

**FUNCIÓN JUDICIAL**



157831094-DFE

Juicio No. 24331-2021-00911

UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTON SANTA ELENA, PROVINCIA DE SANTA ELENA, Santa Elena, martes 7 de septiembre del 2021 a las 08h41. **VISTOS:** A fojas 38 de los autos comparece ROCÍO GEOCONDA ALVARADO AREVALO y presenta Acción Constitucional de Medidas Cautelares autónomas en contra de CECILIA CORREA GUTIERREZ.



en su calidad de administradora del Edificio Las Palmeras; al amparo de lo dispuesto en los artículos 26 y siguientes de la Ley de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, y manifiesta en lo principal, que: es legítima propietaria del departamento 9-A del edificio Las Palmeras (Salinas).- Que, desde el año 2014 en que adquirió el departamento paga las alcúotas, expensas y rubros que le corresponde como copropietaria del edificio en el que habita.- Que, por motivos e fuerza mayor se atrasó en los pagos a la administración del edificio, por lo que suscribió un acuerdo el 17 de febrero de 2021 para el pago de alcúotas y expensas.-Que, tal acuerdo suscrito con la accionada fue por USD 2.490, pagando USD 490 y USD 50 mensuales por 40 meses.- Que, el 10 de julio de 2021 viajó a los Estados Unidos por motivos personales.- Que, a su regreso, el 22 de julio de 2021, requirió al guardia o conserje para hablar con la administradora y pagar la cuota correspondiente al acuerdo suscrito, recibiendo como respuesta de dicho guardia que no puede pagar, porque ha recibido órdenes de la administración para que no se le cobre lo estipulado en el acuerdo sino la totalidad de la deuda.- Que, ha solicitado conversar con la administradora del edificio, Cecilia Correa Gutiérrez, la que se ha negado a atenderla.- Que, desde su regreso de su viaje el conserje, por órdenes de la accionada y administradora, le restringe el servicio del ascensor, por lo que no la deja subir, haciendo difícil el acceso a su departamento ubicado en el piso 9, al tener que subir 9 pisos por la escalera.- Que, tiene el dinero para pagar los dos meses que adeuda, sin embargo de lo cual la administración se niega a aceptar el pago.- Que, es una mujer de 63 años de edad y vive sola, sintiéndose amenazada del ejercicio de su derecho a la propiedad, por los actos de discriminación en su contra, ya que es la única persona a la que se le prohíbe el uso del ascensor, sin que sus visitas o amigos tengan el mismo impedimento.- Que, la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento establecen el mecanismo de cobro de alcúotas y expensas ante situaciones como la expuesta.- Que, la señora administradora y accionada toma la ley por sus manos, obviando su derecho a un debido proceso y la seguridad jurídica, al existir normas claras, previas y públicas que deben aplicarse.- Dada la exposición, la accionante solicita se disponga a la

accionada administradora del Edificio Las Palmeras, deje de amenazar con privar parcialmente el acceso a su derecho de propiedad privada, establecido en el artículo 66 numeral 26 de la Constitución de la República y le permita utilizar el ascensor, al tratarse de un bien común de todos los copropietarios; así como que se disponga, por similar razón, le entregue dos juegos de llaves para su acceso al edificio.- Requiere la accionante, por último, se disponga a la accionada que realice el cobro de los valores que correspondan a través de la vía prevista para ello, absteniéndose de inobservar el debido proceso y la seguridad jurídica determinados en los artículos 76 y 82 de la Constitución de la República.- Luego de la lectura y estudio del hecho narrado por la accionante, como de los anexos que acompaña, corresponde resolver respecto de la acción de medidas cautelares autónomas planteada, para hacerlo se considera: **PRIMERO:** el suscrito Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Santa Elena, Provincia de Santa Elena, es competente para conocer y resolver la presente acción de medidas cautelares, en mérito del sorteo efectuado y que consta a fojas 40 de los autos, a las disposiciones que al respecto establecen los artículos 87 y 167 de la Constitución de la República del Ecuador y a las disposiciones pertinentes contenidas en la Ley Orgánica Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.- **SEGUNDO:** No se observa omisión de solemnidades sustanciales que vicien el procedimiento por lo que se declara la validez del proceso.- **TERCERO:** De conformidad a lo dispuesto en el artículo 87 de la Constitución de la República del Ecuador *"Se 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 derecho"*.- Se ha dicho con razón que la función de la tutela cautelar es evitar que la duración del proceso que el demandante se ve en la obligación de iniciar para obtener la protección de algún derecho, termine por convertir en irreparable la lesión que sufre; o, hacerla más gravosa; o, permitir que se consuma la lesión que en la situación anterior a la del inicio del proceso era una mera amenaza<sup>1</sup>. Así, *"¼la preocupación por una efectiva tutela de las situaciones jurídicas de ventaja lleva a que el ordenamiento jurídico las proteja, incluso, de los daños que el propio proceso (su medio de protección por excelencia) les puede producir, debido al tiempo que necesariamente se debe tomar para dictar los pronunciamientos que contengan las diversas formas de protección"*<sup>2</sup>.- La competencia de un juez Constitucional se enfoca a

