

Juicio No. 09209-2019-03170

JUEZ PONENTE: TAMA VELASCO GABRIEL, JUEZ DE SALA ESPECIALIZADA DE CIVIL Y MERCANTIL (PONENTE)

AUTOR/A: TAMA VELASCO GABRIEL

SALA ESPECIALIZADA DE LO CIVIL Y MERCANTIL DE LA CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DEL GUAYAS.-

RELACIÓN: En esta fecha, y ante los señores Ab. Gabriel Tama Velasco, Ab. Alfonso Eduardo Ordeñana Romero y Ab. Nelson Ponce Murillo, como Jueces de la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia del Guayas, con la intervención de la suscrita señora Secretaria Relatora encargada Ab. Janette Salazar Aguilera, se hizo el estudio en relación con la presente causa. Guayaquil, 22 de mayo del 2020.-

Janette Salazar
Ab. Janette Salazar A.
Secretaria (a)
SALA ESPECIALIZADA DE LO CIVIL Y
MERCANTIL DE LA CORTE
PROVINCIAL DEL GUAYAS



Guayaquil, viernes 22 de mayo del 2020, las 10h23.-

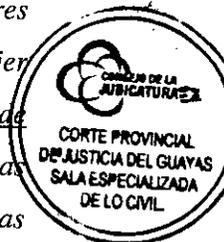
VISTOS. La presente acción de protección ha sido propuesta por **BOLIVAR GALLARDO CASTILLO**, en su calidad de Presidente y representante legal de la compañía **CONSTRUCCIONES CIVILES DEL ECUADOR S. A. CONCIESA S. A.**, en contra de la compañía **TECDIAR S. A.**, en la persona de **BOANERGES ARTURO MARTÍNEZ ALTAMIRANO** como representante legal; y, **ENRIQUE WONG CHANG** en su calidad de Presidente del **DIRECTORIO DEL CONDOMINIO THE POINT**; está signada con el No. 09209-2019-03170; y ha sido sustanciada y resuelta por la Ab. Farfán Lucas Aura, en su calidad de Juez de la Unidad Judicial Norte 1 de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en Guayaquil; ha subido en grado por el recurso de apelación escrita de folios 911 a 917 de los autos en alzada, interpuesto por **ENRIQUE WONG CHANG**, Presidente del Directorio y **ARTURO MARTÍNEZ ALTAMIRANO**, Gerente General de la compañía **TECDIAR S. A.**, a la sentencia de la inferior que les fuera adversa. De folios 18, consta el acta de sorteo electrónico, y, de fs. 20, providencia en la que, a más de hacerse conocer a las partes la recepción del proceso y la conformación del Tribunal, se dispuso autos para resolver, considerando que la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional dispone en el Art. 24, inciso segundo, que «La Corte Provincial avocará conocimiento y resolverá por el

mérito del expediente»; y, encontrándose la presente causa en estado de resolver sobre el recurso de apelación interpuesto, para hacerlo, se considera: **PRIMERO: DE LA COMPETENCIA Y VALIDEZ PROCESAL.**- 1.1.- **Competencia.**- Esta Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia del Guayas, tiene competencia por mandato legal, para conocer y resolver sobre el recurso de apelación interpuesto en materia de Justicia constitucional, pues, entre sus órganos, que trae el Art. 166 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, están las Cortes Provinciales; y, en el Art. 24 de la misma ley orgánica expresa: «**Apelación.**- *Las partes podrán apelar en la misma audiencia o hasta tres días hábiles después de haber sido notificadas por escrito. La apelación será conocida por la Corte Provincial; si hubiere más de una sala, se radicará por sorteo...* »; y, 1.2.- **VALIDEZ PROCESAL.**- Debe tenerse presente que, las acciones constitucionales están libres o exentas de formalidades o del rigorismo de la justicia ordinaria; en la especie, se han cumplido y respetado las normas del debido proceso prescritas en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos, así como lo dispuesto en el Art. 86 de la Constitución y Art. 8 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, como un procedimiento sencillo, rápido y eficaz, de oralidad en todas sus fases e instancias, por lo tanto, se declara la validez de lo actuado. **SEGUNDO: DE LA LEGITIMACIÓN ACTIVA Y PASIVA.**- (i).- Como legitimado activo: BOLIVAR GALLARDO CASTILLO, en su calidad de Presidente y representante legal de la compañía CONSTRUCCIONES CIVILES DEL ECUADOR S. A. CONCIESA S. A.; (ii).- Como legitimados pasivos: La compañía TECDIAR S. A., en la persona de su representante legal BOANERGES ARTURO MARTINEZ ALTAMIRANO; y, ENRIQUE WONG CHANG, en su calidad de Presidente del DIRECTORIO DEL CONDOMINIO THE POINT; y, (iii).- Como amicus curiae: Ab. RODRIGO DANIEL FRÍAS TORAL (fs. 287 a 288). **TERCERO: DE LA DEMANDA DE GARANTÍAS.**- De folios 235 a 240 de los autos en alzada, consta la acción de protección propuesta por BOLIVAR GALLARDO CASTILLO, en su calidad de Presidente y representante legal de la compañía CONSTRUCCIONES CIVILES DEL ECUADOR S. A., CONCIESA S. A., quien, entre otras, sostiene que su representada es propietaria de las oficinas Nos. 2703 hasta la 2707, así como de las oficinas Nos. 2710 hasta la 2714 del piso 27; y, de los parqueaderos Nos. 432 y 434 hasta el No. 437; así como los Nos. 451, 453 y 455, todos en el piso 7; y, de las oficinas Nos. 2708 y 2709 en el piso 27 y describe los linderos y superficie de cada una de esas propiedades, situadas del Edificio "CONDOMINIO THE POINT" levantado en Puerto Santa Ana, de esta ciudad de Guayaquil; que dicho Edificio



THE POINT, sujeto al régimen de copropiedad se encuentra administrado por la compañía TECDIAR S.A., y luego de describir una serie de correos electrónico, expresa: "Que las mencionadas propiedades que están bajo la administración de la propiedad horizontal de Tecdiar S. A., cumpla con indicar que únicamente las oficinas 2708, 2709 y 2710 están siendo usadas, pues, el accionado no permite el ingreso de personas ni el uso de servicios públicos en ninguna de las otras oficinas. Incluso las oficinas 2708, 2709 y 2710, permanecieron sin el servicio básico de agua potable desde el mes de marzo de 2019 hasta el 17 de junio de 2019, en razón que el accionado se negaba a recibir los valores por concepto de pagos de alícuotas y "alquiler". Sin importar que existía una mujer embarazada que trabajaba en estas oficinas, poniendo en riesgo la salud de ella y de todas las demás personas que ocupara esta propiedad. Por otro lado, respecto a las oficinas 2703 y 2704 el accionado manifiesta que recibe el valor por el pago total de las alícuotas de esta propiedades pero no entrega certificado de estar al día en las alícuotas ni siquiera indica que permitirán que sean utilizadas y niega el acceso al servicios básicos (agua, luz); así mismo, conforme podrá notar hasta la presente fecha se han negado a recibir los valores por concepto de alícuotas / "alquiler" de las oficinas 2711, 2712 y 2714, impidiendo que sean usadas, que tengan acceso a servicios básicos. Adicionalmente, el actuar del accionado no solo ha causado todo daño descrito, sino que, también me impide cumplir a cabalidad con las órdenes de autoridades emitidas en otros procesos (juicio No. 09332201601983), donde a fin de honrar obligaciones dimití bienes, aceptado mediante sentencia ejecutoriada por el juez competente y que a la fecha por el actuar arbitrario del Accionado no tenemos el certificado de estar al día en las expensas, en razón que globaliza el monto de la deuda sin considerar que cada oficina posee un código catastral independiente. Ese actuar también perjudica a terceros de buena fe. Finalmente señor Juez cabe indicar que para efectos de realizar el cobro de las alícuotas existen acciones en derecho establecidas en nuestro ordenamiento legal, las cuales han sido utilizadas por el accionado conforme constan en el juicio signado con el No. 09332201514209." (Los énfasis son de la Sala); para luego en el punto "VI. PRETENSIÓN", solicitar: "Declarar con lugar la presente acción de protección y se declare la vulneración de derechos constitucionales a la propiedad, vida digna, seguridad jurídica, defensa. Que como reparación integral disponga que TECDIAR S.A. me permita usar y gozar, sin limitación alguna, de mi propiedad descrita anteriormente en el Edificio THE POINT; que disponga a la Administración del Edificio THE POINT que garantice el pleno goce y ejercicio de los derechos constitucionales del accionante, para lo cual, debe abstenerse de cualquier política o disposición tendiente a: -- Globalizar el patrimonio y la

