a todas las funciones, órganos y autoridades, actuar conforme con los mandatos constitucionales. No solo en nuestro país, sino en todos aquellos que han convertido a la Constitución en una verdadera norma, se hace imprescindible la adopción de medidas orientadas a controlar la sujeción de toda actividad pública a los contenidos constitucionales”.*⁴

De igual manera, el máximo órgano de control constitucional ha dicho:

*“La acción extraordinaria de protección posee el carácter de **subsidiariedad**, razón por la que no debe ser asimilada como una ulterior instancia, lo cual correlativamente faculta a la Corte Constitucional a pronunciarse de manera exclusiva en los casos en los que se deban reparar el o los derechos constitucionales violentados en el trámite ordinario de la tutela judicial.*

*Cabe enfatizar que, si bien la acción extraordinaria de protección **no está considerada como un recurso frente a la insatisfacción de pretensiones subjetivas en la justicia ordinaria**, sí tiene procedencia cuando en el desarrollo de un determinado proceso se comprueba fácticamente la afectación de uno o varios de los derechos constitucionales.”*⁵ (Énfasis me pertenece)

Del libelo de Acción Extraordinaria de Protección llama la atención que se reproduce casi de manera íntegra la oposición presentada dentro del proceso 05331-2023-00253. Cuando de la Normativa vigente, así como de la jurisprudencia se marca una línea clara de distinción. No puede ser asimilada como ulterior instancia, así como tampoco puede ser utilizada frente a la insatisfacción de pretensiones subjetivas.

⁴ SENTENCIA No. 050-12-SEP-CC

⁵ SENTENCIA No. 049-13-SEP-CC



A ello, la Corte Constitucional ecuatoriana ha sido enfática en que ésta se instituye como un mecanismo de garantía frente a la sentencia o auto definitivo y NO como una instancia ulterior, marcando además el Rol que ella tiene respecto de lo alegado por las partes. Textualmente la Corte señala:

“La acción extraordinaria de protección se instituye como el mecanismo constitucional de garantía, contra sentencias, autos definitivos y resoluciones con fuerza de sentencia, de las cuales se originen vulneraciones al debido proceso u otros derechos constitucionalmente protegidos, por acción u omisión. La acción extraordinaria de protección no debe ser asimilada como una ulterior instancia, lo cual correlativamente faculta a la Corte Constitucional a pronunciarse de manera exclusiva en los casos en los que se deban reparar los derechos constitucionales violentados en el trámite ordinario de la tutela judicial. A través de la acción extraordinaria de protección, el juez constitucional tiene la facultad de conocer sustancialmente la cuestión controvertida y, de ser el caso, pronunciarse y declarar la violación de los derechos constitucionales afectados y concomitantemente ordenar su reparación integral inmediata.”⁶ (Énfasis me pertenece)

En el libelo de la Acción Extraordinaria de Protección presentada por el Dr. José Enrique Guamangate Ayala, se enlista una serie de derechos constitucionales, supuestamente, vulnerados, a saber, Tutela Judicial Efectiva, Seguridad Jurídica y Debido Proceso en la Garantía de la Motivación, sin hacer un ejercicio razonable y fundamentado respecto del porqué, la sentencia de la UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CIVIL DEL CANTÓN PUJILÍ hubiere vulnerado estos derechos.

IV. ANÁLISIS DE LA ADMISIBILIDAD DE LA ACCIÓN EXTRAORDINARIA DE PROTECCIÓN

En cuanto a la Admisión de esta Acción, el Art. 62 de la LOGJCC establece lo siguiente:

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

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

⁶ SENTENCIA NO. 033-14-SEP-CC



1. *Que exista un argumento claro sobre el derecho violado y la relación directa e inmediata, por acción u omisión de la autoridad judicial, con independencia de los hechos que dieron lugar al proceso;*
2. *Que el recurrente justifique argumentadamente, la relevancia constitucional del problema jurídico y de la pretensión;*
3. *Que el fundamento de la acción no se agote solamente en la consideración de lo injusto o equivocado de la sentencia;*
4. *Que el fundamento de la acción no se sustente en la falta de aplicación o errónea aplicación de la ley;*
5. *Que el fundamento de la acción no se refiera a la apreciación de la prueba por parte de la jueza o juez;*
6. *Que la acción se haya presentado dentro del término establecido en el artículo 60 de esta ley;*
7. *Que la acción no se plantee contra decisiones del Tribunal Contencioso Electoral durante el período electoral; y,*
8. *Que el admitir un recurso extraordinario de protección permita solventar una violación grave de derechos, establecer precedentes judiciales, corregir la inobservancia de precedentes establecidos por la Corte Constitucional y sentenciar sobre asuntos de relevancia y trascendencia nacional.*

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

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

De la norma antes citada, se colige que un punto trascendental respecto de la Acción Extraordinaria de Protección planteada por el Registrador de la Propiedad de Pujilí, es el término previsto para que esta garantía sea presentada.

