JUICIO NO: 12332 – 2019 – 00063
SUMARIO – INQUILINATO PREDIO RURAL

SEÑOR JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN PUEBLOVIEJO

ARMANDO AGUSTIN PUGA BOLAÑOS, en el juicio sumario que sigue la señora **Teresa Emperatriz Puga Bolaños**, ante usted acudo, expongo y solicito:

Amparado en lo que dispone el Art 257 del Código General de Procesos, fundamento mi recurso de apelación oral interpuesto en la audiencia definitiva, en los siguientes términos:

En la sentencia dictada en forma oral y notificada en forma escrita en este proceso, **violó los principios rectores de la Tutela Judicial, la motivación que no refleja la realidad procesal, el debido proceso y la seguridad jurídica,** por las razones jurídicas que paso a detallar:

1.- La Codificación de la Ley de Inquilinato vigente dispone en el ART. 47. DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑARSE A LA DEMANDA. El arrendador, o quien le represente, **no podrá demandar al inquilino sin acompañar a su demanda el certificado de fijación del canon otorgado por la Oficina de Registro de Arrendamientos o de la declaratoria de inscripción a que se refiere el Art. 9**. Para el efecto, está obligado el funcionario respectivo a otorgar tal copia, con sello de la oficina y firma del empleado, al momento mismo de recibir la declaratoria. La demanda deberá cumplir los requisitos previstos en el Código Orgánico General de Procesos y adjuntar el contrato de arrendamiento registrado o la respectiva declaración juramentada que se realizará en cualquier momento ante Notario.

La Corte Suprema de Justicia, tiene resuelto con jurisprudencia de fecha 11-11-2000 (expediente No. 46-2000, Primera Sala, R.O. 62,20-IV-2000) Civil 13-99- "arrendamiento de cosa ajena", "Por lo tanto al no acompañar este documento **(certificado de fijación del canon)** en forma legal, **ni siquiera pudo admitirse la demanda a trámite**, porque los documentos de la ley de inquilinato son presupuestos procesales **y al haberse admitido a trámite la acción sustanciada sin que se haya convalidado posteriormente la omisión, lo único que procede es rechazar la demanda"**

Conforme a esta disposición legal, la jurisprudencia vinculante mencionada y en aplicación al Código General de Procesos, **usted como administrador de justicia no puede variar el contenido de la Ley, ni el Fallo Jurisprudencial mencionados, porque el documento que exige la ley de inquilinato es presupuesto procesal irremplazable y al haberse admitido a trámite la acción, sin cumplirse dicho requisito o se lo haya convalidado posteriormente, debió rechazar la demanda, como ordena la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia.**

2.- El Código General de Procesos al referirse a la Calificación de la demanda, en el Art. 146, inciso segundo, ordena "Si la demanda **no cumple con los requisitos previstos en este Código**, la o el juzgador **dispondrá que la o el actor la complete o aclare en el término de tres días**, si no lo hace, ordenará el archivo y la devolución de los documentos adjuntados a ella, sin necesidad de dejar copias**".**

- Conforme a esta disposición legal, la demanda planteada por la señora Teresa Emperatriz Puga Bolaños, NO REUNÍA LOS REQUISITOS EXIGIDOS EN EL ART. 142 DEL CÓDIGO ORGÁNICO GENERAL DE PROCESO, PORQUE NO HABÍA ACOMPAÑADO EL CERTIFICADO DE FIJACIÓN DE CANTÓN DE ARRENDAMIENTO OTORGADO POR LA OFICINA DE REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS O DE LA DECLARATORIA DE INSCRIPCIÓN A QUE SE REFIERE EL ART. 9 DE LA LEY DE INQUILINATO, REQUISITO QUE EXIGE EL Art.47 de la ley de inquilinato. En consecuencia para cumplir el debido proceso y la seguridad jurídica era su obligación mandar a completarla en el término de tres días como establece el Art. 146 del COGEP, y si no cumplía dentro de dicho término debía ordenar el archivo y la devolución de los documentos.