-23-
Luzmila
TNC
-2-
000



deuda de mi representada, por cuanto, cada propiedad se encuentra individualizada legalmente, con registros catastrales y cédulas inmobiliarias propias, siendo bienes autónomos e independientes, por ende, TECDIAR no debe imputar el cobro de alícuotas a todas las propiedades, cuando cada predio es individual, es decir, que si pago la deuda de un predio éste debe ser liberado y no puede imputársela a otro predio que ya se liberó pagando la totalidad de la deuda. – Restringir el uso, goce y usufructo de mi propiedad; - Cortar los servicios básicos; -- Impedir el acceso a las oficinas de mi propiedad.” (La Sala ha invertido el texto de mayúsculas en minúsculas). **CUARTO: DE LA AUDIENCIA PÚBLICA.**- De fs. 887 consta el CD-Audio de la audiencia; de fs. 889 a 894 el Extracto de la misma Audiencia; y, luego de recogerse las expresiones de la parte accionante, se dio paso a la intervención de los accionados: **(I).- LEGITIMADOS PASIVOS.**- “Comparezco en representación del señor ENRIQUE MARCEL WONG CHANG y el señor BOANERGES ARTURO MARTINEZ ALTAMIRANO, debo indicar señora Jueza que solo se trata de un demandado y no de dos como se dice en la demanda, por cuanto los señores que constan en la demanda son los representantes del edificio por lo que solo existe un solo accionado, y una vez aclarado esto me pronuncio respecto a lo mencionado por la parte actora y me permito manifestar lo siguiente, a partir del año 2014 en los archivos de la administración consta como propietaria de 20 de inmuebles u oficinas que se encuentran en ubicadas en el edificio THE POINT, de la compañía CONCIESA S.A., pero desde esa fecha en el año 2014, debo señalar que de los 20 inmuebles en el año 2014, 12 nunca han pagado expensas y a la presente fecha de los 20 inmuebles 18 se encuentran en mora, razón por la cual meses atrás hemos iniciado el juicio correspondiente para el cobro de estas expensas pendiente de pagos, en fin en aras de ayudar a esta copropietario por diversas razones y si uno revisa el sistema de la función judicial esta compañías tiene varios juicios en su contra por falta de pagos y todos los bienes que se encuentran en el edificio THE POINT, de propiedad de la compañía CONCIESA S.A., se encuentran embargados, no por la administración y el edificio THE POINT, sino por tercer acreedor, pero en fin en aras de ayudarlos se aceptó un acuerdo que casualmente lo firmaron el 12 de junio del 2017, pero si uno no está al día en el pago de las expensas, nosotros como administrador del edificio no te puedo ayudar, que pueda darle uso a los servicios y a las áreas comunales, como piscina y parqueo, pero se llegó a un acuerdo de que si el alquiler de algunas oficinas lo que recibía por canon de arrendamiento nos lo entregaran a mí para que vaya pagando las obligaciones deuda, un total de la deuda por estos 20 inmuebles es de \$109,469.85 dólares y se comprometieron también a pagar este valor en el plazo de dos años, en el



acuerdo se estableció también que mientras las expensas se encuentren impagas no se iban a levantar las medidas cautelares y en el caso que transcurrieran 45 días de corrido en que sus arrendatarios no me entreguen sus valores para abonar la deuda pendiente por expensas este acuerdo se tendría por incumplido y adicionalmente yo como propietaria no estoy obligado a darle un certificado de estar al día en las expensas hasta que no hayas pagado todos los valores adeudados es decir los \$108,000.00 dólares estamos hablando de la totalidad de los inmuebles, han pasado varios años y no han abonado casi nada de la deuda, y por estas consideraciones planteo las siguientes excepciones, las mismas que son negativa pura y simple de todos fundamentos de hechos y de derechos planteados en esta demanda y la improcedencia de la acción, parte contraria hablo de la vulneración de los derecho a la propiedad y se olvidó que el derecho a la propiedad tiene derechos y obligaciones, y la accionante señala como derecho vulnerado el derecho a la propiedad en virtud que el edificio THE POINT, no quiere recibir sus inmuebles en opción de pago y tampoco quiere entregarle un certificado de estar al días en las expensas, porque quiere pagar como le da la gana, le entrego esto y esto si le imputas a esta oficina y la otra continua la deuda y olvida del acuerdo realizado en el año 2017, en que se globalizo la deuda, pero en fin si dejamos ese acuerdo, vemos que hay otras vías para reclamar que ya la indico más adelante. Cuando habla que no quiero recibir sus bienes en opción de pago se le recuerda que para recibirla como opción de pago debe tener el consentimiento de nosotros como acreedor, yo no estoy obligado a recibir otra cosa distinta a la que deben a mi deben dinero me tienen que pagar con dinero y si quieren pagar con un bien inmueble tienen que estar limpios los bienes por cuanto los mismos se encuentran embargados por otros acreedores por lo yo debo estar de acuerdo primero para poder aceptarlos ya que esto está establecido en el Art. 1585, inciso segundo que manifiesta lo siguiente "El acreedor no estará obligado a recibir otra cosa que lo que se le deba, ni aún a pretexto de ser de igual o mayor valor la ofrecida", por otra parte ni el directorio ni la administración estamos obligados a aprobar sus actos como contrato de compraventa, ni de alquiler, ustedes están en la libertad de vender o de alquilar a quienes ustedes quieran, pero no se olviden que para venderlo tienen que estar al días en sus pagos de las expensas lo que el accionante confunde es que de acuerdo, con el acuerdo del año 2017, es una cosa que yo como administrador yo no estoy de acuerdo por el valor que usted pretende cobrar como canon de arrendamiento a que no se acepta que arriende, por eso menciona esto que una vez que hicimos el acuerdo, que fue lo que hizo el accionante, que actualmente de los parqueo que tiene cinco los alquila a sus propios abogados pero se los alquila a un valor mucho menor del mercado, le alquila

