

Juicio No. 02281-2022-00536

UNIDAD JUDICIAL PENAL DEL CANTÓN GUARANDA DE BOLIVAR. Guaranda, martes 6 de diciembre del 2022, las 15h45. **VISTOS:** En mi calidad de Juez Constitucional de la Unidad Judicial Penal del cantón Guaranda, por la nota de sorteo que antecede, avoqué conocimiento de la Acción de Protección presentada por el ciudadano RUIZ INFANTE ÁNGEL LUIS, en contra de los ciudadanos CASTRO ORBE ALEJANDRO RAMIRO, en su calidad de GERENTE GENERAL DE TALLER TRES CONSTRUCTORA CIA. LTDA; RUIZ TERÁN MYRMAN JANNETH, cónyuge del GERENTE GENERAL DE TALLER TRES CONSTRUCTORA CIA. LTDA; y, BARTHELOTTI ITURRALDE CESAR LUIS, JUEZ DE COACTIVA ± TOP SEG. COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A. EN LIQUIDACIÓN, por lo en aplicación del numeral 3 del Art. 86 de la Constitución de la República y numeral 2 del Art. 13 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, se convocó a la audiencia respectiva para el día lunes veintiocho de noviembre del dos mil veintidós, a las quince horas, en la que se escuchó tanto al legitimado activo y legitimados pasivos, presentaron las pruebas correspondientes, hicieron uso de la réplica, luego de cual se dictó la sentencia de forma oral, encontrándose la misma en el estado de reducir a escrito y de forma motivada, conforme ordena el literal 1), numeral 7 del Art. 76 de la Constitución de la República, en concordancia con el numeral 4 del Art. 130 del Código Orgánico de la Función Judicial, se hacen las siguientes consideraciones: **PRIMERO.- JURISDICCION Y COMPETENCIA.-** El suscrito Juez es competente para conocer, sustanciar y resolver la presenta acción de protección de conformidad al Art. 86.2 de la Constitución de la República; Art. 7 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional; y, por Resolución Nro. 132 2013, emitida por el Pleno del Consejo de la Judicatura y publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial Nro. 108 de fecha 24 de octubre del 2013. **SEGUNDO: VALIDEZ PROCESAL.** - En la sustanciación del presente proceso no se han omitido solemnidades sustanciales de procedibilidad, de competencia que puedan afectar la validez del proceso, tampoco se ha vulnerado derecho de protección alguno, por lo que se declara la validez de todo lo actuado. **TERCERO.-** Conforme lo determina el numeral 3 del Art. 86 de la Constitución de la República y Art. 14 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, cumpliendo las reglas del debido proceso se ha llevado a cabo la audiencia oral, pública, contradictoria y de prueba a la misma que comparecieron las partes para hacer valer sus derechos, presentaron sus argumentos, presentaron pruebas documentales, hubo lugar a la réplica y finalmente se anunció la sentencia, diligencia de la cual existe constancia en el extracto y grabación correspondiente. **CUARTO.- ANTECEDENTES y PRETENSIÓN DEL LEGITIMADO ACTIVO O ACCIONANTE.-** En lo principal, revisada la Garantía Jurisdiccional de Acción de Protección presentada por el legitimado activo se debe mencionar que la misma en la parte