1 Priori Posada, Giovanni F., *La Tutela Cautelar, su configuración como derecho fundamental*, ARA Editores, p.34.

2 Idem.



determinar si los derechos que se dicen vulnerados han sufrido alguna intervención de la premisa instaurada por nuestra Corte Constitucional, esto es a partir de las consecuencias de tales actos: en efecto, la Corte Constitucional, en relación al procedimiento adecuado para resolver respecto de la violación de derechos constitucionales, ha sostenido varias ocasiones que " *...los únicos procedimientos adecuados para conocer y resolver sobre la existencia de violaciones a derechos constitucionales son las garantías jurisdiccionales de los derechos constitucionales*<sup>1/4</sup> ".- Para nuestro más alto Tribunal de justicia constitucional, las medidas cautelares constitucionales tienen como características el ser provisionales, instrumentales, urgentes, necesarias e inmediatas, sin dejar de ser, también, *inaudita parte*, esto es sin necesidad de escuchar a la otra parte.- Conforme lo ha desarrollado la propia doctrina y lo entiende la Corte Constitucional, los presupuestos de concesión de las medidas cautelares en materia constitucional son los siguientes: Peligro en la demora; y, Verosimilitud fundada de la pretensión.- En lo que respecta al peligro en la demora, este presupuesto resulta relevante por cuanto la generalidad de los procesos conlleva un tiempo considerable que no puede ser tolerado bajo ningún supuesto, cuando de por medio se encuentran derechos constitucionales en juego.- Será en atención al caso concreto y atendiendo las especiales circunstancias del mismo las que justifiquen una acción urgente, que tenga por objeto cesar la amenaza, evitar o cesar la violación de los derechos reconocidos en la Constitución y en instrumentos internacionales de derechos humanos (artículo 26 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional).- Conforme nuestro ordenamiento jurídico, las medidas cautelares de índole constitucional proceden cuando la jueza o el juez tienen conocimiento de un hecho que amenaza de modo inminente y grave con violar un derecho o viola un derecho (artículo 27 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional).- Así, en relación con el presupuesto del peligro en la demora, deberá observarse la inminencia de que el daño pueda producirse conculcando los derechos, de ahí que la jueza o el juez deberá ordenar las medidas que considere necesarias en el tiempo más breve posible, de forma inmediata y urgente desde que se recibió la petición de medida cautelar (artículo 29 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional).- Este es uno de los fundamentos de las medidas cautelares, lo que hace imposible, entonces, que tenga que acudir a un proceso ordinario y formalista. La gravedad, por su lado, según lo determina la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, prevista en el artículo 27 segundo inciso, se verifica cuando el daño que se