El artículo 60 de la norma *ibidem* prevé un término de **veinte días** desde la notificación de la decisión judicial para su interposición. En este caso, la sentencia que ha sido impugnada es del 20 de febrero del 2024 y la Acción Extraordinaria de Protección fue presentada el 20 de marzo, es decir, **VEINTE Y UN (21)** días hábiles después.

En este sentido es preciso tener en cuenta lo enunciado en el artículo 99 del COGEP respecto del momento en el que las resoluciones judiciales pasan a autoridad de cosa juzgada y por tanto se encuentran ejecutoriadas:

Paúl Rivet N30-54 Y José Ortón, Edificio Mokai, Piso 7.

Quito – Ecuador

Telf: +593 2 500 1120

info@heka.com.ec

www.heka.com.ec



"Art. 99.- Autoridad de cosa juzgada de los autos interlocutorios y de las sentencias. Las sentencias y autos interlocutorios pasarán en autoridad de cosa juzgada en los siguientes casos:

- 1. Cuando no sean susceptibles de recurso.*
- 2. Si las partes acuerdan darle ese efecto.*
- 3. Si se dejan transcurrir los términos para interponer un recurso sin hacerlo.*
- 4. Cuando los recursos interpuestos han sido desistidos, declarados desiertos, abandonados o resueltos y no existen otros previstos por la ley.*

Sin embargo, lo resuelto por auto interlocutorio firme que no sea de aquellos que ponen fin al proceso, podrá ser modificado al dictarse sentencia, siempre que no implique retrotraer el proceso." (Énfasis me pertenece)

Tomando en consideración al numeral uno de esta disposición, se debe tener en cuenta que esta sentencia no es susceptible de recurso alguno, de conformidad con lo prescrito en el artículo 11 de la Ley de Registro establece que:

11.- Son deberes y atribuciones del Registrador:

a) Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes:

(...)

De la negativa del Registrador se podrá ocurrir al Juez competente, quien luego de examinar la solicitud del interesado y las causas de la negativa, dictará su resolución, la que será notificada al Registrador en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil.

Si la resolución ordena la inscripción, no será susceptible de recurso alguno.

Si el Juez negare la inscripción, el interesado podrá interponer el recurso de apelación para ante la Corte Superior correspondiente, de cuya resolución no habrá recurso alguno.

(...) " (Énfasis me pertenece)

De lo citado se colige que este tipo de sentencia es de última instancia y que inclusive el recurso extraordinario de casación es únicamente admisible en caso de que la sentencia haya sido desfavorable para el peticionario de la inscripción. Por lo mencionado, podemos verificar que la sentencia, al no ser susceptible de recurso alguno, pasa a autoridad de cosa juzgada en el mismo momento en el que se notifica, es decir el 20 de febrero del presente año.

Paúl Rivet N30-54 Y José Ortón, Edificio Mokai, Piso 7.

Quito – Ecuador

Telf: +593 2 500 1120

info@heka.com.ec

www.heka.com.ec



En consecuencia, el término que se debió tener en consideración para poder interponer la Acción Extraordinaria de Protección es de **veinte días** contados a partir de que se notificó con la sentencia escrita, es decir, que la acción extraordinaria de protección tenía hasta el 19 de marzo del 2024 como término perentorio para su presentación; situación que claramente no se cumplió.

Esta situación demuestra la falta de diligencia que el Registrador de la Propiedad de Pujilí al presentar esta AEP infundada y extemporánea. Respecto a la preclusión procesal, la sentencia No. 226-15-SEP-CC de la Corte Constitucional del Ecuador expone el siguiente criterio:

“La preclusión procesal es principio general del derecho, por el cual las etapas procesales se van cerrando sucesivamente, es decir, la posibilidad de contradicción de las partes en las fases procesales una vez evacuadas, se cierran inevitablemente y no es posible volver atrás, ya que hacerlo implicaría un desbalance procesal entre los contendientes.

Es así que, conforme a este principio, se asegura, no solo el respeto a las etapas existentes en un proceso, ocasionando que el cierre sucesivo de estas no haga posible volver a revisarlas nuevamente, sino que además se garantiza la observancia de las normas jurídicas aplicables a cada una de las fases, lo cual genera certidumbre de que el ordenamiento jurídico será aplicado correctamente, en definitiva, da certeza de seguridad jurídica en la tramitación de un proceso.”