principal de su sustentación indica: ^a El incumplimiento de la Escritura Pública de promesa de compra venta, por parte de los conyugues Sr. ARQ. ALEJANDRO RAMIRO CASTRO ORBE y LCDA. MYRMAN JANNETH RUIZ TERAN, vulnera de manera inminente mis derechos constitucionales a la propiedad privada, a la Seguridad Jurídica y al Debido Proceso, a la vivienda y vida digna, toda vez que los accionados, de manera deliberada no cumplieron con sus obligaciones contractuales de suscribir las escrituras públicas de compra venta a pesar de que el accionante ha cumplido con la totalidad del pago en los términos y condiciones pactados, omisión que ha conllevado a que el inmueble objeto de la presente acción hoy se encuentre en proceso de embargo por parte de *TOP SEG. COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A. EN LIQUIDACIÓN*^o. - ANTECEDENTES DE HECHO DEL ACTO QUE PRODUJO LA VIOLACIÓN DE LOS DERECHOS CONSTITUCIONALES. **1.-** El 13 de enero del 2011, ingresó a formar parte del Proyecto de Vivienda de Interés Social MIJARU, representado legalmente por el Arq. Alejandro Ramiro Castro Orbe, en calidad de Gerente General de Taller Tres Constructora, mediante el aporte inicial de US\$ 500,00 conforme consta del depósito a la cuenta corriente Nro. 91448 del Banco de Guayaquil, aporte con el cual se formaba parte del proceso de vivienda en el cual se estableció en aquel entonces una metodología de participación y pago de la vivienda, lo cual ha sido cumplido en su totalidad en los términos y condiciones establecidas por el accionado y que se encuentran plasmados en los documentos precedentes, a la presente fecha han transcurrido más de 11 AÑOS, sin que se le hayan entregado las escrituras definitivas y así poder cumplir con el trámite de Registro a fin de que sirvan de justo título de dominio. **2.-** Mediante Escritura Pública de promesa de compra venta, otorgada ante el Dr. Guido Fierro Barragán, Notario Público Primero del cantón Guaranda, de fecha quince de julio de dos mil quince, los conyugues Sr. ARQ. ALEJANDRO RAMIRO CASTRO ORBE y LCDA. MYRMAN JANNETH RUIZ TERAN, mediante su apoderada especial Abogada María De Lourdes Vallejo Moyano, se comprometió a darme en venta real y perpetua enajenación, la venta real de la alícuota del inmueble correspondiente a una unidad de vivienda signada con el número sesenta y ocho (68) del proceso de vivienda de interés social ^aMIJARU ETAPA 2^o, incluido un estacionamiento para vehículos signado con el numero E15-E2, ubicado en la parroquia Guanujo de este cantón Guaranda, estableciéndose en las cláusulas SÉPTIMA Y OCTAVA, de la Escritura Pública de Promesa de Compra Venta, que las escrituras definitivas se efectuarán una vez legalizada la DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, sin embargo a pesar que desde el mes de mayo del año 2021, el accionado cuenta con la declaración de propiedad horizontal aprobada por el GAD Municipal del cantón Guaranda, a la presente fecha no ha realizado las escrituras definitivas a pesar de que se ha realizado el pago en su totalidad. **3.-** Mediante acta entrega recepción y posesión, del proceso de vivienda de interés social ^aMIJARU ETAPA 2^o, de fecha 31 de diciembre del 2016, suscrito entre el compareciente y el accionado, se realizó la entrega recepción y posesión de la unidad de vivienda signada con el número sesenta y ocho

