



CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Proceso No. 2762-18-EP/23

Juez Constitucional Ponente: Alejandra Cárdenas Reyes

LUIS HERNÁN COLOMA GAIBOR en relación a la acción extraordinaria de protección, comparezco con los debidos respetos y manifiesto:

I

Antecedentes

1.1 [Sentencia] Mediante sentencia de fecha 12 de abril de 2023, su autoridad resuelve lo siguiente: “En mérito de lo expuesto, esta Corte resuelve: 1. Rechazar por improcedente la acción extraordinaria de protección No. 2762-18- EP”. Constando un voto salvado de la Jueza Constitucional Teresa Nuques Martínez; quien deja sentado:

Por las consideraciones expuestas, que revelan las particularidades de este caso concreto, considero que no debe aplicarse excepciones a la preclusión para resolver el caso ni rechazarse la demanda por improcedente. En su lugar, la demanda de acción extraordinaria de protección debía ser analizada ante las posibles vulneraciones ocurridas a propósito de los autos impugnados y la potencialidad de un gravamen irreparable. Por lo cual, presento respetuosamente este voto salvado.

La referida sentencia fue notificada el lunes quince de mayo del dos mil veinte y dos.

1.2 [Argumento del Recurso de Apelación; Nulidad por falta de Motivación] Con la finalidad de dejar sentado el recurso que se encontraba en preparación para sustentarlo ante la Corte Provincial de Justicia (quien ejercer el control de legalidad en la causa) de la siguiente manera:

1.2.1 [Sentencia] Mediante sentencia de fecha miércoles 21 de marzo del 2018, las 11h35, el juez a quo resuelve lo siguiente:

SENTENCIA: Se ACEPTA: parcialmente la demanda, dentro de la acción de inquilinato propuesta por la ciudadana LUZ EMILIANA SÁNCHEZ PAÑORA, en su calidad de mandataria del ciudadano NELSON ANTONIO CALLE LUNA. Se DECLARA terminada la relación contractual de inquilinato existente entre las partes procesales.- Se ORDENA al ciudadano LUIS HERNÁN COLOMA GAIBOR, desocupar; y, entregue definitivamente el local arrendado, a su propietario, al ciudadano NELSON ANTONIO CALLE LUNA.- Se ORDENA al ciudadano LUIS HERNÁN COLOMA GAIBOR, el pago de los cánones de arrendamiento vencidos desde el 1 de agosto de 2016, hasta la fecha de su total desocupación y entrega de lo arrendado; a razón de (2.300,00 USD) DOS MIL TRESCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, correspondientes al canon de arrendamiento por mes.- Se RECONOCE y consecuentemente se ORDENA descontar los (03) abonos que ha realizado la parte demandada, por el valor de 4.300,00 USD CUATRO MIL TRESCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. No se ORDENA pago alguno por concepto de pagos de servicios básicos por no haberse justificado conforme a derecho.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del Reglamento para la Fijación de Costas Procesales, se CONDENA a la parte demandada al pago de costas procesales a favor

de la parte actora; en un salario básico unificado del trabajador en general. Se CONDENA a la parte demandada al pago de costas procesales relativas a los gastos a favor del Estado en un salario básico unificado del trabajador en general. Para el cobro de este valor y conforme lo establece el artículo 5 del Reglamento para la Fijación de Costas Procesales, y una vez que el Auto Interlocutorio de Abandono se encuentre ejecutoriado por el ministerio de la ley se dispone que por secretaría se oficie al Consejo de la Judicatura de Chimborazo a fin de que se inicien las acciones de cobro pertinentes y conforme lo establece la Disposición General del Reglamento en mención. NOTIFÍQUESE y, CÚMPLASE.-

El argumento de la sentencia se centra en la utilización de la Ley de Inquilinato.

1.2.2 [De la prueba del proceso de primer nivel] De la revisión del expediente, se constata:

De fs. 1 consta el documento:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de Riobamba, a 01 días del mes de Agosto del 2012, comparecen por una parte y como Arrendador el Sr. Nelson Antonio Calle Luna portador de la cédula No. 060288707-7, y por otra en calidad de Arrendatario el Sr. Dr. Luis Hernán Coloma Gaibor portador de la cédula No. 060127065-5. quienes convienen suscribir el presente contrato de arrendamiento al tenor de las estipulaciones siguientes:

PRIMERA ANTECEDENTES. El Sr. Nelson Antonio Calle Luna, es propietario de un inmueble que se encuentra ubicado en las Calles Uruguay e Isabel De Godin, esquina En el Barrio "San Martín", del Cantón Riobamba de la Provincia de Chimborazo inmueble que consiste en un edificio de 5 plantas, con los siguientes ambiente:

Planta Baja. Consta de 4 oficinas.