CONCLUSIÓN: El Registrador de la Propiedad de Pujilí no presentó la Acción Extraordinaria de Protección dentro de los 20 días previstos para hacerlo, por lo tanto, no cumplió con el Art. 60 de la LOGJCC e incurrió en la causal de inadmisibilidad prevista en el numeral 6 del Art. 62 de la norma ibidem.

En cuanto a aquello que se debe verificar en esta etapa de admisibilidad, a más de lo expuesto, la LOGJCC es clara en establecer que esta Garantía (Extraordinaria de Protección) no es mecanismo para cuestionar lo injusto o equivocado de una sentencia, la valoración de la prueba, la correcta o errónea aplicación de la Ley, pues su naturaleza constitucional exige que se justifique su relevancia, que permita establecer precedentes jurisprudenciales relevantes.

Tal como ha quedado explicado en los antecedentes de este Informe, el Registrador de la Propiedad del Cantón de Pujilí interpuso en una flagrante desnaturalización de la garantía constitucional, pretende cuestionar por esta vía, aquello que no ha podido justificar ante el juez de instancia.

Paúl Rivet N30-54 Y José Ortón, Edificio Mokai, Piso 7.

Quito – Ecuador

Telf: +593 2 500 1120

info@heka.com.ec

www.heka.com.ec



De allí que esta Sala de Admisión de la Corte Constitucional podrá verificar que, equivocadamente, la pretensión de la misma se agota en la consideración de que la Sentencia es equivocada, que la aplicación de las normas no fue la adecuada y en definitiva la Acción Extraordinaria de Protección presentada por el Registrador de la Propiedad del Cantón Pujilí, no busca solventar la violación grave de derechos, o establecer precedentes judiciales relevantes, sino abrirse paso a un proceso nuevo.

La inconformidad con el análisis realizado en sentencia por la UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CIVIL DEL CANTÓN PUJILÍ no constituye causa para presentar una Acción Extraordinaria de Protección; esta debe fundamentarse en los propios requisitos de esta figura que se encuentran en la Constitución y en la LOGJCC.

CONCLUSIÓN: El Registrador de la Propiedad de Pujilí pretende utilizar la Acción Extraordinaria de Protección para fines distintos de aquellos que están previstos en la Constitución y la LOGJCC.

V. ANALISIS DE LOS DERECHOS SUPUESTAMENTE VULNERADOS Y DE LA SENTENCIA

Tal y como se lo anticipó en el libelo III del presente Informe en Derecho, la Acción Extraordinaria de Protección presentada por el Dr. José Enrique Guamangate Ayala, se enlista una serie de derechos constitucionales, supuestamente, vulnerados: Tutela Judicial Efectiva, Seguridad Jurídica y Debido Proceso en la Garantía de la Motivación, sin hacer un ejercicio razonable y fundamentado respecto del porqué, la sentencia de la UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CIVIL DEL CANTÓN PUJILÍ hubiere vulnerado estos derechos.

La Tutela Judicial Efectiva La tutela judicial efectiva es uno de los elementos característicos y determinantes del Estado Democrático. Así, *“desde la perspectiva de la persona, es el instrumento indispensable para lograr la reparación de sus derechos e intereses, cuando estos se vean afectados por una acción u omisión”*⁷ de autoridad pública.

Tal como lo ha indicado la Corte Constitucional ecuatoriana en concordancia con lo prescrito en la Convención Americana de Derechos Humanos, éste derecho, -tutela judicial efectiva-, se expresa en tres momentos: 1) el acceso a la justicia; 2) el desarrollo del proceso en estricto cumplimiento con la Constitución y la ley en un tiempo razonable; y, 3) la ejecución de la sentencia.⁸

⁷ Manuel Carrasco Durán, “Jurisdicción constitucional y el derecho a la tutela judicial efectiva” en Investigación jurídica comparada, Corte Constitucional del Ecuador, Nuevo Derecho Ecuatoriano, Quito, núm., 5, 2015, p. 116.

⁸ Véase las sentencias 121-16-SEP-CC, caso 0929-13-EP; 025-17-SEP-CC, caso 1361-13-EP.