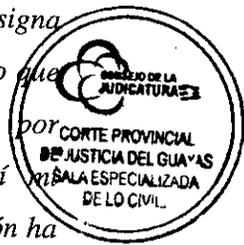


(-24-
verme
causado)
(-3-
pet)

cinco parqueos por el precio de uno, es conocido que el alquiler de la zona de parqueo pagan \$120,00 dólares cada uno, aquí adjunto el contrato de arrendamiento que lo hace en \$120,00 dólares por cinco parqueos, y pretendió hacer lo mismo con las oficinas, por lo que como me va a pagar si está alquilando por un valor mucho menor del mercado, esa fue la postura de la administración en ningún momento se le ha negado el ingreso a las personas, no es que le ha dicho que no puede firmar ese contrato de arrendamiento están en la libertad de hacerlo pero mírame como me pagas porque yo tengo obligaciones a su vez que cumplir. Si ya no quieren hacer caso de este acuerdo hecho en año 2017, está bien págame por unidad pero me pagan completo porque no estamos obligados a recibirte en pago de pucho en pucho, y esto está establecido el Art. 1507 del código civil que dice; El deudor no puede obligar al acreedor a que reciba por partes lo que se le deba, salvo el caso de convención contraria, salvo el caso de que mantenemos o no el acuerdo, y por lo visto no quieren mantener el acuerdo por lo que quieren pagarme por inmuebles separados pues entonces páguenme completo. El reglamento de la propiedad horizontal en su art. 21 dicen que para que un usuario tenga derecho a recibir y usar los servicios comunes tales como energía eléctrica, telefonía, aires acondicionados, agua etc., deberán estar al día en los pagos de las expensas comunes en la administración, cual es el tema del agua en el edificio solo hay un solo medidor para todo el edificio, Interagua me entrega una factura por el consumo de todo el edificio y a su vez la administración tiene sus medidores interno va revisar y verifica el medidor interno de cada oficina y se le factura el gasto para a su vez me lo paguen, porque si yo no pago a Interagua que pasa Interagua me corta el servicio, como cada oficina tiene su propio medidor que en caso de que no paguen se le cierra la llave hasta que pague el valor del servicio, porque si no me pagan yo como le pago a Interagua porque después ellos me cortan el servicio, entonces por ayudar a unos dejo al resto de los copropietarios sin agua, por lo que no es justo que por unos que no pagan los otros también se queden sin servicio además eso está previsto en la ley. Por lo que si un dueño no está al día en el pago de las expensas yo me veo en la obligación de suspender los servicios comunales y de las áreas recreales, porque el mantenimiento de estos servicios tienen un costo por eso está establecido el tema de las expensas, entonces si ellos no me pagan no puedo pagarles a los demás, esto establecido en la ley del reglamento Art. 12 literal K, que habla de estas obligaciones, también alego improcedencia de la acción constitucional, ellos mencionaron que no se quiere recibir ningún pago, lo cual no es cierto, y lo que quieren ellos quieren condicionar el pago diciendo que te pago pero me das el certificado de cancelado, me condicionan el pago y en el peor de los caso si yo no quiero recibir el pago



hay otras vía para hacerlo no la vía de acción constitucional ándate a la vía ordinaria y consigna el pago el art. 40 de la ley orgánica de garantía jurisdiccional y control constitucional señala en su numeral tercero los requisitos para presentar la acción de protección lo siguiente; Inexistencia de otro mecanismo de defensa judicial adecuado y eficaz para proteger el derecho violado quieren pagarme y no te quiero recibir consigna el pago no presente una acción de protección. Por todo esto señora jueza le solicito que acoja mi petitorio y deseche la presente demanda de acción de protección por improcedente ordenando completamente el archivo de la misma, hasta aquí mi intervención." (ii).- **RÉPLICA DEL LEGITIMADO ACTIVO:** "La presente acción ha cumplido con todos los requisitos, conforme se encuentra estipulado en el Art. 40 ley orgánica de garantía jurisdiccional y control constitucional, mas no cabría la improcedencia como lo manifiesta la abogada de otra parte, y adicionalmente reconoce que corta el servicio de agua, reconocen que cierran la llave, no tenemos el uso y goce a disposición de nuestras oficinas porque no tenemos esa libertad de utilizar nuestras propiedad porque debemos de una, pero de las otras que estamos al día, cuando el derecho a nuestra propiedad es intrínseco, y se entiende que yo tengo el uso y goce posesión de nuestro usufructo y todo lo que contempla el derecho a la propiedad como tal, cuando se manifiesta que no se nos va a otorgar un certificado, también es cierto, pero ese convenio no constituye todas las oficinas, entonces la otra parte establece un acondicionamiento, que ellos lo han impuesto y no de CONCIESA S.A., y no es como ellos dicen que se les pagan de pucho en pucho, evidentemente si hemos reconocido que hemos pasado por situaciones económicas y si no negamos que existen procesos judiciales, que el aparato judicial nos ha embargado algunos bienes pero no todos como lo manifiesta la otra parte entonces aquí también se pretende un poco confundir y un poco engañar a la autoridad, hasta aquí mi intervención."; (iii).- **RÉPLICA DEL LEGITIMADO PASIVO:** "en base a lo que ha dicho la abogada de la parte accionante si yo cierro la llave me van a cortar el servicio del agua, pero si no saben que si Interagua si tu no les pagas ellos inmediatamente te cortan el servicio de agua, ósea que solo el problema es por el corte del servicio del agua y solo del agua, porque nosotros no tenemos el control de la energía eléctrica, porque cada oficina tiene su propio medidor, en cuanto a los bienes inmuebles dos parqueos si están utilizándolos porque esos si los tienen al día y el resto todos están en mora, que es lo que dije en mi intervención anterior, y en acuerdo realizado en el año 2017 y se firmó se habla de las 20 inmuebles y no es de dos o tres como lo dice la parte accionante, por eso es que sale una cantidad de \$108,000.00 dólares, quieran o no quieran reconocer el convenio okey, si me quiere pagar, me pagan



por todo, y si me quiere pagar por unidad está bien pero me paga todo el valor que adeuda y yo te recibo el pago y en el hipotético caso que yo no te quiera recibir el pago y que no se ha dado consigna el pago y no plantees una acción de protección y a mi como administración me conviene que me pagues, porque tengo que pagar a proveedores y a mi conviene que me pagues, hasta aquí mi intervención. - (iv).- AMICUS CURIAES: "He escuchado con bastante atención lo que aquí se ha dicho y me da malestar lo que han dicho la parte accionada por lo que no quiero faltarles el respeto por su mal proceder, señora jueza soy abogado de cuatro ciudadelas me he topado con administradores que me dicen vamos a cortar el servicio de agua, vamos a prohibirles el ingreso a nuestras áreas recreativas, y luego de ser bien grosero con los administradores y hacerles entender que eso es una falta de criterio y educación, y barbarie, podría ser que alguien presente alguna acción arbitrarias, por lo que luego de explicarle las razones del porque no se les puede prohibir estos derechos del acceso y servicios básicos y les digo que hay otras vías para cobrar dichos valores, como en efecto lo ha hecho la parte accionada y acaban de hacer presentando su correspondiente acción de cobro y eso es lo que manda el estado de derecho, y está bien que lo hayan hecho, pero también deben permitirnos el acceso a mis oficinas y a tener los servicios básicos ya que me lo están cobrando por la vía judicial, además señora jueza yo soy propietario de tres oficinas y yo le estoy pagando el proporcional que debe pagar mis oficinas por el consumo la administración nos dice que pague, y por esta actitud de negarme el servicio básico del agua le ha causado a una de mis empleadas una infección a las vías urinarias, y todo esto por la actitud deplorable de la administración y de los directivos, quiero pagarte por el consumo de mis oficinas y que me recibas el pago y sabe cuál fue la respuesta no, y no te lo recibo así que se está engañando a la autoridad, no quieren cobrar, no quieren darme el ingreso a mis oficinas, y me quieren cobrar en persona y a través de la vía judicial, y eso está viviendo quien les habla y la compañía CONCIESA S.A., acaba de decir en estos momento la abogada de la parte accionada de que si me pagas está bien, pero para darte el certificado me pagas de todas las oficinas, pero porque son así, si se sabe que si un bien tiene el registrado por el registrador de la propiedad y ese bien tiene un código catastral y ese bien tiene una deuda y yo pago la deuda de ese bien, ese bien esta liberado. Señora jueza me permito entregarle una escritura donde me pagan \$180.000,00 dólares, en donde estoy vendiendo una de mis oficinas, de las cuales me \$20.000,00 dólares de anticipo, con eso fui a pagar a la administración estas dos oficinas, problema mío y del comprador con los acuerdos que quedamos, así también le entregó la resciliación de la compra, ya que la administración le dijo textualmente a mi cliente no los vamos a dejar pasar, yo le estoy