Primer Piso. Consta de 4 cuartos con baño privado y dos cuartos con medio baño separado.

Segundo Piso. Un departamento y 3 cuartos de estudio.

Tercer Piso. Consta de 6 ambientes

Cuarto Piso. Consta de 6 ambientes

Cabe indicar que cada uno de los pisos, tienen los aditamentos necesarios para su funcionamiento, como puertas, ventanas, calefón de agua, tanque de presión, bombas, cisterna.

SEGUNDA- OBJETO DEL CONTRATO Por el presente acto, el Sr. Nelson Antonio Calle Luna, da en arrendamiento la totalidad del inmueble de su propiedad descrito en la cláusula anterior, al Dr. Luis Hernán Coloma Gaibor.

TERCERA.- TIEMPO DE DURACIÓN- El tiempo de duración del presente contrato es de cinco años, contados a partir de la fecha de suscripción del presente convenio, al vencimiento del plazo estipulado las partes pueden renovarlo en iguales o diferentes condiciones o darlo por terminado de acuerdo con la ley.

CUARTA.-CANON DE ARRENDAMIENTO-

A partir del 01 de agosto del 2012, el Dr. Luis Coloma Gaibor, recibe el inmueble, no para arrendarlo, sin para realizar todas las adecuaciones que sean necesarias, para



el correcto funcionamiento del Centro de Salud, Estética y Capacitación, motivo por, el cual, el canon de arrendamiento correrá a partir del mes de octubre del 2012, tomándose en consideración que la situación actual de inmueble, es, que está en proceso de reconstrucción y mejoras.

Con los antecedentes expuestos, se expresa, que el canon de arrendamiento que se compromete a pagar el Arrendatario al Arrendador, es el siguiente:

Desde el 01 de octubre hasta el 31 de diciembre del 2012 el valor de USD. 1000,00 dólares mensuales, más IVA Desde enero hasta Junio del 2013, el valor de Un Mil Trescientos Veinte dólares, más IVA

Desde el 1 de Julio, hasta el 31 de diciembre del 2013, el valor de USD. 200000 dólares más, IVA Desde enero del 2014 hasta la finalización del presente contrato, el valor de 2300,00 dólares más IVA

El pago correspondiente a los servicios básicos como agua potable, luz eléctrica, serán cancelados por el Arrendatario.

QUINTA. DESTINO DEL INMUEBLE- El Dr. Luis Coloma Gaibor, utilizará el inmueble dado en arrendamiento exclusivamente para realizar las actividades referentes a brindar los Servicios inherentes a un Centro de Salud, Cstética y capacitación profesional, en las distintas áreas del saber

SEXTA.- MEJORAS DEL INMUEBLE. En el presente acto se deja constancia que el Arrendatario queda autorizado por el Arrendador a realizar mejoras en el inmueble objeto del presente contrato, a fin de adecuarlo a las necesidades del Centro de Salud

Las mejoras quedarán en beneficio del Arrendador.

SÉPTIMA. El Arrendatario no podrá subarrendar, ceder, o realizar actos similares, en favor de terceras personas, en relación con el inmueble dado en arrendamiento.

OCTAVA. En caso de controversias las partes se someterán a los Jueces de Inquilinato del Cantón Riobamba.

Para constancia de lo expuesto firman los comparecientes en unidad de acto, por triplicado, en el lugar y fecha arriba indicados.

De fs. 3 consta el documento de 06 de mayo del 2015 suscrito por el Comisario de Inquilinato por parte del gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón Riobamba. La comisaria de inquilinato Registro de Arrendamientos. Quienes, dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Inquilinato vigente el señor CALLE LUNA NELSON ANTONIO registro la casa rentera en las calles ISABEL GODIN Y URUGUAY de esta ciudad, correspondiente al libro 09 folio 5031 válido hasta el 06 de mayo 2017.

