

40
JEB

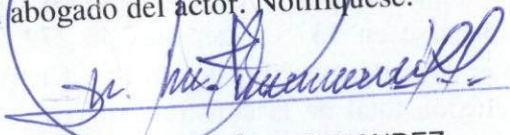
JUZGADO SEPTIMO DE LO CIVIL DE PICHINCHA. Quito, miércoles 15 de febrero del 2012, las 16h33. **VISTOS.-** JAIME GALO CAIZA CHANGOLUISA, de 43 años de edad, casado, empleado privado y domiciliado en esta ciudad de Quito, comparece expresando que, mediante un contrato de compraventa privado, entre el compareciente y el representante legal de **BACK TO HUOSE REACAS CÍA. LTDA**, celebrada en la Ciudad de Quito a los 29 días del mes de Diciembre del 2005, mediante el cual dicha Empresa se comprometía a construir una casa signada con el número 32, la misma que tiene 170 metros cuadrados de construcción distribuidas en tres plantas, la misma que se encuentra ubicada en el sector Monserrate, Barrio los Pinos, de esta ciudad de Quito, la misma que debía ser terminada y por consiguiente entregada el mes de Diciembre del 2006, tal como lo establece el numeral cuarto de este contrato el mismo que acompaño como documento habilitante. El precio pactado por la casa y terreno, entre el compareciente y la Empresa Constructora fue de 48.000,00 Dólares Americanos, cancelados de la siguiente manera: 12.000 dólares de entrada, la misma que fue entregada 1000 dólares el 29 de Diciembre del 2005, es decir a la firma del contrato, 1000 dólares el 31 de Enero del 2006, 5000 dólares en diciembre del 2006, entregados al señor FELIPE LEONEL ENRIQUEZ JER y 5000 dólares el 5 de marzo del 2007, entregados al señor NELSON IVAN ENRIQUEZ JER, completando de esta manera la entrada, y que por este dinero pagado la han entregaron cuatro letras de cambio como garantía del dinero, y el saldo a 132 cuotas de 272 dólares mensuales. Mas resulta, que la Constructora en mención hasta la actualidad ha incumplido totalmente dicho contrato, es decir no ha dado cumplimiento al mismo ya que la casa que le tenían que entregar en la actualidad se encuentra solo en cimientos y paradas unas cuantas columnas. Por lo expuesto y fundado en los Arts. 1561, 1562, 1569, 1570, 1571, 1572, 1776 y 1778 del Código Civil, así como en los Arts. 191, 194 numeral primero y 198 del Código de Procedimiento Civil, en juicio ordinario demanda al señor Nelson Iván y Leonel Felipe Enríquez Jer, en calidad de Presidente Ejecutivo de la empresa "BACK TO HUOSE REACAS CÍA. LTDA" y por ende representante legal de la mencionada empresa, a fin de que en sentencia se de por terminando el contrato en forma unilateral, por incumplimiento del mismo, en consecuencia, se haga la devolución del dinero entregado, además a la multa estipulada en la cláusula cuarta del contrato, así como los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento de la Constructora, al no haberle entregado la casa en mención en el tiempo determinado, causándole daños económicos a su persona y a mi familia, por cuanto hasta la actualidad sigue pagando arriendo, debiendo incluirse los honorarios de su abogado defensor. Calificada la demanda y citada la parte demandada, se ha convocado a la junta de conciliación, diligencia en la cual el actor se ratifica en los fundamentos de la demanda, en tanto que el demandado expresa que no se puede entregar la casa 32 cuando el actor tiene cancelado solamente la cuarta parte del valor; así mismo que no se le ha requerido judicialmente el cumplimiento de sus obligaciones. Abierta la causa a prueba y concluida la misma, encontrándose en estado de resolver, para hacerlo se considera: **PRIMERO.-** En la tramitación del juicio no se observa omisión de solemnidad sustancial alguna que influya en la decisión de la causa; tanto mas que, según el Art. 169 de la Constitución de la República, el sistema procesal es un medio para la realización de la justicia, consecuentemente, el proceso es válido. **SEGUNDO.-** Conforme establece el Art. 113 del Código de Procedimiento Civil, es obligación del actor probar los hechos que ha propuesto afirmativamente en el juicio, y que ha negado el reo. Por otro lado, la falta de contestación a la demanda, o de un pronunciamiento expreso sobre las pretensiones del actor, será apreciada por el juez como indicio en contra del demandado, y se considerará como negativa simple de los fundamentos de la demanda, al tenor de lo que estatuye el Art. 103 íbidem. **TERCERO.-** La prueba debe ser apreciada en conjunto y de acuerdo a las reglas de la sana critica, para en la sentencia decidir únicamente los