pagando la totalidad de esa oficina para que pueda usarla y que paso y nos dicen que si vamos a pagar la totalidad de la deuda de los dos oficinas tampoco le recibimos el pago y si es que llega a pagar la totalidad de esas oficinas tampoco le vamos a permitir el ingreso hasta que pague la totalidad de la deuda de todas las oficinas, es por eso señora jueza que ante esta arbitrariedad es que se pone esta acción constitucional porque no tenemos a quien recurrir, por lo esta acción es una acción de hechos arbitrarios que se está tomando el edificio THE POINT, y toda esta barbarie está escrito y materializado notariado, por lo que señora jueza, considero que usted tiene que ver los documentos que le estamos aportando las pruebas reales y notariadas que hemos presentados, los documentos de ventas de resciliación que nos han provocado por su mala actuación, y como prueba mayor y eficaz señora jueza el testimonio de la abogada de la parte accionada en donde indica que si es verdad que nos impiden y cierran las llaves de agua para que podamos hacer uso de los servicios básicos que por ley nos corresponde, entonces a confesión de parte relevo de pruebas y le pido a usted que investida de su tutela constitucional entienda que esta la única salida porque el problema de pagos no le he pedido que me lo arregle ya que eso está en otra vía judicial, y lo que se me resuelva es el abuso, el atropello que se ha venido dando por esta administración sea terminado atreves de su investidura constitucional.”- (v).- **PARTE ACCIONADA:** “si quieren pagar por inmuebles separado perfecto lo recibiremos pero que paguen la totalidad de la deuda de cada inmueble y si me pagan la totalidad por inmuebles les doy el certificado sin ningún problema, y en cuanto a lo del agua si me pagan el total del valor adeudado por oficina se les dará acceso a este servicio básico, porque yo también tengo que pagarle a proveedores, por lo que se pagan se les dará el certificado y los servicios que se les ha retenido, hasta aquí mi intervención.” (...).- (vi).- **RESOLUCIÓN ORAL:** “Continuando con la audiencia le toca a esta juzgadora pronunciarse al respecto a la suscrita se ha dado el tiempo para revisar y analizar la documentación e intervención de las partes por lo que voy a resolver de la siguiente manera y para eso le voy a pedir al señor actuario que lea los siguientes Arts., de la Constitución de República del Ecuador Art. 12. El derecho humano al agua es fundamental e irrenunciable. El agua constituye patrimonio nacional estratégico de uso público, inalienable, imprescriptible, inembargable y esencial para la vida.- Art. 35.- Las personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, personas privadas de libertad y quienes adolezcan de enfermedades catastróficas o de alta complejidad, recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado. La misma atención prioritaria recibirán las personas en situación de riesgo, las

-26-
centro
8/5
CIRCO

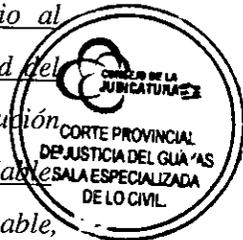


víctimas de violencia doméstica y sexual, maltrato infantil, desastres naturales o antropogénicos. El Estado prestará especial protección a las personas en condición de doble vulnerabilidad. Art. 82.- El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes. Art. 76, numeral 3.- Nadie podrá ser juzgado ni sancionado por un acto u omisión que, al momento de cometerse, no esté tipificado en la ley como infracción penal, administrativa o de otra naturaleza; ni se le aplicará una sanción no prevista por la Constitución o la ley. Sólo se podrá juzgar a una persona ante un juez o autoridad competente y con observancia del trámite propio de cada procedimiento. La norma suprema que acaba de dar lectura el señor actuario, nos ha quedado claro que el derecho al agua que está establecido en la constitución así como el del buen vivir. Dentro de la acción de protección el accionante a probado el daño por todos los hechos y anexos que la parte ha presentado y que la parte accionante no ha negado y ha admitido que si ha habido los cortes de agua y por las consideraciones que muy aparte puedan tener las partes por el cobro de valores que los mismo se están ventilando a parte en otra vía judicial, quedando claro que ese no es el objeto de la acción de protección, y en virtud de los Arts., que ha dado lectura el señor secretario se declara con lugar y se admite a demanda de Acción de Protección propuesta por el señor GALLARDO CASTILLO BOLIVAR como representante legal de CONSTRUCCIONES CIVILES DEL ECUADOR S.A. CONCIESA S.A., y como reparación integral de conformidad con lo que establece el Art. 18 de la Ley de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, la suscrita dispone que se suspenda todo acto arbitrario que limita el uso y gocé que tiene el accionante sobre las oficinas especificadas dentro de la demanda de acción de protección.- La resolución debidamente motivada será notificada a las casillas judiciales y correo electrónicos señalados por las partes con lo que termina la presente audiencia". (Los énfasis son de la Sala). **QUINTO: DE LA SENTENCIA RECURRIDA.**- De fs. 895 a 909 de los autos en grado, consta la sentencia escrita de la juez a quo, quien, entre otras, expresa: «7.-) Que en el caso sub judice, la Acción de Protección planteada por señores protección propuesto por el señor BOLIVAR GALLARDO CASTILLO en calidad de presidente y representante legal de CONSTRUCCIONES CIVILES DEL ECUADOR S.A. CONCIESA .S.A y acciona en acción de protección en contra de TECDIAR S. A, en la persona de MARTINEZ ALTAMIRANO BOANERGES ARTURO en calidad de representante legal; y ENRIQUE WONG CHANG en calidad de presidente del Directorio del Condominio THE POINT se encuentra encaminada a proteger derechos y garantías constitucionales, por cuanto