De fs. 4 consta la solicitud de inscripción de predio urbano del GAD municipal de Riobamba suscrito por el comisario de inquilinato de fecha 06 de mayo de 2015, registrado en el folio 5031 en el libro 09. En este documento consta el valor de predio: \$284866.92. El Impuesto Municipal \$192.44. El Canon Mensual \$2375.49. De la revisión del expediente no consta la firma del solicitante.

De fs. 5 consta el certificado de fijación de pensiones de arrendamiento suscrito por el comisario de inquilinato de fecha 6 de mayo de 2015, registrado en el folio 5031 en el libro 09. El Canon Mensual \$2375.49. Consta que el precio es 2500.00. Existe la

información *“Importante: Ley de inquilinato: “El que cobrarse una pensión mayor que la fijada será sancionado con multa sin perjuicio de la devolución ak (sic) inquilino de lo cobrado en exceso”*

De fs. 6 a 11 consta el poder especial otorgado el 09 de diciembre del 2016 por Calle Luna Nelson Antonio en favor de Sánchez Pañora Luz Emiliana ante el Doctor Willan Heredia Cadena, Notario Noveno del cantón Riobamba. Con el siguiente texto:

PRIMERA. COMPARECIENTES- Comparecen a la celebración del presente PODER en calidad de MANDANTE EL señores NELSON ANTONIO CALLE LUNA, ecuatoriano, soltero, de ocupación Chofer Profesional, con cedula de ciudadanía No. 0602887077, domiciliado en la ciudad de Riobamba, a quien en adelante se le denominará MANDANTE. SEGUNDA- OBJETO: Por medio de este instrumento público el mandatario confiere poder especial amplio y suficiente conforme en derecho se requiere a favor del señora SANCHEZ PAÑORA LUZ EMILIANA portadora de la cédula de ciudadanía no 0601794662 para que a su nombre y representación de sus derechos y haciendo 6 sus veces pueda realizar lo siguiente: a) - Para que me represente y presente toda clase de juicios civiles y penales en contra de cualquier persona, continúe los mismos por todas las instancias hasta obtener sentencias favorables, también solicite diligencias preparatorias de juicios con la finalidad de salvaguardar mis propiedades; b).- Para que a mi nombre y representación la mandataria acepte todas las compras de bienes inmuebles realizadas por agentes oficiosos a mi nombre, pueda realizar todos los trámites necesarios como inscripciones en el registro de la propiedad, trámites municipales, administrativos y todos requisitos para este tipo de negociaciones y compras, c) - La mandataria queda facultada para que de existir cualquier tipo de juicios planteados en mi contra por cualquier índole o naturaleza conteste demandas, proponga excepciones o allanamientos, continúen por todas las instancias que faculta la ley hasta obtener los fallos respectivos, también para que conceda procuración judicial de llegar a ser necesario, y también pueda presentar desistimientos o llegar a acuerdos conciliatorios, d) - Para que a mi nombre y representación proceda a recaudar los arriendos que generan mis propiedades inmuebles y que se encuentran dadas en arrendamiento, e).- Para que realice todo tramite de tipo administrativo en las diferentes entidades públicas como son Municipios, Servicio de Rentas Internas para que, Registro de la Propiedad y todas las entidades públicas que comercializan servicios Básicos como son Empresas Eléctricas, Corporación Nacional de Telecomunicaciones, Empresas Municipales de Agua Potable realice todo tipo de trámite en fin le confiere las más amplias facultades con este objeto, sin que por falta de clausula alguna que en este mandato no constare se le pueda argumentar de insuficiente Para mayor abundamiento le confieren las facultades contenidas en el Art. 1464, 2034 y siguientes así como también en el Título XXVII del libro cuarto del Código Civil,

La Cuantía por su naturaleza es Indeterminada. Usted señor Notario, se dignará agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este instrumento público además autorizo a la Notaria Novena del Cantón Riobamba, para que verifique y consulte mis datos de identidad, dentro del Sistema Nacional de Optificación y Cedulación-

Firma Dr. MARCO VINICIO GARCES matrícula 06- 1 2008-59 F.A CNJ-

De fs. 12 a 21 consta el Acta Notarial de Inscripción de Contrato de Arrendamiento. Realizado ante el Doctor Willan Heredia Cadena, Notario Noveno del cantón Riobamba el 11 de abril del 2017. Constando del Acta:



En la ciudad de RIOBAMBA, ante mi WILLAN ALEJANDRO HEREDIA CADENA de la NOTARIA NOVENA del cantón RIOBAMBA, y en aplicación a lo dispuesto en el art. 18 numeral 36 de la Ley Notarial, procedo a Inscribir en el Registro de Contratos de Arrendamiento de la Notaria NOVENA, actualmente a mi cargo, el contrato de arrendamiento que me ha sido presentado cuyos datos son los que a continuación se detallan

ARRENDADOR:

NELSON ANTONIO CALLE LUNA

C.C: 060288707-7

ARRENDATARIO:

DR. LUIS HERNAN COLOMA GAIBOR

C.C. 060127065-5

CANON INICIAL DE ARRENDAMIENTO:

INICIO \$1.000,00 desde el 01 de octubre hasta el 31 de diciembre del 2012, más IVA

FINAL-\$2.300,00 desde enero del 2014 hasta la finalización del contrato más IVA

FECHA Y HORA DE EMISIÓN: 17 de Abril del 2017.

Las 12:10 PM

De fs. 33 a 46 consta la diligencia de reconocimiento de firmas y rubricas realizadas el 29 de mayo del 2017 ante el

Acta Transaccional

En la ciudad de Riobamba, provincia de Chimborazo, República del Ecuador el día de hoy lunes veintinueve de mayo de dos mil diecisiete, comparece la señora LUZ EMILIANA SANCHEZ PANORA, de nacionalidad ecuatoriana, de sesenta y dos años de edad, de ocupación ama de casa, de estado civil viuda, portadora de la cedula de ciudadanía No 0601794662, domiciliada en el barrio Twinza sector 24 de Mayo, del cantón Riobamba, provincia de Chimborazo, por los derechos que representa de su PODERDANTE señor NELSON ANTONIO CALLE LUNA, con cédula de ciudadanía No. 060288707-7, ecuatoriano, soltero, de 42 años de edad, de ocupación Chofer Profesional; mediante el PODER ESPECIAL de fecha 09 de Diciembre de 2016 otorgado ante el Dr. Willan Heredia Cadena Notario Noveno del cantón Riobamba; y, por otro lado el señor DR. LUIS HERNAN COLOMA GAIBOR, de nacionalidad ecuatoriano, de cincuenta nueve años de edad, de ocupación/profesión Doctor en Ciencias, de estado civil casado, portado de la cédula de ciudadanía No. 0601270655, domiciliado en Caspicara y Luis Crespo, mz. A casa No. 23, del cantón Riobamba, quienes libre y voluntariamente convienen en celebrar el presente instrumento:

PRIMERA ANTECEDENTES.- La señora LUZ EMILIANA SANCHEZ PAÑORA por los derechos que representa, ha presentado la demanda por MORA DE ARRENDAMIENTO en la UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTON RIOBAMBA en contra del DR. LUIS HERNAN COLOMA GAIBOR por cuanto este último se encuentra adeudando pensiones locativas del bien inmueble dado en arrendamiento y que se encuentra ubicado en las calles ISABEL DE GODIN y BRASIL esquina: juicio que se ventila ante el señor Juez DR. VIDAL ROSERO TOAPANTA, bajo el Juicio No. 06335-2017-01070.

SEGUNDA-ACUERDO. - Por la presente acta los comparecientes por sus propios derechos y por lo que representan tienen a bien en suscribir el siguiente acuerdo:

1. El Dr. Luis Coloma Gaibor acuerda cancelar el valor de VEINTE MIL SETECIENTOS DÓLARES AMERICANOS (\$20.700.00) de la siguiente manera:

a) Cancelará la cantidad de TRES MIL DOLARES AMERICANOS (\$3.000.00) el día miércoles 31 de mayo de 2017.

b) Cancelará TRES MIL DOLARES AMERICANOS (\$3.000.00) el 30 de junio de 2017.

c) Y los CATORCE MIL SETECIENTOS DOLARES restantes, los cancelará en cuotas de SETECIENTOS DOLARES mensuales: sumado a ellos los DOS MIL TRESCIENTOS DOLARES correspondiente al canon arrendaticio que por mes corresponda: es decir, cada mes hasta octubre del año 2019 cancelara la cantidad de TRES MIL DOLARES AMERICANOS (canon arrendaticio más abono a la deuda).