La Corte Constitucional del Ecuador, ha expresado que el derecho a la tutela judicial efectiva:

“...se encuentra tutelado, en un primer momento, cuando se permite el acceso a la justicia sin trabas ni condicionamientos que no se encuentren previstos en la ley ni restrinjan derechos constitucionales. Luego, en un segundo momento, cuando se garantiza que el proceso sea sustanciado de forma efectiva, imparcial y expedita, asegurando el ejercicio del derecho a la defensa y que como producto de este se obtenga una decisión que resuelva sobre el fondo del asunto de manera motivada; y, en un tercer momento, durante la ejecución de la sentencia que deberá ser cumplida por parte de los destinatarios de esta”⁹

En la Acción Extraordinaria presentada, JAMÁS se ha demostrado que estos tres momentos hubieren sido transgredidos. Lo que es peor, el accionante señala que existe supuesta parcialización del juez sin demostrar o argumentar el porque; posteriormente señala en qué artículo de la Carta Magna se encuentra este derecho y lo termina confundiendo dos derechos al “justificar” que por una supuesta falta de motivación existe falta de tutela judicial efectiva.

Lo cierto es que, se garantizó el acceso a la justicia de conformidad con procedimiento previsto, sin dilaciones injustificadas dentro del trámite; asimismo, se garantizó el derecho a la defensa del Registrador de la Propiedad de Pujilí (y la prueba de aquello es que su oposición transformo el proceso en uno sumario), que según Ramón García Odgers:

“consiste en la posibilidad jurídica y material de ejercer la defensa de los derechos e intereses de la persona, en juicio y ante las autoridades, de manera que se asegure la realización efectiva de los principios de igualdad de las partes y de contradicción”¹⁰

Asimismo, la Corte Constitucional respecto del segundo de estos componentes, ha sido enfática en decir que éste se encuentra conculcado cuando en las decisiones judiciales se omite el análisis de la vulneración de derechos alegados. Situación que fue debidamente valorada por el Juez *aquo*, debido a las pruebas y de aquellas posturas que fueron dadas a conocer en la respectiva audiencia, verificando que efectivamente el Registrador de la Propiedad tenía la obligación legal de inscribir el contrato de arrendamiento.

Cuando se ejerce el derecho de acceso a la administración de justicia en el marco de la tutela judicial efectiva, ello conlleva, necesariamente, la garantía de la confianza legítima en la actividad del Estado como administrador de justicia. En tal virtud, el análisis de la actuación

⁹ Sentencia 621-12-EP/20

¹⁰ García Odgers, Ramón. El Derecho de Defensa. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM.

Paúl Rivet N30-54 Y José Ortón, Edificio Mokai, Piso 7.

Quito – Ecuador

Telf: +593 2 500 1120

info@heka.com.ec

www.heka.com.ec



judicial no se agota en simples enunciados, sino que, debe mirarse desde la razonabilidad de su conducta.

En este escenario, el desarrollo de la decisión judicial hace referencia a todas aquellas pretensiones del accionante y explica motivadamente las razones por las que estas no calzan en el proceso constitucional como mecanismo idóneo de tutela.

Los fundamentos de hecho y de derecho en los que sustenta el accionante su garantía jurisdiccional son contradictorios y poco concluyentes. Lo cierto es que el Registrador de la Propiedad confunde los arrendamientos de carácter habitacional o de inquilinato y arrendamientos de esencia comercial. Y justifica su negativa de inscripción en base a artículo 18 de la Ley Notarial, ignorando de manera sorprendente que las funciones y el alcance entre la inscripción notarial y la registral.

CONCLUSIÓN: No se ha vulnerado la Tutela Judicial Efectiva.

El accionante ha alegado también la vulneración a la Seguridad Jurídica en la Sentencia. La Seguridad Jurídica es el derecho que se traduce en el respeto a la Constitución y existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes¹¹. La seguridad jurídica se hace patente en la certeza que tienen los ciudadanos de que las normas sean aplicadas en la forma prevista para el efecto, lo que determina un ambiente de confianza.¹²

La UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CIVIL DEL CANTÓN PUJILÍ ha cumplido a cabalidad con el estándar de Protección de este derecho, toda vez que, luego de valorar todos los elementos probatorios, así como lo manifestado por las partes y contrastar con el ordenamiento jurídico vigente, NO verificaron vulneración de derecho constitucional alguno. Vale insistir en que la postura de los accionantes incurre en una *falacia de*

¹¹ Constitución del Ecuador. - "Art. 82.- El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes."