277
Cuarto
Prest
-6-
sus

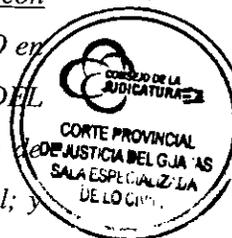
existiendo la vía adecuada para ventilar sus diferencias contractuales no es la eficaz al no producir el efecto deseado, pues mientras la justicia ordinaria resuelve una situación de controversia, se vulneran los derechos y garantías fundamentales fundamentales, por cuanto la misma accionada ha reconocido en audiencia su proceder arbitrario al suspender el servicio del agua e impedir el libre acceso a los bienes de propiedad del accionante; hechos arbitrarios que vulneran lo dispuesto en el Art. 12 de la Constitución de la República del Ecuador "El derecho humano al agua es fundamental e irrenunciable". El agua constituye patrimonio nacional estratégico de uso público, inalienable, imprescriptible, inembargable y esencial para la vida; siendo de esta manera la justicia constitucional corresponde garantizar el cumplimiento de este derecho que evidentemente ha sido vulnerado por parte de los accionados, más aun cuando por los efectos dañinos causados por la suspensión del servicio del agua ha puesto en riesgo a una mujer embarazada que se encuentra en situación de vulnerabilidad conforme lo establece el Art. 35 de la Carta Magna; si bien es cierto existe la vía ordinaria sin embargo el tiempo que esta tarde en resolver las situaciones de su competencia se debe garantizar los derechos y garantías establecidos en la Constitución de la República del Ecuador, y de esta manera evitar las vulneraciones que con actos arbitrarios como los que se han demostrado se violente la seguridad jurídica establecida en el Art. 82 IBIDEM, pues al estar ventilados en la justicia ordinaria que son competentes para conocer las controversias constituye una omisión de parte de los accionados proceder de manera arbitraria con actos ilegítimos que vulneran los derechos de los accionados, al aplicar sanciones abusivas sin ser autoridades judiciales bajo la excusa de un reglamento interno de carácter regresivo que disminuye, menoscabe o anule injustificadamente el ejercicio de los derechos; transgrediendo la norma constitucional del Art.11. 3. Los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos serán de directa e inmediata aplicación por y ante cualquier servidora o servidor público, administrativo o judicial, de oficio o a petición de parte. Para el ejercicio de los derechos y las garantías constitucionales no se exigirán condiciones o requisitos que no estén establecidos en la Constitución o la ley. Los derechos serán plenamente justiciables. No podrá alegarse falta de norma jurídica para justificar su violación o desconocimiento, para desechar la acción por esos hechos ni para negar su reconocimiento.4. Ninguna norma jurídica podrá restringir el contenido de los derechos ni de las garantías constitucionales. 5. En materia de derechos y garantías constitucionales, las servidoras y servidores públicos, administrativos o judiciales, deberán aplicar la norma y la interpretación que más favorezcan su efectiva vigencia. Así



entonces, verificada la violación del derecho constitucional a la defensa contenido en el Art. 76, numeral 7, literal a) de la Constitución y del Derecho a la Seguridad Jurídica contenido en el Art. 82 *ibídem*, cómo debe pronunciarse la administración de justicia ante aquella, desde la perspectiva de la Norma Suprema: En cuanto a los principios de aplicación de derechos la Carta Magna contempla en el Art. 11 lo siguiente: "...El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios: 3. Los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos serán de directa e inmediata aplicación por y ante cualquier servidora o servidor público, administrativo o judicial, de oficio o a petición de parte. Para el ejercicio de los derechos y las garantías constitucionales no se exigirán condiciones o requisitos que no estén establecidos en la Constitución o la ley. Los derechos serán plenamente justiciables. No podrá alegarse falta de norma jurídica para justificar su violación o desconocimiento, para desechar la acción por esos hechos ni para negar su reconocimiento. 4. Ninguna norma jurídica podrá restringir el contenido de los derechos ni de las garantías constitucionales. 5. En materia de derechos y garantías constitucionales, las servidoras y servidores públicos, administrativos o judiciales, deberán aplicar la norma y la interpretación que más favorezcan su efectiva vigencia. 6. Todos los principios y los derechos son inalienables, irrenunciables, indivisibles, interdependientes y de igual jerarquía. 9. El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución. El Estado, sus delegatarios, concesionarios y toda persona que actúe en ejercicio de una potestad pública, estarán obligados a reparar las violaciones a los derechos de los particulares por la falta o deficiencia en la prestación de los servicios públicos, o por las acciones u omisiones de sus funcionarias y funcionarios, y empleadas y empleados públicos en el desempeño de sus cargos. El Estado ejercerá de forma inmediata el derecho de repetición en contra de las personas responsables del daño producido, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas..." Desde esta óptica constitucional es de vital importancia destacar la existencia de vulneración de derechos por los actos ejecutados por parte de los accionados; la justicia constitucional mal podría no formular ponderación de derechos alegando no ser esta la vía, cuando se han determinado con precisión que existen principios en colisión como ha ocurrido en el presente caso. Por las consideraciones antes expuestas, y habiéndose constatado que existe vulneración de derechos fundamentales establecidas en la Constitución de la República del Ecuador en los Art.11 numeral 4, Art.12, Art.35, Art. 76 numeral 3, Art.82; la suscrita jueza Constitucional, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO



DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA resuelve en cumplimiento a lo que dispone el Art. 41 numeral 4 literal c, d, numeral 5 de la Ley de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, declarar con lugar la Acción de Protección incoado por el señor BOLIVAR GALLARDO CASTILLO en calidad de presidente y representante legal de CONSTRUCCIONES CIVILES DEL ECUADOR S. A. CONCIESA. S. A., en contra de TECDIAR. S. A., en la persona de MARTINEZ ALTAMIRANO BOANERGES ARTURO en calidad de representante legal; y ENRIQUE WONG CHANG en calidad de presidente del Directorio del Condominio THE POINT. a) Declarar que los actos arbitrarios de corte del servicio básico del agua, y la restricción del libre acceso, así como el uso y goce de las propiedades descritas en la demanda, emanados por TECDIAR. S. A, en la persona de MARTINEZ ALTAMIRANO BOANERGES ARTURO en calidad de representante legal; y ENRIQUE WONG CHANG en calidad de presidente del Directorio del Condominio THE POINT, vulneraron el derecho constitucional al buen vivir, derechos de protección, en la seguridad jurídica, garantías del debido proceso en el derecho a la defensa reconocidos en los artículos 11, 12, 35, 76, numeral 3 literal, numeral 7 literal a, y 82 de la Constitución de la República del Ecuador; b.-) Como medidas de reparación se dispone: Dejar sin efecto cualquier acto o disposición de carácter administrativa dispuesto por TECDIAR. S. A., y el Directorio del Condominio THE POINT a través de sus representantes; que restrinjan el libre acceso y tránsito, uso y abuso de las propiedades descritas en la demanda y parte expositiva de esta resolución, debiendo abstenerse los accionados de ejecutar cualquier acto ilegítimo y arbitrario que menoscabe los derechos del accionante sobre sus propiedades, sin orden alguna de autoridad competente, para cuyo cumplimiento de lo aquí ordenado se dispone se oficie a la Defensoría del Pueblo a fin de que realice el seguimiento al cumplimiento de esta sentencia. Ejecutoriada esta sentencia, cúmplase con lo determinado en el numeral 5 del Art. 86 de la Constitución de la República.- **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**" (Los énfasis son de la Sala). **SIXTO: DERECHOS CONSTITUCIONALES VULNERADOS.**- De la acción de protección de fs. 235 a 240 de los autos en alzada, consta que el legitimado activo, por los derechos que representa, sostiene que se han vulnerado: (i).- Respecto a la propiedad: Declaración Universal de Derechos Humanos, Art. 17.1; Convención Americana Sobre Derechos Humanos "Pacto de San José de Costa Rica", Art. 21.1.; Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, Art. XXIII; De la Constitución de la República, Art. 66.26; Art. 321; y del Código Civil, Art. 599; (ii).- A la seguridad Jurídica, Art. 82; (iii).- Al debido Proceso y al derecho a la defensa, Art. 76.7 de la Constitución; y, (iv).- Al derecho constitucional de