2. Por su parte la señora LUZ EMILIANA SANCHEZ PANORA, se COMPROMETE a presentar esta ACTA TRANSACCIONAL ante el Dr. Vidal Rosero Toapanta, Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y desistir expresamente del proceso No. 06335-2017-01070 que siguió en contra de Dr. Luis Hernán Coloma Gaibor.

TERCERA - SANCION.- Las partes de común acuerdo convienen en que si el DR. LUIS COLOMA GAIBOR incumple con establecido en el numeral 1 de la cláusula segunda, es decir, si incumple con las fechas de pago así como las cantidades arriba detalladas se le impone al DR. LUIS COLOMA GAIBOR el pago de la cantidad de ochenta dólares como multa por mora.

CUARTA En caso de que se tenga que recurrir a vías judiciales, es decir, a demandar nuevamente con incumplimiento de lo acordado las partes se someten a los jueces civiles del cantón Riobamba y el DR. LUIS COLOMA GAIBOR se compromete a correr con los gastos de devengan de costas procesales y honorarios profesionales de los abogados patrocinadores de la señora LUZ EMILIANA SANCHEZ PAÑORA o del señor NELSON ANTONIO CALLE LUNA.

QUINTA. VALIDEZ Y DECLARATORIA DE ACEPTACION DEL ACTA - Al ser el acuerdo ley para las partes de conformidad con lo establecido en el Art. 1561 del Código Sustantivo Civil en concordancia con el Art. 190 de la Constitución de la República del Ecuador, las partes con pleno conocimiento de causa e inteligenciadas de los efectos jurídicos del contenido de la presente acta transaccional la aceptan en todas sus partes para lo cual proceden a reconocer sus firmas y rubricas ante uno de los señores Notarios Públicos de este cantón.

De fs. 69 a 94 consta las copias certificadas de la inscripción de arrendamiento con las siguientes piezas procesales:

De fs. 69 consta la petición de Nelson Antonio Calle Luna de la inscripción del contrato de inquilinato celebrado entre el referido señor y Luis Hernán Coloma Gaibor. Así como las copias simples del Convenio de Pago del contrato de Compraventa de acciones y derechos celebrado entre la señora María Leticia Luna Quezada a favor de Nelson Antonio Calle Luna.

De fs. 70 a 71 el contrato de arriendo suscrito entre Nelson Antonio Calle Luna y Luis Hernán Coloma Gaibor en calidad de Gerente General y representante legal de la Sociedad Servicios Médicos y Educativos "SERVIMED" con el siguiente texto:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de Riobamba, a los 18 días del mes de febrero del 2013, comparecen por un señor NELSON ANTONIO CALLE LUNA portador de la cédula de ciudadanía No. 0602867077, quien en adelante se le denominara el arrendador; y,



por otra parte el Dr. Luis Hernán Coloma Gaibor portador de la cédula de ciudadanía N° 0601270635, en calidad de General y representante legal de la Sociedad Servicios Médicos y Educativos “SERVIMED”, a quien en adelante se le denominara arrendatario, ambos legalmente capaces para suscribir esta clase de contratos como efectivamente lo hacen al tenor de las estipulaciones que a continuación se detalla:

PRIMERA.- ANTECEDENTES.- El señor NELSON ANTONIO CALLE LUNA, es propietario de un inmueble que se encuentra ubicado en las calles Uruguay e Isabel de Godin, en el barrio “Martin” del cantón Riobamba de la provincia de Chimborazo, inmueble que consiste en un Edificio de 6 pisos, con los siguientes ambientes:

PRIMER PISO: Consta de oficinas.

SEGUNDO PISO: Consta de 4 cuartos, cada uno con un baño privado y 2 cuartos con medio baño separado.

TERCER PISO: Un departamento que consta de 2 dormitorios y 3 oficinas cada una con su baño.

CUARTO PISO: Consta de 6 ambientes cada uno con un baño.

QUINTO PISO de seis ambientes cada uno con un baño en cada piso

SEXTO PISO Un solo ambiente con cubierta y ventanas sin acabados, sin instalaciones eléctricas, sin baterías sanitarias.

Cate indicar que cada uno de los pisos, tienen aditamentos necesarios para su funcionamiento como puertas, ventanas calefón de agua, tanque de presión, Bombas, cisterna.