¹² Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia N° 016-13-SEP-CC: "El artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador determina el derecho a la seguridad jurídica el mismo que tiene relación con el cumplimiento de los mandatos constitucionales, estableciéndose mediante aquel postulado una verdadera supremacía material del contenido de la Carta Fundamental del Estado ecuatoriano. Para tener certeza respecto a una aplicación normativa, acorde a la Constitución, se prevé que las normas que formen parte del ordenamiento jurídico se encuentren determinadas previamente; además deben ser claras y públicas; solo de esta manera se logra conformar una certeza de que la normativa existente en la legislación será aplicada cumpliendo ciertos lineamientos que generan la confianza acerca del respeto de los derechos consagrados en el texto constitucional".

Paúl Rivet N30-54 Y José Ortón, Edificio Mokai, Piso 7.

Quito – Ecuador

Telf: +593 2 500 1120

info@heka.com.ec

www.heka.com.ec



generalización, pues cometen un error de argumentación que no puede ni debe tener la fuerza de una afirmación por falta de sustento jurídico y fáctico.

De lo previsto en la Carta Magna, el derecho a la seguridad jurídica contiene exigencias que deben ser cumplidas de manera simultánea: el respeto a la Constitución como norma suprema, esto es, ubicándola jerárquicamente sobre todo el ordenamiento jurídico, cuya fuerza normativa dota de validez al resto de normas; la existencia de normas jurídicas previas, claras y públicas; la certeza de que las autoridades tanto administrativas como judiciales aplicarán correctamente las normas y, que a partir de la correcta aplicación, se materializa la justiciabilidad de los derechos. Todo ello se verifica en el contenido de la sentencia y NO ha sido desvirtuado por el accionante.

La previsibilidad de las decisiones que adopta la administración, pero también los particulares dando su sometimiento y sujeción a la Constitución, otorga certeza sobre el contenido material de los derechos y obligaciones de los administrados, y la única forma en que se obtiene dicha actuación certera es cuando se sabe que, en principio, quienes resuelven sobre nuestros derechos, han interpretado y aplicado las normas y sus decisiones de manera estable y consistente en favor los administrados. Esa previsibilidad tiene su origen en el ordenamiento jurídico y no en las expectativas de las partes; solamente así, en un Estado constitucional de derechos, se garantiza un quehacer público y judicial imparcial.

Basar la previsibilidad en expectativas subjetivas conlleva una falta de seguridad jurídica que en un Estado lleva a un caos social, en donde los administrados no conocen el contenido y alcance de sus derechos y obligaciones, situación que en el caso concreto llevaría a aplicar la justicia constitucional a un caso en donde no hay vulneración de derechos constitucionales ni por acción ni por omisión.

CONCLUSIÓN: No se ha vulnerado el derecho a la Seguridad Jurídica.

Con relación al Debido Proceso en la garantía de la Motivación, la Corte Constitucional (Caso Garantía de la motivación), definió a los problemas jurídicos como las preguntas que el razonamiento del juez busca responder para determinar **qué decisiones deben adoptarse, a partir de las alegaciones de las partes**, en un determinado caso¹³

Conforme se dejó explicado en líneas anteriores, la UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CIVIL DEL CANTÓN PUJILÍ, cumplió a cabalidad dicha garantía. Además, es necesario insistir en que el Accionante tampoco ha explicado de qué manera el juzgador ha incumplido con esta garantía. En derecho, no basta alegar respecto de una supuesta vulneración, sino que es necesario un ejercicio razonado y justificado para darle

¹³ Sentencia No. 1158-17-EP/21



sustento a ello. No se cita una sola parte de la sentencia en donde la Unidad Judicial Multicompetente de lo Civil de Pujilí hubiere incurrido en esta vulneración, reduciendo su ejercicio a decir solamente que dicho derecho se hubiere vulnerado.

CONCLUSIÓN: No se ha vulnerado el Debido Proceso en la Garantía de la Motivación.

Respecto de la sentencia emitida por la UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CIVIL DEL CANTÓN PUJILÍ. Las sentencias, de conformidad con el Código Orgánico General de Procesos en el artículo 95, deben contener:

“Art. 95.- Contenido de la sentencia escrita. La sentencia escrita contendrá:

- 1. La mención de la o del juzgador que la pronuncie.*
- 2. La fecha y lugar de su emisión.*
- 3. La identificación de las partes.*
- 4. La enunciación breve de los hechos y circunstancias objeto de la demanda y defensa de la o del demandado.*
- 5. La decisión sobre las excepciones presentadas.*
- 6. La relación de los hechos probados, relevantes para la resolución.*
- 7. La motivación.*
- 8. La decisión que se pronuncie sobre el fondo del asunto, determinando la cosa, cantidad o hecho al que se condena, si corresponde.*
- 9. La procedencia o no del pago de indemnizaciones, intereses y costas.*

Además de la emisión en idioma castellano, a petición de parte y cuando una de estas pertenezca a una comunidad indígena, la sentencia deberá ser traducida al kichwa o al shuar según corresponda.”