puntos sobre que se trabó la litis (Arts. 115 y 273 CPC). Al respecto, la Corte Suprema de Justicia, en varios fallos ha sentado el siguiente criterio jurisprudencial: "...la valoración de la prueba es una operación mental en virtud de la cual el juzgador determina la fuerza de convicción, en conjunto, de los elementos de prueba aportados por las partes, para inferir si son ciertas o no las afirmaciones tanto del actor como del reo, en la demanda y en la contestación a la demanda, respectivamente..." (G. J. 14, serie XVI, Pág. 3880). Las reglas de la sana crítica según Eduardo Couture "son, ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano. En ellas intervienen las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba (ya sea de testigos, de peritos, de inspección judicial, de confesión en los casos en que no es lisa y llana) con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas." (Fundamentos del Derecho Procesal Civil.- Ediciones Depalma.- Buenos Aires.- Págs. 270-271). CUARTO.- El Art. 1562 del Código Civil dispone lo siguiente: "Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan, no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que, por la ley o la costumbre, pertenecen a ella". Sobre el espíritu de esta norma legal transcrita, los fallos de triple reiteración han sentado el siguiente criterio jurisprudencial: "Esta norma legal, aunque se refiere a los negocios jurídicos bilaterales, sin embargo es aplicable a toda obligación sea cual sea la fuente de la que dimanen ya que tiene un axioma básico de todo el ordenamiento jurídico patrimonial, esto es, que las obligaciones han de cumplirse de buena fe, ya que es una proposición tan clara y evidente que ni siquiera precisa de demostración y constituye postulado fundamental que sirve de base para la justificación de la potestad de la que se halla asistido todo acreedor para acudir ante el Estado a solicitarle y alcanzar de éste que ponga todo el imperio del cual se halla dotado al servicio de su interés privado a fin de que coercitivamente se ejecute la prestación a la cual está constreñido el deudor y que sirve para satisfacer el interés privado de tal acreedor; ausente la buena fe en el comportamiento de las partes unidas por una relación obligatoria, cambia por completo el panorama; en efecto si desaparece este elemento vital en la parte deudora, no solamente que el Estado le impondrá compulsivamente el cumplimiento de su deber jurídico, sino que además será responsable de todo daño y perjuicio que sufra la parte acreedora y, en ciertos casos en que este comportamiento injurídico afecte al interés de la sociedad toda, causando alarma y provocando sentimiento de inquietud que incide en el bienestar colectivo, vulnerando así como bien social, inclusive llega a tipificarlo como delito penal; pero de la misma manera, si la parte acreedora no actúa de buena fe y pretende alcanzar beneficios exorbitantes, más allá de aquellos que se hallan justificados por la causa de la relación creditoria, o trata de imponer al deudor su voluntad abusiva pretendiendo rebasar los límites que le señalan no solamente la declaración de voluntad que ha originado la relación obligatoria (cuando ésta nace de un negocio jurídico) sino también la ley, la costumbre y la propia naturaleza de la obligación, el Estado no puede acudir en auxilio de este acreedor que no pide se le ampare en el ejercicio de su derecho sino que pretende abusar de él. El comportamiento de las dos partes, acreedora y deudora, ha de ser, pues, equilibrado, enmarcado dentro de los límites señalados y caracterizado por la buena fe..." Colección de Jurisprudencia. Fallos de Triple Reiteración 1995-2006. Tomo I, Págs. 548-549). QUINTO.- Con lo expresado en el considerando anterior, corresponde analizar si el actor o el demandado obraron de buena fe para cumplir la obligación contractual o ninguno de ellos lo hizo. A la demanda se acompaña un contrato privado de compraventa, de fecha 29 de diciembre de 2005 y un contrato privado de promesa de compraventa, de fecha 22 de noviembre de 2006, el primero suscrito por el señor Nelson Iván Enríquez Jer, en calidad de Presidente Ejecutivo de la empresa BACK TO HOUSE REACAS CÍA. LTDA., por el valor de 48.000 dólares, y por otro lado, el