SEGUNDA.- OBJETO DEL CONTRATO.- Por el presente acto el señor NELSON ANTONIO CALLE LUNA, da en arrendamiento la totalidad del inmueble de su propiedad descrita en clausula anterior, a la Sociedad denominada Servicios Médicos y Educativos “SERVIMED”, representada por el Dr. LUIS HERNAN COLOMA GAIBOR.

TERCERO TIEMPO DE DURACION- El tiempo de duración del presente contrato de arrendamiento es de DIEZ años, contados a partir de la fecha de suscripción del presente convenio. Al vencimiento del plazo estipulado las partes pueden renovarlo en iguales o diferentes condiciones o darlo por terminado de acuerdo a la ley.

CUARTO CANON DE ARRENDAMIENTO El canon de arrendamiento que se compromete a pagar el arrendatario es el siguiente:

Desde el 1 de enero del año 2013 hasta el 31 de julio del 2013 el valor de USD 1300.00 de los ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA por cada mes más el impuesto del Valor Agregado.

Desde el 1 de Agosto del año 2013 hasta el 31 de diciembre del 2013 el valor de USD, 2000.00 de ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA por cada mes más el impuesto del Valor Agregado.

Desde el 1 de enero del año 2014 hasta el 31 de diciembre del año 2018 el valor de USD. 2500.00 de los ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA por cada mes más el Impuesta (sic) del Valor Agregado.

A partir de enero del año 2019 se incrementará un 15% al valor de USD. 2500 dólares DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA que corresponde al canon arrendaticio, más el pago impuesto al valor agregado IVA.

El pago correspondiente a los servicios básicos como agua potable luz eléctrica será cancelado por el arrendatario.

El mantenimiento del ascensor será cancelado por el arrendatario un año después de la entrega en funcionamiento del ascensor.

El canon de arrendamiento se cancelará en los 9 primeros días de cada mes.

QUINTA.- DESTINO DEL INMUEBLE. La sociedad "SERVIMED", utilizara el inmueble dado en arrendamiento exclusivamente para realizar las siguientes actividades

Centro medico internacional "CEMEDI" (clínica de especialidades) ODONTOMEDIC, clínica odontológica, servicio de imagenología; servicio de farmacia, laboratorio clínico, servicios de capacitación en las diferentes áreas de conocimiento; y otras actividades que sean compatibles con los objetivos de la sociedad SERVIMEDIC

SEXTA-ENTREGA RECEPCION DEL INMUEBLE. El inmueble se encuentra con sus respectivas ventanas, puertas, baterías sanitarias, con sus respectivas redes de luz Agua, ascensor, transformador de luz. A la sociedad arrendataria se le faculta realizar las adecuaciones que considere necesarias que creyere conveniente realizar para su funcionamiento la misma que al finalizar el contrato quedaran a favor del arrendador.

SEPTIMA.- El arrendatario no podrá subarrendar, ceder o realizar actos similares a favor de terceras personas, en relación con el inmueble dado en arrendamiento.

OCTAVA- En caso de controversias las partes se someterán a un Centro de Mediación y Arbitraje del Cantón Riobamba y en caso de no alcanzarse una solución se someterán a uno de los jueces de Inquilinato del cantón Riobamba.

Para constancia de lo expuesto, firman los comparecientes en unidad de acto, por triplicado en el lugar y fecha arriba indicados.

De fs. 71 vuelta consta la inscripción del contrato de arrendamiento con el N° 06400-2013-0293C sustanciado en el Juzgado de Inquilinato y relaciones Vecinales de Chimborazo la Inscripción tardía de contrato, con la siguiente actividad.

VISTOS: Dr. Vidal Antonio Rosero Toapanta, avoco conocimiento de la presente causa, en mi calidad de JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL DE INQUILINATO Y RELACIONES VECINALES DE LA CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE CHIMBORAZO. Titular de este despacho, legalmente posesionado. En lo principal.- El artículo 3 del Código de Procedimiento Civil dispone la "Jurisdicción voluntaria es la que se ejerce en los asuntos que, por su naturaleza o por razón del estado de las cosas, se resuelven sin contradicción." Para Devis Echandía, al hablar de la jurisdicción voluntaria dice que se "[...] ejercita a solicitud de una o más personas que necesitan darle legalidad a una actuación o precisión a un derecho, sin que exista desacuerdo al hacer tal solicitud; es decir, que se ejercita inter valentes o provolentibus." En materia de inquilinato y relaciones vecinales, dentro de la relación jurídica ARRENDADOR – ARRENDATARIO debe cumplir con ciertos requisitos de carácter obligatorio; el cumplir con los requisitos o presupuestos procesales atribuidas al texto de la ley – Código de Procedimiento Civil implica respeto a las normas jurídicas ya previas, por el legislador y de esta manera se asegura el Principio de Seguridad Jurídica, es por ello que el artículo de la 29 Ley de Inquilinato dispone que los "contratos cuyo canon de arrendamiento exceda de diez mil sucres mensuales, se celebrarán por escrito, debiendo el arrendador registrarlos, dentro de los treinta días siguientes a su celebración, en el Juzgado de Inquilinato o