De la simple lectura de la sentencia podemos señalar que los numerales 1, 2, 3 de la norma antes citada, han sido cumplidos. Respecto del numeral 5, no se presentaron excepciones previas dentro de este proceso. Y del numeral 9, al ser un proceso de cuantía indeterminada no es aplicable la procedencia de pago alguno.

Ahora bien, en relación al numeral cuarto, esto es, los fundamentos de hecho y la argumentación jurídica en torno a ellos que sustente su resolución.

La sentencia, expresamente establece un recuento de los fundamentos de hecho, de los cuales procedo a citar las partes relevantes:

“ Para resolver se considera: 2) ENUNCIADO DE LOS HECHOS.- La parte actora manifiesta que: Mediante escritura pública celebrada en la Notaría Primera del Cantón Pujilí, el veintiséis de julio de dos mil veintidós, SBA INMO suscribió con los señores Nancy Verónica Tello Viera, Nelly Elizabeth Tello Viera; y, Fernando Cando

Paúl Rivet N30-54 Y José Ortón, Edificio Mokai, Piso 7.

Quito – Ecuador

Telf: +593 2 500 1120

info@heka.com.ec

www.heka.com.ec



Elizalde (los arrendadores) un contrato de arrendamiento por un espacio de 25 metros cuadrados en el lote de terreno signado con el número OCHO, ubicado en la Av. Velasco Ibarra y Cashapamba, Parroquia Pujilí, Cantón Pujilí, Provincia de Cotopaxi, el mismo que sería utilizado con el propósito de construcción, implementación, modificación y funcionamiento de equipos de telecomunicaciones, por un plazo de treinta años contados a partir de la firma de la escritura pública, las partes además acordaron que el Contrato se inscribiría en el Registro de la Propiedad. Cumpliendo con lo acordado en el contrato, SBA INMO, el 30 de agosto de 2022, solicitó la inscripción del Contrato en el Registro de la Propiedad del Cantón Pujilí, sin embargo, el 8 de septiembre de 2022, el Registrador de la Propiedad se negó a inscribir el Contrato (Negativa de Inscripción), en la negativa de Inscripción, el Registrador concluyó que el COGEP reformó la legalización e inscripción de los contratos de arrendamiento y no prevé la inscripción en el Registro de la Propiedad (...) Las partes en la cláusula trigésima quinta del Contrato, acordaron que este “se rige exclusivamente por las disposiciones del Código Civil y no por las disposiciones de la Ley de Inquilinato o la Ley de Tierras Rurales y Territorios. El artículo 1903 del Código Civil prescribe que: “estarán obligados a respetar el arriendo: [...] 3. Los acreedores hipotecarios, si el arrendamiento se ha hecho por escritura pública, inscrita en el libro correspondiente del Registrador de la Propiedad antes de la inscripción hipotecaria. El arrendatario de bienes raíces podrá requerir por sí solo la inscripción de dicha escritura”. En el Contrato, SBA INMO y los Arrendadores, con el objeto de proteger al arrendatario de cualquier acreedor hipotecario que se constituya después de la celebración del contrato de arrendamiento, acordaron que el Contrato se inscribiría en el Registro de la Propiedad correspondiente. Tan importante era la inscripción en el Registro de la Propiedad que las partes acordaron que el pago de la renta se realizará únicamente cuando la inscripción del Contrato sea realizada. El artículo 11 de la Ley de Registro es claro al prescribir que se deben inscribir en el Registro los documentos que exige o permite la Ley. (...) Dentro del término establecido por la ley, el demandado ha comparecido a juicio designando defensa técnica y oponiéndose a esta solicitud, anunciando la prueba en la respectiva audiencia. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 336, inciso tercero, numeral 7 del Código Orgánico General de Procesos COGEP, por cuanto ha surgido una controversia la presente causa se sustanciará en procedimiento sumario, quedando así trabada la Litis correspondiendo a cada una de las partes probar sus aseveraciones”

En definitiva, la Unidad Judicial identifica que el objeto de la controversia señalando los argumentos de hecho y de derecho expuestos por las partes tanto en el acto propositivo como en la oposición y señalados en audiencia.

Paúl Rivet N30-54 Y José Ortón, Edificio Mokai, Piso 7.