provoca o que está por provocarse puede ser irreversible o por la intensidad o frecuencia de la violación. En esta línea, la gravedad hace alusión entonces a un peligro o daño real que puede sufrir o sufre una persona que puede ser o es víctima de una violación a un derecho reconocido en la Constitución<sup>3</sup> Conforme con lo señalado en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, es necesario que el daño sea grave para conceder la medida cautelar. Para dicha calificación, el juez deberá establecer que este resulte irreversible, o de que su intensidad o frecuencia ameriten la emisión de las medidas. Se deberá verificar, entonces, que el daño que se registre recaiga sobre un derecho reconocido en la Constitución, en un instrumento de derecho internacional sobre derechos humanos o se derive inclusive del concepto mismo de dignidad humana<sup>4</sup>, y que la presunta vulneración demande la actuación jurisdiccional en su protección con una urgencia que no pueda ser conseguida por medio de las garantías de conocimiento. ii. La verosimilitud fundada de la pretensión, conocido en doctrina como el *fumus boni iuris* o apariencia de buen derecho, es otro de los presupuestos propios de una acción de medida cautelar. Es ella en realidad en donde descansa el fundamento del otorgamiento de una medida cautelar de naturaleza constitucional, pues se basa en una presunción razonable de que los hechos denunciados como violatorios o de inminente violación de los derechos constitucionales, así como de los previstos en instrumentos internacionales sobre derechos humanos, son verdaderos.- De tal manera que lo que corresponde es analizar si el hecho expuesto en la demanda se adecua a los requisitos y presupuestos señalados en la Constitución de la República y la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, esto es si amenaza con violar o viola derechos constitucionales de la accionante.- **CUARTO:** Básicamente, de la lectura de la demanda, se da en el caso la toma de una restricción aplicada a la accionante y aparentemente dispuesta por la accionada, al uso del ascensor del edificio en el que habita en calidad de propietaria y condómina de un departamento ubicado en el piso nueve, por motivo de encontrarse en mora en el pago de las obligaciones propias de esta última calidad.- De

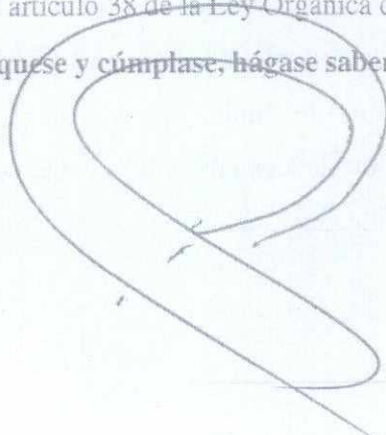
<sup>3</sup> El Tribunal Constitucional en su momento intentó definir cuando un daño es grave, indicando que: "El daño grave se determina cuando el efecto que ha de producir el acto ilegítimo es grande, cuantioso o casi permanente, es decir, cuando la declaración de voluntad del accionado produce o va a producir una lesión real en el derecho o los derechos del accionante o administrado y sus efectos son perjudiciales en gran medida..." (Resolución Nro. 0711-2003-RA). Otras resoluciones similares son N. 001-RA-99-I.S. 1 N. 106-RA-99-I.S. (la cita pertenece al fallo de la Corte).

<sup>4</sup> Constitución de la República, el artículo 11 del numeral 7 señala: "7. El reconocimiento de los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos, no excluirá los demás derechos derivados de la dignidad de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades, que sean necesarios para su pleno desenvolvimiento". (la cita pertenece al fallo de la Corte)