(68) del proceso de vivienda de interés social ^aMIJARU ETAPA 2º, incluido un estacionamiento para vehículos signado con el numero E15-E2, acta en la cual de su numeral 3. Se encuentra estipulada la cláusula de constancia y declaración de pago, en la cual se certifica que el compareciente ha realizado el pago de la totalidad de la unidad de vivienda, esto es el valor de veinte y dos mil con 00/100 dólares americanos (USD. 22.000,00), dinero que fue cancelado, en dinero en efectivo y en moneda de libre curso legal, en las formas, plazos y condiciones establecidas en la Escritura Pública de promesa de compra venta, otorgada ante el Dr. Guido Fierro Barragán, Notario Público Primero del cantón Guaranda, de fecha quince de julio de dos mil quince y con lo cual el Sr. ARQ. ALEJANDRO RAMIRO CASTRO ORBE, declaro haber recibido la totalidad del pago, por lo que transfiere el dominio y posesión de las alícuotas parciales y la alícuota total de la unidad de vivienda descrita, con todas las entradas, salidas, usos, costumbres, servidumbres y más derechos reales que le son anexos, sujetándose accionado al saneamiento por evicción de conformidad con la ley; acto mediante el cual el accionante toma posesión de la unidad de vivienda. **4.-** Mediante Oficio S/N, de fecha 27 de septiembre del 2022, suscrito por el Arq. Alejandro Ramiro Castro Orbe, en calidad de Gerente General de Taller Tres Constructora en Liquidación y propietario del proceso de vivienda social MIJARU, me hace llegar formalmente la minuta de los bienes adquiridos, suscrita por el Dr. Fernando Cervantes Padilla, Mat. M.P.C.P.-6594 y el hoy accionado Sr. ARQ. ALEJANDRO RAMIRO CASTRO ORBE, en la que certifican y se determina al suscrito como legítimo propietario de la unidad de vivienda signada con el número sesenta y ocho (68) y del estacionamiento signado con el numero E15-E2, del proceso de vivienda de interés social ^aMIJARU ETAPA 2º, documento con el cual da la posesión y certifica que se encuentra cancelado en su totalidad. **5.-** De la Cláusula Tercera: compraventa, de la minuta adjunta el oficio ibídem, el demandado certifica que vende y da en perpetua enajenación a favor del compareciente la unidad de vivienda signada con el numero SESENTA Y OCHO (68) del PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL ^aMIJARU ETAPA 2º, con un área construida de la mencionada unidad es de sesenta y cinco metros cuadrados con veinte y tres centímetros cuadrados metros cuadrados (65.23 M2). **6.-** Con fecha 19 de octubre del 2022, mediante notificación publicada en el proyecto de vivienda de interés social ^aMIJARU ETAPA 2º, por parte del *JUZGADO DE COACTIVA ± TOP SEG. COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A. EN LIQUIDACIÓN*, da a conocer que el bien inmueble del proyecto citado se encuentra **EMBARGADO** por TOP SEG., mediante *PROCESO COACTIVO NRO. 100-2021-JC-TS*, a los coactivados *Taller Tres Constructora CIA. LTDA.*, por el valor de *US\$ 114.026,65 (CIENTO CATORCE MIL VEINTISÉIS CON 65/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)*. - DERECHOS CONSTITUCIONALES QUE HAN SIDO VULNERADOS POR MEDIO DE LOS ACTOS CUESTIONADOS; DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA; DERECHO A LA SEGURIDAD JURÍDICA; DERECHO AL DEBIDO PROCESO; DERECHO A UNA VIDA DIGNA; DERECHO

A LA VIVIENDA; PRINCIPIO DE IGUALDAD; PRINCIPIOS PRO DERECHOS; PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD.º, hechos a los que el accionante o legitimado activo hace referencia en la audiencia, sustentando sus argumentos en los diferentes documentos que anexó como medios de prueba a su favor, en la réplica refiere a varias normas con las que pretende que se acepte su acción propuesta, así como expone, el documento de acuerdo reparatorio suscrito con los accionados ARQ. ALEJANDRO RAMIRO CASTRO ORBE y LCDA. MYRMAN JANNETH RUIZ TERAN.

QUINTO. - CONTESTACIÓN Y ARGUMENTOS DE LOS LEGITIMADOS PASIVOS O ACCIONADOS. - Por su parte los legitimados pasivos en la respectiva audiencia por intermedio del Abogado. El legitimado pasivo BARTHELOTTI ITURRALDE CESAR LUIS, JUEZ DE COACTIVA ± TOP SEG. COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A. EN LIQUIDACIÓN, por sus propios derechos manifestó: Es importante que establezcamos varios puntos o varios elementos básicos de la tramitación de las acciones de protección, el primero el constante en Art. 40 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, que establece que las acciones de protección tiene que cumplir tres supuestos para ser admitidos, y estos tres supuestos están juntos por la conjunción, y por ende tienen que cumplirse los tres al mismo tiempo, que se pruebe que existe una violación de derechos constitucionales, se pruebe que está violación, ha sido fruto de una acción u omisión de una autoridad pública o de un particular de conformidad con el artículo siguiente, cuando habla respecto a la procedencia, y la tercera que haya o que no exista más bien, otro mecanismo de defensa judicial adecuado; al respecto, de la revisión de la demanda se colige que el reclamo del accionante versa respecto a una ejecución contractual, contrato está pidiendo que se ejecute en primer instancia el accionante aquel contrato de promesa de compraventa suscrito entre él y el señor Arquitecto Castro y su cónyuge, contrato de promesa de compraventa referente a una potencialidad, y usted me dirá porque a una potencialidad en sus manos reposa el expediente de juicio coactivo, en el cual consta a más el certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Guaranda, en la provincia de Bolívar, dicho certificado, qué obra a fs. 129 a 132, del expediente no incluye, no contiene, no tiene, no registra o el verbo que usted desee utilizar inscripción alguna de la supuesta propiedad horizontal, que habría sido aprobada respecto al conjunto que hoy se está exigiendo en el caso de TOP SEG, un levantamiento parcial que, si consta en ese certificado a fs. 130, en el auto de la Unidad Judicial Penal del cantón, Guaranda, dentro del juicio No. 2021-0762, en el auto de llamamiento a juicio en contra del hoy compareciente Edward Alejandro Ramiro Castro Orbe, y el señor Dumas Freddy Ortiz Gaviláñez, constan están algunas cosas que son reveladoras, a fs. 103 el auto de llamamiento a juicio establece que a fs. 388 y 400, constan las versiones de los procesados Alejandro Ramiro Castro Orbe, y Dumas Freddy Ortiz Gavilanes, quiénes reconocen que tienen aprobado el conjunto habitacional el permiso provisional pero no el definitivo como no les han aprobado han continuado construyendo no está aprobado tampoco la propiedad horizontal, ni los