Quito – Ecuador

Telf: +593 2 500 1120

info@heka.com.ec

www.heka.com.ec



Respecto de los numerales 6 y 7 de la norma antes citada, la sentencia a explicado con claridad la relación de los hechos argumentados, la fundamentación jurídica y exámenes probatorios conforme se desprenden del acápite CUARTO de la misma “PRUEBA, ANÁLISIS CONSIDERATIVO y JURIDICO”, dentro de lo más importante se destaca que:

“La parte actora fundamenta su petición en lo dispuesto en el artículo 1903 del Código Civil, que dice: “estarán obligados a respetar el arriendo: [...] 3. Los acreedores hipotecarios, si el arrendamiento se ha hecho por escritura pública, inscrita en el libro correspondiente del Registrador de la Propiedad antes de la inscripción hipotecaria. El arrendatario de bienes raíces podrá requerir por sí solo la inscripción de dicha escritura”, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 11 y 25 de la Ley de Registro. El Registrador de la Propiedad del Cantón Pujilí, en la audiencia respectiva ha centrado sus alegaciones para fundamentar su negativa, que la escritura pública de Terminación de Contrato de Arrendamiento otorgada por SBA Torres Ecuador SBAEC S.A. a favor de Nancy Verónica Tello Viera, Nelly Elizabeth Tello Viera y Alex Fernando Cando Elizalde y Contrato de Arrendamiento otorgado por: Nancy Verónica Tello Viera, Nelly Elizabeth Tello Viera y Alex Fernando Cando Elizalde a favor de SBA Desarrollos Inmobiliarios Ecuador SBAINMO-EC S.A., celebrada en la Notaría Primera del Cantón Pujilí, el martes veinte y seis de julio del año dos mil veinte y dos, adolece de nulidad en razón que no comparece a la celebración de la presente escritura para la terminación del Contrato de Arrendamiento la empresa APLICANET CÍA. LTDA., que es la arrendataria inicial, no se conoce si la misma cedió sus derechos a SBA TORRES ECUADOR SBAEC S.A., y si estaba facultada para ceder sus derechos; es decir, se sustenta en un argumento que no consta en la Razón de la Negativa, no es motivo de este proceso entrar a analizar si el contrato que ha sido puesto en su conocimiento para su inscripción reúne o no los requisitos para su validez, no siendo este el objeto de la controversia, por lo que no requiere un análisis más profundo al respecto. Respecto a la alegación para sustentar su negativa en la Disposición Reformatoria Décima, que reforma el artículo 29 de la Ley de Inquilinato, que dispone que los contratos de cuyos canon de arrendamiento exceda de un salario básico unificado del trabajador en general mensual, se celebraran por escrito y se inscribirán, ante un notario, quienes llevarán un archivo numerado y cronológico; se debe advertir, que el presente Contrato de Arrendamiento que nos ocupa, no se rige por las disposiciones de la Ley de Inquilinato, sino por las disposiciones del Código Civil, norma legal que en el artículo 1903 faculta al arrendatario a solicitar su inscripción en el respectivo Registro de la Propiedad, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Registro que dispone: Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes: [...] j) El arrendamiento, en el caso del Art. 2020 (1903) del Código Civil”; es decir, la petición del arrendador para que se inscriba el presente Contrato

Paúl Rivet N30-54 Y José Ortón, Edificio Mokai, Piso 7.

Quito – Ecuador

Telf: +593 2 500 1120

info@heka.com.ec

www.heka.com.ec



*de Arrendamiento se encuentra amparada en derecho y legalmente sustentada. Finalmente, la Ley de Registro en el artículo 11 literal a) establece de manera explícita cuales son los deberes y atribuciones del Registrador, debiendo negarse a inscribir en el registro los documentos taxativamente enumerados en el mismo, razones por las cuales la negativa del Registrador de la Propiedad del Cantón Pujilí a inscribir la escritura pública de Terminación de Contrato de Arrendamiento y posterior Contrato de Arrendamiento, no tiene ningún fundamento conforme el contenido de las disposiciones legales que rigen este tipo de contratos.
(...)"*

Por lo cual se puede denotar que se ha hecho un correcto análisis jurídico / fáctico con los hechos del caso y se ha motivado de conformidad a los estándares de la Corte Constitucional.