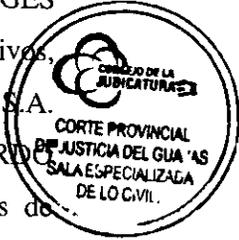


libertad y a la vida digna, Art 66.2. **SÉPTIMO: CONSIDERACIONES PREVIAS DE LA SALA.**- (i).- La «acción de protección» de los derechos, como garantía jurisdiccional, es un mecanismo procesal al alcance de todos los ciudadanos, reconocido en la Constitución para que en caso de que sus derechos hayan sido vulnerados por una autoridad pública **o personas privadas**, estos puedan obtener su restablecimiento y una posterior reparación por el daño causado, con lo cual la acción de protección es la realización de un derecho «**constitucional/humano**» en razón de su propia naturaleza y temperamento. En efecto, el artículo 40 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, señala lo siguiente: «**Art. 40.- Requisitos.- La acción de protección se podrá presentar cuando concurren los siguientes requisitos: 1. Violación de un derecho constitucional; 2. Acción u omisión de autoridad pública o de un particular de conformidad con el artículo siguiente; y, 3. Inexistencia de otro mecanismo de defensa judicial adecuado y eficaz para proteger el derecho violado**». Entonces, el primer requisito que exige la referida norma de la LOGJCC es la existencia de la vulneración de un derecho constitucional, esto es, que la autoridad pública **o persona particular haya menoscabado, vulnerado o causado daño a un derecho de una o varias personas**. Que los efectos de esta acción u omisión de autoridad pública **o persona particular** produjeran un detrimento en el goce de un derecho constitucional. Si no puede verificarse la existencia de un daño, producto de la vulneración de un derecho constitucional, la acción de protección no procede. (ii).- La dimensión de la legalidad y sus vías expeditas en la justicia ordinaria, impide la prosperidad de la acción de protección, verbigracia, **cuando se trate de derechos patrimoniales, que pueden bien ser reclamados mediante la vía civil o laboral, supuesto para el cual, es la vía ordinaria la que se debe activar y no la constitucional**. Adicionalmente, ha de tenerse presente que tampoco cabe la posición de recurrir a la trillada y en no pocas veces inmotivada alegación de que los hechos sometidos a su conocimiento se tratan de «**asuntos de mera legalidad**» y la vez, «**sugiriendo**» a los afectados a que acudan a las vías ordinarias (*por ejemplo, en sede administrativa, a la contencioso administrativa o sede en judicial ordinaria*), sin reparar en que aquellas no constituyen las vías adecuadas ni eficaces para proteger y reparar de modo inmediato la afectación de derechos constitucionales. (iii).- Expuestas estas reflexiones jurídicas, la Sala entra a analizar con la debida profundidad el caso venido en grado, a efecto de establecer si se vulneraron o no derechos y garantías constitucionales invocadas por el legitimado activo; o si realmente, es valedera la tesis de los legitimados pasivos de que no hay vulneración constitucional alguna y que esta no es la vía adecuada, cuando se refiere que el asunto estriba en la falta de pago de las alcuotas y consumo que

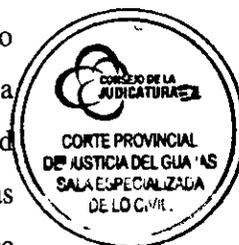


se adeudan, lo que genero el corte del suministro de agua potable, atento al Reglamento de Copropiedad del Edificio THE POINT, sujeto al régimen de propiedad horizontal.

OCTAVO: DETERMINACIÓN DEL CASO.- (i).- El legitimado activo, imputa una series de actos ilegales, arbitrarios e inconstitucionales a ENRIQUE WONG CHANG en su calidad de Presidente del Directorio del Condominio THE POINT, y a la administración del mismo, la compañía TECDIAR S.A., representada por BOANERGES ARTURO MARTINEZ ALTAMIRANO; por su parte, los referidos legitimados pasivos, sostienen que la compañía CONSTRUCCIONES CIVILES DEL ECUADOR S.A. CONCIESA S.A., que representa el legitimado activo BOLIVAR GALLARDO CASTILLO, como propietaria de veinte oficinas y parqueaderos adeuda alcúotas de condominio y consumos, por lo que en amparo al Reglamento Interno de Copropiedad del Edificio THE POINT, en el Art. 21, que contempla el derecho de uso de servicios comunales, está condicionado a que se esté al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios; y, así lo reiteran en su recurso de apelación de fs. 911 a 917 de los autos enalzada, bajo el epígrafe **"1.- NO EXISTE SUPUESTO ACTO "ARTIBITRARIO" DE CORTE DEL SERVICIO BASICO DE AGUA POTABLE"**; y transcriben dicho Art. 21 del Reglamento Interno de Copropiedad; ello, se encadena a la pregunta que formulara la Juez a quo y que aparece en la sentencia de alzada (fs. 901). **"PREGUNTA LA JUEZA: le pregunta a la accionada que responda si ha suspendido el servicio de agua y esta responde que sí, nosotros cerramos el medidor interno porque si no como se le cobra todo lo que están adeudando de otra forma no se puede."** (Los énfasis son de la Sala); (ii).- Debe quedar claro para las partes, que las cuestiones patrimoniales, como el cobro de alcúotas de condominio, no pueden ser atendidas por esta acción constitucional, pues ellas bien pueden ser objeto de otras vías; pero, tampoco se puede admitir, suspender un servicio básico de manera radical, como **«es el derecho al agua»**, para anteponer como **«un derecho superior el cobro de alcúotas y de consumo»**, como la Sala lo analizará más adelante; (iii).- No se puede anteponer un Reglamento de orden privado, como lo es el del Edificio THE POINT, frente a derechos y garantías que contempla la Constitución de la República; o mejor, en otros términos de igual significación, una norma reglamentaria de orden privado, no puede vulnerar un servicio elemental, esencial y necesario para la vida y dignidad humana, como lo es el suministro de agua potable; (iv).- El su intervención en la audiencia pública, el legitimado pasivo, sostuvo entre otras: **"... el tema del agua en el edificio solo hay un mediador para todo el edificio, Interagua me entrega una factura por el consumo de todo el edificio y a su vez la administración tiene sus medidores internos va revisar y verifica el**