planos, a fs. 1030, se encuentra el oficio remitido por la dirección de planificación del gobierno autónomo descentralizado del cantón Guaranda de fecha 7 de agosto del 2020, en el que la parte pertinente dice en el departamento de planificación del GAD de Guaranda, la Constructora Taller 3 y el o el plan de vivienda MIJARU, no ha presentado documento alguno para obtener el permiso y realizar construcciones de vivienda, uso de suelo en la propiedad ubicada en la parroquia Guanujo cantón Guaranda, a fojas 2247, rinde versión Raúl Verdezoto Vela, Registrador de la Propiedad del cantón Guaranda, quien dice que ha emitido la negativa de inscripción de la promesa de compraventa por cuanto el predio no se encuentra consolidado como cuerpo cierto existiendo una escritura de compraventa de derechos y acciones a dos herederos y que no venden lo adquirido a los hermanos Paliz Solís, finalmente a fojas 131, vuelta establece lo siguiente el señor Dumas Freddy Ortiz Gavilánez, ha recibido dinero en efectivo de parte de los promitentes compradores, indicando que es el administrador del proyecto, de esta manera es la motivación del auto de llamamiento a juicio ^a existen elementos varios, unívocos, concordantes, relacionados que llevan a presumir que los señores Alejandro Ramiro Castro Orbe, y Dumas Freddy Ortiz Gavilanes, a fin de obtener un beneficio patrimonial para sí, han ofrecido prometido y dado en venta casas en un conjunto habitacional denominado MIJARU, cuando este proyecto no estaba aprobado no tenía permiso alguno para realizarse, no estaba autorizada su propiedad horizontal, simulando que el proyecto estaba aprobado definitivamente^o, ocultado a los compradores la ilegitimidad del proyecto, porque es importante esta lectura su señoría porque dentro de las actuaciones procesales establecidas dentro de esta acción de protección, y ratificadas en esta audiencia a través del allanamiento del otro legitimado pasivo, al texto de la demanda se coligen dos cosas que son importantes, y que usted tiene que analizar, primero TOPSEG, tiene una garantía hipotecaria respecto al cumplimiento a través de esta hipoteca abierta de todas las obligaciones pendientes de la compañía Taller 3, para con ella, hipoteca que está inscrita, hipoteca que además tiene derecho preferente, hipoteca que permite la ejecución en cualquier momento respecto a las obligaciones de Taller 3, hipoteca entregada por los cónyuges Castro y Ruiz, a favor de TOPSEG, que no está inscrita la supuesta propiedad horizontal aprobada y por ende no existe formalmente la denominada casa 70 71 72 ,ni ninguna de aquellas mencionadas, el certificado de gravámenes que es el mecanismo o el instrumento a través del cual TOPSEG, y este Juzgado de Coactivas, se entera del precedente legal respecto al inmueble no incluye propiedad horizontal, ahora bien, hay un allanamiento por parte del Arquitecto Castro Orbe, y de su cónyuge la señora Ruiz Terán, comprendo yo que el allanamiento que se ha dicho en esta audiencia incluye todas las pretensiones del accionante entre esas la de pagar la parte proporcional que correspondería al levantamiento provisional o parcial que se está alegando por el accionante, en este momento comprendo en consecuencia que para obtener este levantamiento parcial que se está pidiendo, y dado el allanamiento del Arquitecto Castro y a su cónyuge, seguramente en estos días pagarán la parte proporcional que

