



SEÑORES JUECES DE LA CORTE CONSTITUCIONAL:

(Ponente: Daniela Salazar Marín)

EDUARDO CARMIGNIANI VALENCIA, abogado, por los derechos que represento como procurador judicial de **BANCO SOLIDARIO S.A.** (el "Banco"), dentro de la acción extarordinaria de protección 515-20-EP, a ustedes manifiesto lo siguiente:

En alcance a la acción extraordinaria de protección presentada vía correo electrónico el 25 de mayo de 2020 y sorteada el 27 del mismo mes y año (la "AEP"), el Banco comparece a solicitarles: i) la inscripción de la demanda en el Registro de la Propiedad, y ii) una medida cautelar constitucional.

Inscripción de la demanda

1. En la disposición final de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional ("LOGJCC") se prevé que para todo lo no previsto en esa ley se aplicará de manera supletoria el Código de Procedimiento Civil.
2. Por su parte, en la disposición reformativa primera del Código Orgánico General de Procesos ("COGEP") se dispuso sustituir todo lo que diga Código de Procedimiento Civil por COGEP. Por lo que el COGEP aplica de forma supletoria a la LOGJCC.
3. Ahora, el artículo 146 del COGEP prescribe que se inscribirá la demanda en el registro de la propiedad cuando las demandas discutan aspectos sobre el dominio de un bien inmueble.



4. Nuestra acción, siendo constitucional, tiene como objetivo final restituir el derecho real de hipoteca -como limitación al derecho de dominio- que fue ilegítimamente extinguido por el Acto Impugnado. Al ser así, esta acción tiene un trasfondo dominical. De ser aceptada nuestra acción, la reparación que se dicte implicará que se deje sin efecto el Acto Impugnado y como consecuencia que se deje constancia en el libro del Registro de la Propiedad de Guayaquil que la hipoteca del Banco se encuentra vigente, lo que, en esencia, implica reinstituir una limitación real al derecho de dominio sobre el inmueble ubicado en el Km 20 de la Vía a la Costa, Guayaquil (el "Inmueble"), lo que afectaría el dominio del actual o futuros propietarios del Inmueble.
5. La inscripción de una demanda conforme con el principio de publicidad alerta a terceros del litigio existente. Así la doctrina ha sido constante al afirmar que su finalidad es "[e]vitar que el demandado aproveche el lapso del proceso para enajenar el bien disputado o insolventarse, y obviar el cumplimiento de la pretensión del demandante y la sentencia misma¹".
6. En caso de que la demanda conste inscrita en el Registro de la Propiedad "[e]l fallo que en litigio recayere tendrá fuerza de cosa juzgada contra el adquirente²". Además, el COGEP prevé que "[s]i la sentencia es favorable al actor, el juez ordenará

¹ Rueda Fonseca, M. *Aproximación a la Medida Cautelar Innominada en el Contexto Colombiano*, P. 26

² Código Orgánico General de Procesos, Artículo 146.



que se cancelen los registros de transferencia, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda³".

7. Sobre la base de lo anterior, les solicito que se ordene la inscripción de esta demanda de acción extraordinaria de protección en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, ya que esto garantizará el derecho de futuros adquirentes -que sabrán que esta acción podría afectar el derecho de dominio que adquieren- y evitaría futuras vulneraciones adicionales al derecho real del Banco constituido sobre el Inmueble.
8. Para el efecto se deberá ordenar al Registrador de la Propiedad de Guayaquil que inscriba esta demanda en el libro del Inmueble, registrado con el código catastral 96-0284-001-0-0-0 y matrícula inmobiliaria 195204.

Medida cautelar constitucional conjunta a la AEP

9. La Constitución prevé que "[s]e podrán ordenar medidas cautelares conjunta o independientemente de las acciones constitucionales de protección de derechos, con el objeto de evitar o hacer cesar la violación o amenaza de violación de un derecho⁴".
10. En un reciente pronunciamiento, esta Corte Constitucional al tratar los requisitos de procedencia de las medidas cautelares estableció que existen dos momentos, el

³ *Ibid.*

⁴ Constitución de la República del Ecuador, Artículo 87.



primero es solo cuando existe la amenaza del derecho y el segundo cuando ya está produciendo la violación, en este último caso la Corte concluyó que:

“[s]i se está produciendo la violación de derechos, se causa un daño, entonces procede la garantía jurisdiccional de conocimiento que corresponda -por ejemplo, la acción de protección- de forma conjunta con la medida cautelar o de manera autónoma⁵”.