en el que hiciere sus veces, los mismos que llevarán un archivo numerado y cronológico de los contratos registrados, bajo la responsabilidad personal del Juez y Secretario.” Es decir, en el presente caso el Registro de Contratos, en la unidad judicial de inquilinato tiene la finalidad de cumplir con una legalidad, de formar parte dichos contratos en el archivo, generando una numeración cronológica de los contratos registrados; dicho registro no genera ninguna contienda legal; es por ello que en aplicación del Principio de Verdad Procesal y dado el estado de la causa, y por encontrarse el contrato legalmente registrado, previa las formalidades legales, procédase al archivo de la misma. Actúe la Dra. Blanca Andrade, en su calidad de secretaria encargada.- NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-

Consta como habilitantes las copias del proceso 2012-0576 juicio de constitución de sociedad civil seguido por Vallejo Carrasco Vicente y otro. Indicando la Escritura de constitución de sociedad civil ante el Notario Séptimo del cantón Riobamba, Dr. Ítalo Bedrán Riofrio el 3 de septiembre del 2012 compareciendo el señor Vicente Raúl Vallejo Carrasco y Luis Hernán Coloma Gaibor quienes constituyen la sociedad civil determinada Sociedad Servicios Médicos y Educativos “SERVIMED”. Consta la integración del capital social. La representación legal que queda a cargo del Gerente General que corresponde al señor Luis Hernán Coloma Gaibor. Debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Riobamba el 26 de noviembre del 2012.

De fs. 86 a 87 consta el convenio de pago No 0008-2013 de fecha 5 de marzo del 2013 celebrado entre el tesorero Municipal encargado y María Leticia Luna Quezada. Con sus títulos de crédito. De fs. 91 consta el aviso para transferencia de dominio de acciones y derechos que otorga Karina Leticia Luna Quezada en favor de Nelson Antonio Calle Luna.

De fs. 92 consta el documento de 21 de febrero del 2013 suscrito por el Jefe de Registro de Arrendamientos de la Municipalidad de Riobamba. Dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Inquilinato vigente el señor LUNA QUEZADA MARÍA LETICIA registro la casa rentera en las calles Uruguay s.n. y Isabel de Godin de esta ciudad, correspondiente a la zona (sin llenar) libro 05 folio 01375 válido hasta el 27 de febrero del 2015.

De fs. 93 consta la solicitud de inscripción de predio urbano del GAD municipal de Riobamba suscrito por el Jefe de Registro de Arrendamientos de fecha 21 de febrero del 2013, registrado en el 05 folio 01375. En este documento consta el valor de predio: \$290.311,86. El Impuesto Municipal \$196.04. El Canon Mensual \$2.420,89. De la revisión del expediente no consta la firma del solicitante.

De fs. 94 consta el certificado de fijación de pensiones de arrendamiento suscrito por el comisario de inquilinato de fecha 21 de febrero del 2013, registrado en el 05 folio 01375. El Canon Mensual \$3.300,00.

1.2.3 [Subsunción] De lo indicado, se tiene que el señor Calle Luna Nelson Antonio otorgó el 09 de diciembre del 2016 un poder en favor de Sánchez Pañora Luz Emiliana (fs. 6 a 119 con ese mismo poder se procedió a la inscripción de arrendamiento realizado el 11 de abril del 2017 del siguiente contrato de fs. 1 y 14. De la revisión del expediente, se constata que el contrato es de fecha 01 de agosto del 2012. Mientras que la inscripción del inmueble en la comisaria de Inquilinato del GAD de Riobamba es el 06 de mayo de

2015. Y la inscripción del contrato es el 11 de abril del 2017. Por lo que, el problema jurídico a resolver es el siguiente:

¿Cuál es la legislación aplicable para la inscripción del contrato de arriendo celebrado entre Calle Luna Nelson Antonio y Dr. Luis Hernán Coloma Gaibor?.