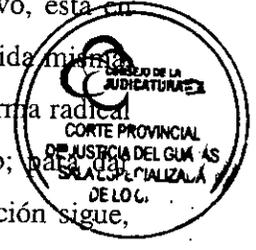


medidor interno de cada oficina y se le factura el gasto para a su vez me lo paguen, porque si yo no pago a Interagua que pasa Interagua me corta el servicio, como cada oficina tiene su propio medidor que en caso de que no paguen se le cierra la llave hasta que paguen el valor del servicio..." (El énfasis es de la Sala); Ahora bien, cuando se está frente a un Edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal, es porque el Municipio previamente aprobó los planos de las «acometidas centrales» de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía, llamados «infraestructura básica o red de servicios básicos», son con cargo exclusivo de las empresas públicas o concesionarias del servicio o suministro, lectura de consumo y cobro; en la especie, se reconoce expresamente, que cada oficina tiene medidor propio de consumo de agua, entonces, la Administración debió entregar a la proveedora Interagua, para que ella, por mandato legal y constitucional, asuma directamente la lectura y cobro por dicho servicio, así como lo hace de forma independiente, al consumo de energía eléctrica y telefonía; no hay prueba alguna en autos, del por qué la administración no ha entregado a la proveedora el cobro individual del servicio de agua potable, como tampoco prueba alguna la hay, que la proveedora del servicio se haya «negado» a recibir dichas funciones de su exclusiva competencia, o haya «delegado» a la Administración del Edificio THE POINT, para hacer las lecturas individuales de los medidores de consumo de cada una de las oficinas/departamentos que componen el Edificio THE POINT; (v).- El Art. 53 de la Constitución que se precisa en el recurso de apelación (fs. 915), tiene como destinatarios a las empresas, instituciones y organismos que prestan servicios públicos; y, el Directorio de un Edificio sujeto al régimen de copropiedad, no tiene por objeto esos fines, es ajeno a su naturaleza y creación destinada a las áreas o espacios comunales de un edificio en copropiedad, son las empresas, instituciones y organismos que prestan servicios públicos los encargados de suministrar y hacer las mediciones y cobro por los servicios públicos que brindan, luego, la administración debió entregar a la proveedora para que cobre directamente el consumo de agua potable; (vi).- La operaciones aritméticas que realiza la Administración, sin delegación o convenio alguno de Interagua, para determinar el monto del consumo y cobro mensual e individual a los copropietarios, inquilinos o comodatarios en el Edificio THE POINT, frustra cualquier reclamo de ellos frente a posibles errores o arbitrariedades en que se puedan incurrir, al apartarse de la tarifa previamente fijada por el consumo, lo que no ocurriría si la proveedora cobrara directamente dicho consumo, quien está obligada admitir los reclamos y dar una respuesta y solución adecuada; la Constitución en el Art. 314, determina: «El Estado será responsable de la provisión de los servicios públicos de agua potable y de riego,



saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, vialidad, infraestructuras portuarias y aeroportuarias, y los demás que determine la ley. El Estado garantizará que los servicios públicos y su provisión respondan a los principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad. El Estado dispondrá que los precios y tarifas de los servicios públicos sean equitativos, y establecerá su control y regulación.»; y, (vii).- El derecho al agua como un servicio público domiciliario o un derecho colectivo, está en inevitable conexidad con los derechos fundamentales del ser humano y de la vida misma. Surge entonces el problema jurídico, si se debe cortar el suministro de ella de forma radical a quien no la paga o se debe arribar a un acuerdo de pago por el consumo; en respuesta a ese problema jurídico, la Sala en el considerando que a continuación sigue, hará su exposición en base de publicaciones foráneas de relevancia internacional: **EL AGUA POTABLE Y SU NECESIDAD.**- (i).- Las Naciones Unidas, por intermedio del Alto Comisionado para los Derechos Humanos, así como la Organización Mundial de la Salud, publicaron el Folleto Informativo No.35, titulado **"El derecho al agua"** y en punto **"I. ¿Qué es el derecho al agua?**, entre otras, se expresa: *«El concepto de la cantidad básica de agua requerida para satisfacer las necesidades humanas fundamentales se enunció por primera vez en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Agua, celebrada en Mar del Plata (Argentina) en 1977. En su Plan de Acción se afirmó que todos los pueblos, cualesquiera que sean su etapa de desarrollo y sus condiciones económicas y sociales, tienen derecho al agua potable en cantidad y calidad acordes con sus necesidades básicas. En el Programa 21, aprobado en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo de 1992, se confirmó este concepto. Posteriormente, varios otros planes de acción han mencionado el agua potable y el saneamiento como un derecho humano. En el Programa de Acción de la Conferencia Internacional sobre la Población y el Desarrollo de 1994, los Estados afirmaron que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, lo que incluye alimentación, vestido, vivienda, agua y saneamiento adecuados. En el Programa de Hábitat, aprobado por la Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (Hábitat II) en 1996, el agua y el saneamiento también se consideraron parte del derecho a un nivel de vida adecuado. El derecho al agua se ha reconocido también en declaraciones regionales. El Consejo de Europa ha afirmado que toda persona tiene derecho a una cantidad suficiente de agua para satisfacer sus necesidades básicas⁽³⁾. En 2007, los dirigentes de Asia y el Pacífico convinieron en reconocer que el derecho de las personas a disponer de agua potable y de servicios básicos de saneamiento es un derecho*

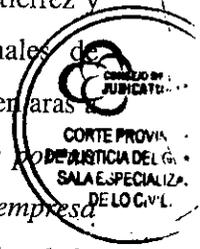
(30)
Pérez
-9-
Núñez



humano básico y un aspecto fundamental de la seguridad humana ⁽⁴⁾. En la Declaración de Abuja, aprobada en la Primera Cumbre América del Sur-África, en 2006, los Jefes de Estado y de Gobierno declararon que promoverían el derecho de sus ciudadanos al acceso al agua potable y a la sanidad dentro de sus respectivas jurisdicciones. Aunque esas declaraciones no son jurídicamente vinculantes, reflejan un consenso y una declaración política de intenciones sobre la importancia de reconocer y hacer realidad el derecho al agua.» (Página 3 y 4); y, finalmente, en la página 8, se precisa: «**B. Aspectos fundamentales del derecho al agua** • El derecho al agua entraña libertades. Estas libertades están dadas por la protección contra cortes arbitrarios e ilegales; la prohibición de la contaminación ilegal de los recursos hídricos; la no discriminación en el acceso al agua potable y el saneamiento, en particular por razón de la clasificación de la vivienda o de la tierra; la no injerencia en el acceso a los suministros de agua existentes, especialmente las fuentes de agua tradicionales; y la protección contra las amenazas a la seguridad personal al acceder a agua o servicios de saneamiento fuera del hogar. • El derecho al agua entraña prestaciones. Estas prestaciones comprenden el acceso a una cantidad mínima de agua potable para mantener la vida y la salud; el acceso a agua potable y servicios de saneamiento durante la detención; y la participación en la adopción de decisiones relacionadas con el agua y el saneamiento a nivel nacional y comunitario.»; finalmente en la página 30 luego de precisar los tres tipos de obligaciones que tienen los Estados, el segundo trata de: «**La obligación de proteger.** La obligación de proteger exige a los Estados que impidan a terceros toda injerencia en el disfrute del derecho al agua. Los Estados deberían adoptar legislación u otras medidas para asegurarse de que los agentes privados -por ejemplo, la industria, los proveedores de agua u otras personas- acaten las normas de derechos humanos relacionadas con el derecho al agua. Por ejemplo, los Estados deberían adoptar las medidas legislativas y de otra índole necesarias para garantizar que terceros no efectúen cortes arbitrarios e ilegales de los servicios de agua y saneamiento; las comunidades estén protegidas contra la extracción insostenible, por terceros, de los recursos de agua que necesitan para beber; la seguridad física de las mujeres y los niños no se vea amenazada cuando van a recoger agua o utilizan servicios de saneamiento situados fuera del hogar; las leyes y prácticas relativas a la propiedad de la tierra no impidan a las personas y las comunidades acceder a agua potable; y los terceros que controlen o administren los servicios de abastecimiento de agua no comprometan el acceso físico asequible y en condiciones de igualdad a una cantidad suficiente de agua potable.» (Los énfasis son de la Sala); y, (ii).- En la Revista, Opinión Jurídica Universidad de Medellín se publica un