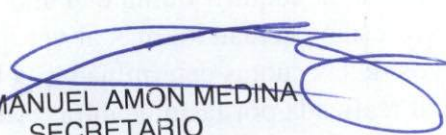
señor Jaime Galo Caiza Changoluisa; y, el segundo suscrito, por el señor Leonel Felipe Enríquez Jer, también en la calidad de Presidente Ejecutivo de la empresa BACK TO HOUSE REACAS CÍA. LTDA., así mismo por la cantidad de 48.000,00 dólares, y por otro lado el señor Jaime Galo Caiza Changoluisa, actor de este juicio. Los dos contratos tienen similar contenido. SEXTO.- El contrato que se refiere en la demanda es el suscrito el 29 de diciembre de 2005, y la pretensión del demandante es que se de por terminado ese contrato, por incumplimiento del mismo. En el mencionado contrato, en su cláusula Tercera se establece el valor del terreno y casa con las especificaciones ya dadas en 48.000,00 dólares americanos, pagaderos de la siguiente manera: 12.000,00 dólares de entrada, esto es: 2.000,00 dólares a la firma del contrato, los 10.000,00 dólares restantes a un año. El saldo debía pagarse en 132 cuotas fijas de 272 dólares cada una, para ser pagados los primeros días de cada mes. En la cláusula Cuarta en cambio, se establece como fecha para la conclusión total de la construcción, es decir, de la casa materia del contrato, el mes de diciembre de 2006. SÉPTIMO.- De las letras de cambio y contrato de compraventa que se adjuntan a la demanda, instrumentos que han sido reproducidos en el término de prueba, se justifica que el actor ha pagado los 12.000,00 dólares de entrada, lo que se corrobora fehacientemente con lo manifestado por el propio demandado en la junta de conciliación, cuando dice: "...respecto de las prestaciones del actor cabe reflexionar que no podemos admitir que se proceda a la entrega de la casa No. 32 del Proyecto Habitacional Conford III, cuando el actor tiene cancelado solamente un equivalente a la cuanta parte de su valor...", lo que equivale a los 12.000,00 dólares de entrada del valor total de 48.000,00 dólares. El pago hecho por el accionante del valor de la entrada del bien inmueble que pretendía adquirir durante el año establecido en el contrato, demuestra la buena fe con la que estaba actuando, más al ver que la obra no se construía, mal podía seguir haciendo pagos de las cuotas determinadas del saldo del precio, si hasta la fecha de la inspección judicial realizada por la Judicatura el 10 de febrero de 2011, la casa no está terminada, es decir, totalmente inconclusa, conforme se deja constancia en el acta respectiva, cuando se tenía que culminar totalmente la construcción en el mes de diciembre de 2006, lo que demuestra que la parte demandada no ha obrado de buena fe en el cumplimiento de su obligación contractual. OCTAVO.- Cabe señalar que de acuerdo con la jurisprudencia y la doctrina, cuando las partes contratantes señalan fecha para cumplir las obligaciones, en este caso la construcción de la casa (diciembre de 2006), no es necesario que se haga requerimiento alguno, pues, los dos contratantes conocían perfectamente la fecha en que se debe cumplir la obligación, por lo que el hombre interpela por el hombre. Es importante igualmente mencionar que, si el demandado no cumplió con la obligación de construir la casa en el tiempo establecido, pese haber recibido la cuarta parte del valor total de la misma, o en su defecto no restituir ese valor recibido, se está enriqueciendo injustamente o sin causa, lo cual pugna con nuestro ordenamiento jurídico. Si cumplía con la obligación estaba en su derecho de exigir o demandar el pago de lo adeudado por el comprador con los daños y perjuicio que establece la propia ley, a más de los otros recargos legales. NOVENO.- En la misma cláusula Cuarta del referido contrato se determina únicamente la fuerza mayor como causa de eximencia de responsabilidad de quien incumple su obligación contractual, cosa que no ha sucedido ni se ha demostrado procesalmente. En caso de negligencia del constructor se pacta el pago de una multa estipulada por la ley, esto es, los intereses bancarios. Esta multa no se pacta por el incumplimiento de la obligación contractual por parte del demandado, sino únicamente por la negligencia del constructor, es decir, por la demora en la construcción de la casa, lo que implica que al existir incumplimiento total de la obligación por parte del accionado, caben los daños y perjuicios reclamados por el demandante, a más de la multa establecida en el propio contrato. Por las consideraciones que anteceden, y de conformidad con los Arts. 1505 y 1562 del Código Civil,

41
[Handwritten signature]

ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCION Y LAS LEYES DE LA REPUBLICA, se acepta y se declara la resolución del contrato privado de compraventa de fecha 29 de diciembre de 2005, consecuentemente, se condena al demandado a la devolución de la cantidad de dinero entregado por el actor de doce mil dólares de los Estados Unidos de América (\$12.000,00), más los intereses bancarios establecidos en el contrato como multa, mismos que serán liquidados pericialmente desde el 7 de diciembre de 2006. Se condena así mismo al pago de daños y perjuicios los que serán establecidos en el juicio verbal sumario correspondiente. Con costas. En cuatrocientos ochenta dólares se regula los honorarios del abogado del actor. Notifíquese.-


DR. RAUL MARIÑO HERNANDEZ
JUEZ

En Quito, miércoles quince de febrero del dos mil doce, a partir de las dieciséis horas y cuarenta y ocho minutos, mediante boletas judiciales notifiqué la SENTENCIA que antecede a: CAIZA CHANGOLUISA JAIME GALO en la casilla No. 4938 del Dr./Ab. JAMI MULLO KLEVER SAUL. EMPRESA BACK TO HUOSE REACAS CIA LTDA- ENRIQUEZ JER NELSON IVAN -PRESIDENTE- en la casilla No. 4493. Certifico:


DR. MANUEL AMÓN MEDINA
SECRETARIO

2
5

PROXIMO Feriado de carnaval.