De la naturaleza del contrato se tiene que es un arriendo mercantil; por ende. La legislación a utilizar consistía en el código de comercio y no la Ley de Inquilinato. En la cual, no existe la restricción del recurso de apelación.

¿Cuál es el contrato de arriendo aplicable al presente caso?.

La Corte Constitucional mediante Sentencia No. 1158-17-EP/21, de 20 de octubre de 2021, se separó del anterior test de motivación que establecía como parámetros obligatorios la razonabilidad, la lógica y la comprensibilidad. En el párrafo 51 de la referida sentencia, manifiesta:

“51. Por todo lo expuesto, esta Corte se aleja de forma explícita y argumentada de su jurisprudencia relativa al test de motivación, con arreglo al artículo 2.3 de la LOGJCC. Y, a continuación, se establecen pautas para el examen de un cargo de vulneración de la garantía de la motivación a partir de la sistematización de su jurisprudencia reciente”.

De lo indicado, la motivación de la sentencia venida en grado consiste en que el actor ha probado que el demandado; el inquilino, ha incurrido en falta de pago de la pensión locativa por más de dos meses. Correspondiendo el análisis de derecho a la Ley de Inquilinato. Por lo que, en esta parte, se alega lo siguiente:

[Legislación aplicable] Durante toda la sustanciación del proceso se ha determinado que la normativa aplicable al caso es la Ley de Inquilinato. Sin embargo, en un análisis profundo tenemos que el Art. 1 de la ley citada determina que el ámbito de aplicación es “Esta Ley regla las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en los **perímetros urbanos**. Las ordenanzas municipales determinarán el **perímetro urbano**”. (las negrillas me corresponde) Esto tiene en concordancia con el Art. 51 ibidem reformado por el COGEP señala:

Art. 51.- El arrendamiento de toda clase de inmuebles comprendidos en los perímetros urbanos y de locales para la vivienda, vivienda y taller y vivienda y comercio en los perímetros rurales; el anticresis de locales para vivienda, vivienda y comercio y vivienda y taller; y las controversias derivadas de la relación de vecindad exclusivamente en inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal, estarán sujetos a lo que dispone esta Ley, solo en lo referente a competencia y procedimiento. (las negrillas me corresponde)

Por lo que, el primer problema jurídico a resolver consiste en determinar la legislación aplicable al presente caso. De la revisión del expediente se constata que de fs. 1. Mientras que de fs. 70 a 71 el contrato de arriendo suscrito entre Nelson Antonio Calle Luna y Luis Hernán Coloma Gaibor en calidad de Gerente General y representante legal de la Sociedad Servicios Médicos y Educativos “SERVIMED”. De la naturaleza del contrato se tiene que es un arriendo mercantil; por ende. La legislación a utilizar consistía en el



código de comercio y no la Ley de Inquilinato. En la cual, no existe la restricción del recurso de apelación.

En fin, esta era el argumento que se pretendía sustanciar. Sin embargo, queda en un ejercicio académico. Sin embargo, efectivamente este caso permitía desarrollar a la Corte Constitucional las excepciones en el recurso de apelación en materia de inquilinato; y pronunciarse sobre la Dimensión Constitucional del Derecho de Inquilinato. Puesto que, el Art. 30 de la Constitución establece que *“las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*. En concordancia con el Art. 66 numeral 16 del mismo cuerpo legal sobre *“El derecho a la libertad de contratación”*; y el Art. 375 de la Norma suprema numeral 7 *“Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos”*.

1.3 [Petición de audiencia] En mi escrito de acción extraordinaria de protección, se tiene que solicité nos convoque a una audiencia ante su autoridad. Sin embargo, esta petición no fue atendida. Por ende, no tuve la oportunidad de expresar esta situación.

II Solicitud

2.1 [Solicitud] Con fundamento en el Art. 94 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional solicito la aclaración en el punto 1.3 solicitado.

Notificaciones que me correspondan las seguiré recibiendo en los lugares señalados.

A petición del legitimado activo.

Debidamente autorizado.

Abg. Mg. Rodrigo Erazo Rey

Matrícula 17-2015-2139 F.A.

Matrícula 15506 C.A.P.

Matrícula 15506 C.A.CH