3.- Desde la calificación de la demanda se violó la tutela judicial, el debido proceso, la seguridad jurídica y el Fallo Jurisprudencial señalado de la Corte Nacional de Justicia, por las siguientes razones que paso a detallar:

a) A fs. 38, con fecha lunes 18 de febrero de 2019, las 14h17, violo el principio jurídico del Art. 47 de la Ley de Inquilinato, por haber calificado la demanda **sin haberse acompañado el certificado de fijación de cantón de arrendamiento**, manifestado que estaban reunido los requisitos de los Arts. 142 y 143 del Código Orgánico General de Proceso, y la admitió a trámite en **procedimiento sumario**, ordenando que me cite y conteste la demanda en el término de quince días.

b) A fs. 39, la actora Teresa Emperatriz Puga Bolaños, con fecha viernes 8 de marzo de 2019, a las 10h44, estando ejecutoriada el auto de calificación de la demanda violando el debido proceso y el Art. 148 del COGEP **"CORRIGE LA DEMANDA"**, sin mencionar que la **REFORMABA, pero usted en ninguna de sus autos y providencia acepta esta corrección o reforma.**

c) A fs. 58, con fecha Puebloviejo, **martes 23 der abril de 2019, las 11h41, califica la contestación a la demanda, ordenando notificar a la parte actora para que anuncie nuevas pruebas en el término de diez días y señaló audiencia única para el día martes 28 de mayo de 2019, a las 09h0.**

d) A fs. 61, con auto de fecha miércoles 5 de junio de 2019, las 10h49, luego del análisis procesal dispuso: **1) Negar la petición de la parte actora de aceptar prueba nueva, porque el termino había precluido; 2)** Convocar alas apartes a audiencia única para el día i8recoles 26 de junio de 2019, a 14h30.

e) A fs. 65 a 67, con fecha martes 2 de julio de 2019, a las 12h56, (27 días después que estar ejecutoriado el auto de fecha miércoles 5 de junio de 2019, las 10h49), la parte actora solicita que **REVOQUE EN FORMA PARCIAL DICHO AUTO para anunciar prueba nueva,** petición que no era procedente porque el Art. 255 del COGEP **solo da termino de 3 días para solicitar revocatorias y reformas** los autos de sustanciación. **Petición que fue despachada el viernes 14 de junio de 2019, las 12h29 (12 días después) corriendo traslado a la parte demandada,** pero el compareciente no había presentado ningún escrito, fue la parte actora quien presento el escrito que usted proveyó.

f) Sucesivamente, la parte actora presenta un nuevo escrito el lunes 17 de junio de 2019, a 16h28, supuestamente contestando mi escrito **"inexistente",**

argumentando hechos improcedente y anunciado nueva pruebas fuera del término que usted ordenó que no era procedente, porque el termino ya había precluido.

g) El compareciente a fs. 74 y vtas., con escrito de fecha miércoles 19 de junio de 2019, a las 1435, solicito que niegue el pedido de la parte actora, ser improcedente y por estar fuera del término que usted le concedió conforme ordena el inc. 2do, del Art. 151 del COGEP.

h) Finalmente, a fs. 81, con auto de fecha jueves 11 de julio de 2019, las 16h28, solo se limitó a ordenar agregar a los autos el escrito presentado por ARMANDO AGUSTIN PUGA BOLAÑOS y señaló nueva fecha para la audiencia única.

i) Pero no aparecen el proceso que haya aceptado y calificado la prueba nueva anunciada fuera del término por la actora señora Teresa Emperatriz Puga Bolaños, en consecuencia su auto de fs. 61, de fecha miércoles 5 de junio de 2019, las 10h49, se ejecutorió y no fue considerada la indica prueba nueva, la misma que fue **Negada porque el termino había precluido.**

4.- La parte actora **anuncio fuera del termino, como prueba nueva EL CERTIFICADO DE INSCRIPCION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,** extendido en fecha Puebloviejo, 27 de septiembre de 2019, por el Ing. Felipe A. Suarez Montece, Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Puebloviejo, inscrito con el Numero 2017-002, del 27 de septiembre de 2017, entre los señores ARMANDO PUGA YEPEZ (arrendador) y ARMANDO AGUSTIN PUGA BOLAÑOS. **Documento que el mismo funcionario municipal, determina que no es CERTIFICADO FIJACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO, sino un CERTIFICADO DE INCRIPCION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,** diferente al que exige la ley de inquilinato en su Art. 47. Sin embargo dicho documento que anunció como prueba nueva nuca fue calificado y aceptado por el Juzgador.

Pese a mi oposición jurídicas y la excepción deducida en la contestación a la demanda, usted la acogió y judicializó la violación al debido proceso, la tutela judicial y la seguridad jurídica, principios que debió primar en su sentencia, irónicamente las declara válidas para aceptar la demanda.