Finalmente, respecto del numeral 8 de la norma ibidem, respecto de la resolución, la Unidad Judicial, en un ejercicio debidamente motivado, resuelve:

"(...)ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCION Y LEYES DE LA REPUBLICA, se acepta la demanda y se dispone la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Pujilí, la escritura pública de Terminación de Contrato de Arrendamiento otorgada por SBA Torres Ecuador SBAEC S.A. a favor de Nancy Verónica Tello Viera, Nelly Elizabeth Tello Viera y Alex Fernando Cando Elizalde y Contrato de Arrendamiento otorgado por: Nancy Verónica Tello Viera, Nelly Elizabeth Tello Viera y Alex Fernando Cando Elizalde a favor de SBA Desarrollos Inmobiliarios Ecuador SBAINMO-EC S.A., celebrada en la Notaría Primera del Cantón Pujilí, el martes veinte y seis de julio del año dos mil veinte y dos. Para el efecto, notifíquese al Registrador de la Propiedad del Cantón Pujilí. (...)"

La sentencia No. 1158-17-EP/21 (Caso Garantía de la motivación), la Corte Constitucional definió a los problemas jurídicos como las preguntas que el razonamiento del juez busca responder para determinar **qué decisiones deben adoptarse, a partir de las alegaciones de las partes**, en un determinado caso. En la sentencia objeto de la presente Acción Extraordinaria de Protección el juez de la Unidad Judicial ha incorporado aquellas alegaciones hechas por las partes para luego verificar aquellas decisiones que deben adoptarse en torno a ellas.

Según lo expuesto en la sentencia 1158-17-EP/21 (Caso Garantía de la motivación), establece el criterio rector de una motivación suficiente a partir de una estructura mínimamente completa. En tal sentido, la jurisprudencia de la Corte ha señalado que una estructura mínimamente completa está integrada por dos elementos:

Paúl Rivet N30-54 Y José Ortón, Edificio Mokai, Piso 7.

Quito – Ecuador

Telf: +593 2 500 1120

info@heka.com.ec

www.heka.com.ec



- i. una fundamentación normativa suficiente, y
- ii. una fundamentación fáctica suficiente.

La Corte Constitucional explica estos elementos de la siguiente manera:

La fundamentación normativa se refiere a “*la enunciación y justificación suficiente de las normas y principios jurídicos en que se funda la decisión y la justificación suficiente de su aplicación a los hechos del caso*”.¹⁴ Mientras que “*la fundamentación fáctica debe contener una justificación suficiente de los hechos dados por probados en el caso*”.¹⁵

Respecto del primer punto, el juez de la Unidad Judicial Multicompetente de lo Civil de Pujilí enunció aquella normativa pertinente al caso, tal como ha quedado expuesto en líneas anteriores, justificando la pertinencia de cada una de las normas citadas. Asimismo, respecto de la fundamentación fáctica, se ha detallado los hechos alegados por las partes y la justificación suficiente de aquellos hechos que han sido probados en el caso, determinando que la solicitud realizada por la compañía actora ha sido fundada en derecho.

En este sentido, debe señalarse que para la aplicación de esta argumentación jurídica la Unidad Judicial ha sustentado su resolución en una estructura motivacional suficiente.

CONCLUSIÓN: La sentencia cumple íntegramente con el Art. 95 del Código Orgánico General de Procesos con una estructura motivacional suficiente.

VI. SOLICITUD DE INADMISIÓN:

Consecuentemente solicito que se declare improcedente la Acción Extraordinaria de Protección en virtud de que la Sentencia dictada el 20 de febrero del 2024 por la UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CIVIL DEL CANTÓN PUJILÍ, en el proceso Nro. acción de protección Nro. 05331-2023-00253 **no ha violado derecho constitucional alguno.**

Por los antecedentes expuestos y, fundamentalmente en cumplimiento de la Constitución de la República del Ecuador y la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, solicito a esta Sala de admisión de la Corte Constitucional INADMITA la Acción Extraordinaria de Protección.

¹⁴ Sentencia 1158-17-EP/21 (Caso Garantía de la motivación), párr. 61.1.

¹⁵ Sentencia 1158-17-EP/21 (Caso Garantía de la motivación), párr. 61.2.



VII. NOTIFICACIONES

Notificaciones que correspondan a SBA DESARROLLOS INMOBILIARIOS ECUADOR SBAINMO-EC S.A. las recibiremos en el Casillero No. 244 del Palacio de Justicia de Quito. De igual manera fijo el Casillero Judicial Electrónico No. 1724060809 y en los correos electrónicos: rsalgado@heka.com.ec

Firmo en la calidad que comparezco,

Ab. Raúl Salgado Ramírez
Mat: 17-2018-873
Procurador Judicial



Paúl Rivet N30-54 Y José Ortón, Edificio Mokai, Piso 7.
Quito – Ecuador
Telf: +593 2 500 1120
info@heka.com.ec
www.heka.com.ec