11. En este caso, se solicitan las medidas cautelares de forma conjunta con la garantía jurisdiccional de conocimiento que es la acción extraordinaria de protección.

12. Dentro del caso 0038-08-EP, que dicho sea de paso presenta importantes similitudes con este, la Corte Constitucional -sobre la base de lo prescrito en el artículo 87 de la Constitución- ordenó como medida cautelar que:

“[e]l Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil se abstenga de inscribir o registrar escritura pública de compraventa, cesión de derechos u otra cualesquiera, así como gravamen o limitación alguna de dominio o propiedad respecto del bien inmueble señalado [...], hasta que la Corte Constitucional emita su sentencia⁶”.

⁵ Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia No. 66-15-JC/19, Caso No. 66-15-JC, 10/09/2019.

⁶ Corte Constitucional del Ecuador, auto del 6 de marzo de 2009, Caso No. 0038-08-EP.



13. En sentencia, la Corte Constitucional hizo varias precisiones sobre el caso, que lo asemejan a este. Veamos.

“[q]ue con el resultado de las decisiones judiciales impugnadas, quedaría en la más absoluta indefensión, así como se vería directamente afectado su derecho de propiedad, pues a más de haberse extinguido deudas, se le privaría del derecho de dominio de los bienes que se adjudicó en calidad de pago de las mismas⁷”.

14. Y además, la Corte fue enfática al determinar que:

“[r]esulta inaceptable, a la luz de la protección de los derechos fundamentales, y principalmente, del debido proceso, que dichas sentencias desconozcan los derechos de cualquier tercero que haya adquirido de buena fe la propiedad sobre inmuebles fincados en el bien objeto de la contienda de tutela, tal como aparece, de manera evidente, en la certificación del Registrador de la Propiedad⁸”.

15. Las semejanzas son palpables. Con el Acto Impugnado se pretende desconocer el derecho real del Banco constituido en el Inmueble. Además de ser extremadamente claro que el Acto Impugnado fue emitido luego de la inscripción de la adjudicación del Inmueble a favor del Fideicomiso Sorrento, así como la inscripción de la hipoteca a favor del Banco.

⁷ Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia No. 011-09-SEP-CC, Caso No. 0038-08-EP.

⁸ *Ibid.*



16. El Acto Impugnado no es la única vía incoada por Guerrero para intentar despojar el dominio del Inmueble luego de haber perdido el juicio reivindicatorio 09309-2007-0631 (actualmente 09332-2014-49554). A manera de ejemplo, existió también un proceso en la Comisaría Municipal de Guayaquil en el que -previo al Acto Impugnado- se pretendió que un comisario municipal declare la titularidad del Inmueble a favor de Pablicorp.
17. Como claramente prescribe el COGEP, la inscripción de la demanda "no impide que los bienes se enajenen válidamente en remate forzoso y aún de modo privado⁹", por lo que nada impide que se transfiera el Inmueble a terceros, lo que conllevaría que el Banco tenga que hacer valer sus derechos posteriormente contra estos.
18. Sobre la base de lo anterior, al ser un caso con similares características al caso 0038-08-EP, les solicito que se dicte la misma medida cautelar emitida en dicho proceso, esto es que el Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil se abstenga de inscribir o registrar escritura pública de compraventa, cesión de derechos u otra cualesquiera, así como gravamen o limitación alguna de dominio o propiedad respecto del bien Inmueble hasta que resuelva la sentencia por los méritos.
19. Para el efecto se deberá comunicar al Registrador de la Propiedad de Guayaquil que inscriba esta medida cautelar en

⁹ Código Orgánico General de Procesos, Artículo 146.



CARMIGNIANI PÉREZ
ABOGADOS

el libro del Inmueble, registrado con el código catastral 96-
0284-001-0-0-0 y matrícula inmobiliaria 195204.

Firmo en la calidad antes invocada

EDUARDO CARMIGNIANI VALENCIA
ABOGADO
FORO 09-1993-36