conformidad a las previsiones establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, en general, así como la Ley de Inquilinato, las controversias relacionadas a relaciones de vecindad y aquellas que devienen de mora en el pago de expensas de condominio, deben tramitarse y resolverse en procedimiento sumario o monitorio, según corresponda.- La restricción en el uso del ascensor a condómino alguno, esté o no en mora de pago de sus obligaciones, es una intervención no prevista en norma jurídica alguna sobre esta materia y configura una acción que genera una violación a su derecho al debido proceso y a la seguridad jurídica de la copropietaria accionante, pues por el primero debe esperar que por su eventual incumplimiento en el pago de cuotas de condominio o de acuerdos a los que haya podido haber llegado con la administración, sea demandada y juzgada ante juez competente y en el procedimiento previsto en las leyes citadas anteriormente, lo que, a su vez, supone el legítimo ejercicio de su derecho a defenderse y contar con la asistencia legal correspondiente.- Tales son los supuestos a los que podría preceder el derecho que también tiene la accionada para cobrar la deuda que debe de cobrar: convicción y seguridad que les otorga a ambas, accionante y accionada, la obligación de ventilar sus diferencias sobre la base de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes, observando el debido respeto a la Constitución de la República, lo que tiene que ver con la seguridad jurídica que, en el caso, también se ve lesionada.- Lo dicho, sobre todo, en el caso concreto, en el que se trata de una persona de 63 años la que debe subir, sin ayuda del ascensor comunal, nueve pisos para acceder a su hogar, como consecuencia de una orden administrativa, debido a su incumplimiento en el pago de expensas.- Afectación que también es grave, pues demanda un esfuerzo que podría llevar a resultados indeseables en la salud de la accionante, con efectos, aún, irreversibles.- Se debe insistir que cualquier eventual situación de morosidad, se encuentra sometida, de darse su judicialización, a conocimiento y decisión exclusiva de juez competente, y puede llegar por esa vía, incluso, a medidas de ejecución, debidamente previstas en la ley, lo que, evidentemente, descarta cualquier otro procedimiento no jurisdiccional por el que se intime el pago de una obligación, con los riesgos descritos.- **QUINTO:** La característica de inmediatez de las medidas cautelares autónomas, por otra parte, y de acuerdo a criterio, también, expuesto por nuestra Corte Constitucional, no admite análisis de fondo, más allá de la apariencia de *buen derecho* (*Fumus bonis juris*), que debe fluir del contenido de la solicitud del accionante, la que puesta en conocimiento del juez constitucional, habilita a este para ordenar o negar la medida.- En



tal sentido, la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional determina que las medidas cautelares deben ser ordenadas de forma inmediata y urgente, esto es que el juez debe disponerlas en el tiempo más breve posible desde que recibió el requerimiento, sin necesidad de pruebas, inclusive, y sin notificar previamente a las personas o instituciones involucradas, en virtud de que se resuelven, como se dijo, *inaudita parte* (sin escuchar a la otra parte).- En este sentido, también es preciso insistir en que las medidas adoptadas de ninguna manera suponen un prejuzgamiento sobre la declaración de la violación ni tendrán valor probatorio en el caso de existir una acción por violación de derechos, tal como así expresamente lo tiene ordenado el artículo 28 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.- En suma, como de autos se encuentran justificados los requisitos que demanda la necesidad de ordenar medidas cautelares para cesar la restricción en el uso del ascensor comunal en perjuicio de la accionante, el suscrito Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Santa Elena, Provincia de Santa Elena, **ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LEYES DE LA REPÚBLICA**, como actos urgentes, conforme a lo previsto en el artículo 87 de la Constitución de la República, dispone que la accionada, CECILIA CORREA GUTIERREZ, en su calidad de administradora del Edificio Las Palmeras cese la restricción impuesta a la actora en el libre uso del ascensor comunal que accede a su departamento, sin perjuicio de respetar todos y cada uno de los derechos que en su calidad de copropietaria del condominio le corresponden y del que, a su vez, tiene dicha administración para incoar las acciones de cobro que correspondan, absteniéndose en tal ejercicio de actos de intimación no previstos en el ordenamiento jurídico pertinente.- De la formal supervisión de las medidas dispuestas, en cuanto a su ejecución inmediata, se delega a la Defensoría del Pueblo con sede en esta Provincia, para lo cual la señora actuaría del Despacho oficiará a dicho organismo de protección de derechos.- Tómese en cuenta la autorización conferida, así como los lugares señalados para recibir notificaciones que señala la accionante.- Cumpla la actuaría del Despacho con lo señalado en el artículo 38 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.- **Notifíquese y cúmplase, hágase saber.-**

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail, positioned at the bottom center of the page.

MARMOL-BALDA - ENRIQUE JOSE  
JUEZ



*[Handwritten signature]*