artículo que interesa al caso, sobre *'El mínimo vital de agua potable en la jurisprudencia de la Corte Constitucional colombiana'* desarrollado por Elizabeth Restrepo Gutiérrez y Carlos Alberto Zárate Yepes; y en él se recopilan sentencias constitucionales de Colombia; y, que la Sala precisa para completar el hilo lógico de su pensamiento en aras de la solución del problema venido en grado: «[...] cuando el impago se presente por el usuario que se encuentre bajo la categoría de sujeto de especial protección, la empresa prestadora del servicio de agua deberá realizar los acuerdos de pago con el deudor de la mencionada prestación económica de acuerdo con su capacidad económica. En el evento en que aquél manifieste y pruebe que no puede cumplir con los referidos acuerdos, la empresa de servicios públicos está obligada a garantizar un consumo mínimo de agua, conforme a lo establecido en esta sentencia (Corte Constitucional de Colombia, Sentencia T-740, 2011). Esta sentencia define que el mínimo vital de agua potable es de 50 litros por persona al día, que se deben garantizar con un reductor de flujo en el caso que se demuestre la imposibilidad de pago de la deuda (...) «El mínimo vital en las decisiones judiciales presenta dos facetas: una respecto a la incapacidad de pago en la que se plantea generar acuerdos de pago entre el usuario y el prestador del servicio de acueducto sin afectar el mínimo vital de los usuarios, es decir, establecer cuotas acordes con su capacidad económica; y la otra faceta se relaciona con la cantidad mínima de agua necesaria para subsistir la cual ha sido establecida en las decisiones por medio de varias premisas como la definición en litros de una cantidad básica que se debe mantener en el domicilio del accionante en caso de incapacidad de pago, la orden expresa al prestador de abstenerse de suspender el servicio de acueducto, incluso en caso de incumplimiento de pago, y la regla basada en el cambio de la forma de prestar el servicio garantizando unas cantidades mínimas. El acuerdo de pago es quizá el aspecto más importante, desde el punto de vista fáctico, en las decisiones de la Corte, tanto para la aplicación del derecho en materia judicial como para la realidad de los usuarios en su vida económica y en el acceso al agua.» (págs. 131 a 133) «La Corte Constitucional ha construido una línea jurisprudencial sólida del derecho al agua respecto a la suspensión del servicio de acueducto por la falta de pago del consumo mensual y ha definido las condiciones para que las empresas se abstengan de suspender el servicio por ser inconstitucional, así como la cantidad mínima de agua necesaria para la subsistencia.» (Pág. 138) {Opinión Jurídica, Vol. 15, N° 29, pp. 123-140 - ISSN 1692-2530 • Enero-Junio de 2016 / 266 p. Medellín, Colombia} (Los énfasis son de la Sala). **NOVENO: DE LA SENTENCIA DEL INFERIOR.**- La jueza a quo al aceptar la acción de protección, por haberse privado el servicio de agua potable, de restringirse el libre acceso y tránsito y



uso de las propiedades del legitimado activo, so pretexto de deberse alcúotas de condominio y no pagarse el consumo por ese servicio, ajustó su decisión a la normativa constitucional vulnerada, luego, su decisión es razonada y razonable, lógica y comprensible para cualquier auditorio y la Sala no encuentra razón jurídica alguna para revocarla o reformarla. **RESOLUCIÓN.-** Sin que sean necesarias otras consideraciones, esta Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia del Guayas, haciendo la veces de jueces constitucionales, **ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, RESUELVE,** confirmar la sentencia de la inferior que declara con lugar la acción de protección. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 numeral 5 de la Constitución de República y artículo 25 numeral 1 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, remítase en el término de tres días contados a partir de su ejecutoría, copia certificada de esta sentencia a la Corte Constitucional, para el desarrollo de su jurisprudencia. **NOTIFÍQUESE.-**



A large, stylized handwritten signature in black ink.

TAMA VELASCO GABRIEL

JUEZ DE SALA ESPECIALIZADA DE CIVIL Y MERCANTIL (PONENTE)

A large, stylized handwritten signature in black ink.

PONCE MURILLO NELSON MECIAS
JUEZ

A large, stylized handwritten signature in black ink.

ORDEÑANA ROMERO ALFONSO EDUARDO
JUEZ DE SALA ESPECIALIZADA DE CIVIL Y MERCANTIL



732-
Pentaf
dos
el
-11-
2022

RAZON correspondiente al Juicio No. 09209201903170(21385813)

En Guayaquil, viernes veinte y dos de mayo del dos mil veinte, a partir de las trece horas y dieciseis minutos, mediante boletas judiciales notifiqué la SENTENCIA que antecede a: GALLARDO CASTILLO BOLIVAR PRESIDENTE Y REPRESENTANTE LEGAL DDE CONSTRUCCIONES CIVILES DEL ECUADOR S.A. CONCIESA S.A. en la casilla No. 2012 y correo electrónico gmcm_23@hotmail.com, mundolegaltv@gmail.com, en el casillero electrónico No. 0926746389 del Dr./Ab. GERALDINE MARCELA COELLO MONTALVO. MARTINEZ ALTAMIRANO BOANERGES ARTURO REPRESENTANTE LEGAL DE TECDIA S.A. en el correo electrónico anafranciscaaspiazu@gmail.com; en el correo electrónico contabilidad2@tecdiar.com, contabilidad1@tecdiar.com, jessica@abogadosvallejo.com, calixto@abogadosvallejo.com, jcabello@tecdiar.com; WONG CHANG ENRIQUE PRESIDENTE DEL DIRECTORIO DEL CONDOMINIO THE POINT en el correo electrónico aaspiazu@romeroyromero.com.ec, vspiazu@romeroyromero.com.ec, vpazmino@romeroyromero.com.ec. FRIAS TORAL RODRIGO DANIEL en la casilla No. 1237 y correo electrónico daniel.frias@gmail.com, ecuadorg@gmail.com, en el casillero electrónico No. 0913767547 del Dr./Ab. FRIAS TORAL RODRIGO DANIEL. Certifico:

SALAZAR AGUILERA JANETTE
SECRETARIO (E)



JANETTE.SALAZAR



CORTE DE LA JUDICATURA

CORTE PROVINCIAL
DE JUSTICIA DEL GUAYAS
SALA ESPECIALIZADA
DE LO CIVIL



23-
peintado
res
e
12-
doce
e

Juicio No. 09209-2019-03170
**SALA ESPECIALIZADA DE LO CIVIL Y MERCANTIL DE LA CORTE
PROVINCIAL DE JUSTICIA DE GUAYAS.** Guayaquil, miércoles 29 de julio del 2020, a
las 12h52.

Razón: Siento como tal y para los fines de ley, que de la revisión minuciosa del proceso y del Sistema TRAMITE WEB dentro de la presente causa se observa que la **SENTENCIA** se encuentra ejecutoriada por ministerio de la ley; así mismo el proceso es entregado a la Ab. Janette Salazar Aguilar Ayudante Judicial asignada al Juez Ponente dentro de la presente causa; a fin de que proceda con el envío al inferior, previo las formalidades de ley.- Lo Certifico.- Guayaquil, 29 de Julio del 2020.-



ELBA DOLORES DE LAS MERCE ANDRADE TERAN

SECRETARIO



**CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DEL GUAYAS
SALA ESPECIALIZADA DE LO CIVIL DE LA CORTE
PROVINCIAL DE JUSTICIA DEL GUAYAS**
CERTIFICO: Que la (s) fotocopia (s) que antecede(n)
En 2 Foja(s) se encuentra(n) conforme (s) con su original
Guayaquil: 29 de Julio del 2020

SECRETARIA(O) RELATORIA

Ms. Janette Salazar
Secretario(E)