5.- A fs. 11, aparece CONTRATO DE ALQUILER materia de la demanda, denominado **"CONTRATO DE ALQUILER DE 30 CUADRAS DE TERRENO SEMBRADO DE BANANO CON TODAS SUS INFRAESTRUCTURA QUE SE ENCUENTRA EN EL RECINTO NUEVA ESPERANZA, PARROQUIA SAN JUAN, CANTÓN PUEBLOVIEJO, PROVINCIA DE LOS RÍOS".** Este documento es un **contrato de arrendamiento de un lote de terreno agrícola en el sector rural**. **No existe en dicho contrato el SOLAR NO. 8, que menciona en la demanda. No es un contrato de arrendamiento de vivienda rural, como hábilmente describe la actora, para ampararlo en los Arts. 30 y 42 de la LEY DE INQUILINATO y hacerlo caer en errores.** En consecuencia se cometió otra violación al debido proceso, porque usted no era competente para conocer y resolver este proceso, porque conforme dispone **la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en su Art. 116, es la Autoridad Agraria Nacional que tiene competencia y jurisdicción para conocer y resolver en la vía administrativa las peticiones, solicitudes y reclamos en materia de tierra rural.**

6.- El Art. 1 de la Codificación de la Ley de Inquilinato determina que **'Esta Ley regula las relaciones derivadas de los contratos de arrendamientos y subarrendamientos de los locales comprendidos en los PERIMETROS URBANOS. Las ordenanzas municipales determinaran el perímetro urbano"**

Mientras que el **Art. 51 ibídem**.- 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. Regirá también para estos contratos las disposiciones de los artículos 4, 5 y 13. **Pero esta ley no señala que los jueces civiles tengan competencia para conocer y resolver sobre contratos de arrendamiento de predios agrícolas en el sector rural.** Justificando que actuó sin competencia violando el debido proceso, la tutela judicial efectiva y la seguridad jurídica.

7.- En su parte resolutiva menciona **"La parte accionante anuncia su apelación, que deberá ser fundamentada en los términos del Art. 257 del Código Orgánico General de Procesos; Artículo 42 de la Ley de Inquilinato y lo manifestado". Al respecto debo indicar:**

a) Se encuentra pendiente **el recurso de apelación** que presente contra su resolución verbal de desechar mi excepción de **error en la forma de proponer la demanda**, por no haber acompañado a la demanda el **certificado de fijación de canon de arrendamiento extendido por el funcionario competente. Documento que no es el mismo que usted manifiesta irónicamente, que se percató que en auto existía el contrato de arrendamiento registrado en la Notaría Primera del Cantón Babahoyo**, cumplimiento lo previsto en el Art. 47 de la Ley de Inquilinato. **Los Notario no registran contratos, el servidor lo que hizo de acuerdo al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, certificar el contrato que es igualdad a su original, más no extendió el certificado de fijación de canon de arrendamiento, ya que los notarios no tiene competencia para entregar dichos certificado, de acuerdo al Art. 8 de la ley de Inquilinato, son los concejos cantonales que tiene a cargo el Registro de Arrendamientos, que lo llevará el Jefe de Catastros Municipales, quien ejercerá todas las funciones que se asignan en esta Ley a la Oficina de Registro de Arrendamientos.** En los cantones de Quito y Guayaquil habrá, a cargo de las Municipalidades respectivas, una Oficina de Registro de Arrendamientos, independiente de la Jefatura de Catastros. Podrá también haberla en los demás cantones, cuando los concejos municipales así lo resuelvan. Además el **Art. 9 Ibídem.- Contenido de la inscripción.**, ordena que Los arrendadores inscribirán sus predios en el Registro de Arrendamientos de Predios Urbanos. Cada inscripción contendrá: a) Nombre del arrendador y subarrendador y su dirección; b) Ubicación y superficie del predio y del local o locales destinados al arrendamiento; c) Determinación de los servicios existentes; d) Avalúo catastral comercial del inmueble; e) Inventario de los muebles, cuando se tratare de locales amoblados; y, f) Demás datos que se exigiere en las ordenanzas respectivas.

b) Que no estoy inmerso al pago que dispone el Art. 42 de la referida Ley, porque en la demanda no se acompañó el certificado de canon de arrendamiento que, que hace nulo el trámite, y además no existe la certificación de **Fijación de las pensiones máximas**

de arrendamiento como ordena el Art. 10 de la referida ley que dispone. Las oficinas de Registro de Arrendamientos o las jefaturas de Catastro Municipales, según el caso, fijarán la pensión máxima de arrendamiento de cada local, y entregarán al arrendador, en el plazo máximo de cuatro meses, un certificado en el que conste la identidad del predio o local inscrito y la pensión mensual para su arrendamiento. No se ha cumplido el **Art. 11.- Fijación de tasas de inscripción y certificados**. El Concejo Municipal fijará las tasas de inscripción y de otorgamiento de certificados, las mismas que no excederán de cinco sucres por cada predio. No se cumplió A**rt. 12.- Obligación del certificado de fijación de pensiones**. No se podrá arrendar, total o parcialmente un predio, sin el correspondiente certificado de fijación de precios. Si la Oficina de Registro de Arrendamientos encontrare que el arrendador no se ha sometido a las disposiciones de este artículo, lo sancionará con multa de cincuenta a quinientos sucres, que será recaudada por el Juez de Inquilinato, salvo que el incumplimiento fuere causado por la Municipalidad. En este caso se dispondrá la inscripción. Lo que ha impedido cumplir lo que ordena el **Art. 13.- Inspección de los predios inscritos**. La Oficina de Registro de Arrendamientos podrá inspeccionar; en cualquier tiempo, los predios inscritos, con el fin de comprobar la exactitud de los datos suministrados para la inscripción. Además no se ha podido cumplir el **Art. 14.- Sanción por falta de inscripción**. Sin perjuicio de lo establecido por el artículo 12, el arrendador que no hubiere inscrito el predio destinado a vivienda, vivienda y comercio, o vivienda y taller, el Juez de Inquilinato le impondrá una multa equivalente a seis meses de pensiones de arrendamiento, correspondiendo el cincuenta por ciento al inquilino y el otro cincuenta por ciento al Estado, porcentaje éste que será depositado por el Juez de Inquilinato en el Banco del Estado, en la cuenta única del Tesoro Nacional. El inquilino podrá hacer valer este derecho como acción o como excepción, aun reconviniendo al arrendador; en todo caso, el Juez aún de oficio, impondrá la multa mencionada, en el cincuenta por ciento de beneficio al Estado.- Para lo cual el arrendador debió cumplir lo que indica el **Art. 17.- Límite máximo para las pensiones de arrendamiento**. La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana. Para determinar el precio total se tomarán en cuenta todos los departamentos, piezas o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador. Cuando se arrienda sólo una parte del predio, la pensión se fijará proporcionalmente a dicha parte. Para fijar la pensión mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado, condición y ubicación del inmueble y los requisitos exigidos en el Art.3.- La violación a dichas disposiciones legales sanciona el **Art. 19.- Sanciones por cobro de pensiones excesivas.-** La Oficina de Registro de Arrendamientos, fijará el precio máximo de arrendamiento de cada local, que se hará constar en el certificado a que se refiere el Art. 10.Quien cobrare una pensión mayor de la fijada por la Oficina Municipal de Arrendamientos o la Jefatura de Catastros, según el caso, será sancionado por el Juez de Inquilinato con una multa equivalente al valor del canon de arrendamiento mensual cobrado, sin perjuicio de la devolución al inquilino de lo cobrado en exceso, que deberá liquidarse con el interés legal vigente a la fecha en que se ordene la devolución. Esta acción se tramitará en procedimiento sumario, por cuerda separada. La acción para demandar la devolución de lo cobrado en exceso y el derecho a recabar dicha devolución, prescribirá en dos años.

8.- Fundamentado mi recurso de apelación a su violatoria sentencia, disponga remitir el proceso al Tribunal de Alzada para su conocimiento y resolución. Justifico que he cumplido con mi obligación con el documento público que anexo a esta contestación.

9.- En segunda instancia recibiré notificaciones en el casillero judicial No. 243 y en el correo electrónico **avilezmendoza@hotamail.com y luissancar@hotmail.com** de los profesionales que me patrocinan

Armando Agustín Puga Bolaños

Cédula No.1206152660

Dr. Oswaldo Avilez Barzola., Mg.
MAT. 12-1979-2
REG. 159-LR

Luis A. Sánchez Carpio
ABOGADO
F.J.LR. 12 - 2011 - 98

112421728-DFE

FUNCIÓN JUDICIAL

CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE LOS RIOS
SORTEOS UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN PUEBLOVIEJO

UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN PUEBLOVIEJO

Juez(a): TAPIA VELEZ ANGEL ENRIQUE

No. Proceso: 12332-2019-00063

Recibido el día de hoy, miércoles dos de octubre del dos mil diecinueve, a las dieciseis horas y cincuenta y un minutos, presentado por ARMANDO AGUSTIN PUGA BOLAÑOS, quien presenta:

PROVEER ESCRITO,
En cinco(5) fojas y se adjunta los siguientes documentos:

1) Escrito (ORIGINAL)
2) CONTRATO (COPIAS CERTIFICADAS/COMPULSA)

MOSQUERA CEREZO NEIVA ADRIANA
RESPONSABLE DE SORTEOS