corresponde a dicho levantamiento aquello debería ser aclarado por la contraparte, su señoría no quiero abundar por qué no corresponde en la técnica constitucional, sí quiero hacerlo en la técnica procesal, había dicho que el Art. 40 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, establecen tres escenarios que tienen que cumplirse para que las acciones de protección sean admitidas, primero que se haya vulnerado un derecho respecto al accionante, y aun al respecto al otro legitimado pasivo no sea vulnerado ningún derecho, porque no se ha vulnerado ningún derecho, porque la compañía Taller 3, ha sido notificado o ha sido citada con el procedimiento coactivo ha permitido o se le ha permitido ejercer su derecho a la defensa, ha conocido respecto al embargo, no lo ha impugnado y en consecuencia ha permitido su ejecutoria respecto al accionante, no se ha vulnerado su derecho porque formalmente TOPSEG, no tiene conocimiento del mismo, ni siquiera no de la promesa de compraventa suscrita, sino fundamentalmente de la existencia de una propiedad horizontal, porque la misma no está inscrita y la oposición a la inscripción del Señor Registrador de Propiedad, no fue en función de la propiedad horizontal, sino de una promesa de compraventa por la falta de unificación del terreno primera condición incumplir, segunda que el incumplimiento a la violación de derechos sea fruto de la actuación en su calidad de funcionario recaudador, ejercido las actividades que la normativa le permite cuál la del Código Orgánico Administrativo, para esta causa y en consecuencia se han cumplido todas las fases procesales previas al embargo, tanto se han cumplido y acojo aquí el texto de la demanda que en agosto del 2021, se hace un avalúo inicial es decir en agosto del 2021, ya el Arquitecto Castro, conocía la posibilidad del embargo de este bien habrá que preguntar, qué sucedió entre agosto del 2021, y cuando se efectúa o en el mes de octubre del 2022, formalmente la diligencia de embargo es decir tampoco hay vulneración al respecto, y tercero que tiene que existir o que no tiene más bien que existir vía adecuada o expedita o legítima judicialmente, para el reclamo de aquellos derechos que se están vulnerando, qué derechos reclama el accionante, el accionante está reclamando derechos relacionados a su propiedad, en base a su posible propiedad, porque la promesa de compraventa no es un título traslativo de dominio, se constituye en mera expectativa, basado en que en una promesa de compra venta, que es la promesa de compra venta un contrato bilateral, en el que una parte se compromete a entregar dinero a cambio de que otra después de todas las formalidades, le entregue el producto que está prometiendo a entregar, y para eso hay vía expedita, cual la determinada en el contrato respecto a las controversias y si no estuviera determinada en el contrato respecto a las controversias la contenida en el Art. 289 del Código Orgánico General de Procesos, el juicio ordinario, consecuentemente, ninguno de los tres parámetros para aceptar una acción de protección se cumplen, porque no se ha vulnerado derechos, porque el ejercicio de la actividad procesal ha sido debidamente llevado, y por qué el reclamo de la accionante en contra del Arquitecto Castro, podría ejecutarse a través de la justicia ordinaria, en una acción ordinaria de procedimiento ordinario, ante un Juez Civil, por incumplimiento de contrato,

seguramente se le dirá, ahora perfecto sin embargo de lo cual hay una posible vulneración, y no hay la vía expedita, si hay la vía expedita, cual es la vía expedita aun en el procedimiento expedito, la que varias personas le están siguiendo dentro del juicio coactivo, si usted se percata su señoría en el expediente coactivo a fs. 162 a 165, consta la comparecencia de otras personas, que también se sienten ver perjudicados en su calidad, basados en el Art. 46 del Código Orgánico General de Procesos, intervención de una o un tercero aún en la fase de ejecución, finalmente es decir existe además la vía administrativa para que se comparezca dentro del juicio coactivo, finalmente en la etapa de resarcimiento económico que se está comentando dentro de esta acción también tiene vía, y cuál es esa vía, la del Art. 412 del Código Orgánico General de Procesos, que dice el 412, si llegara a rematarse algo que no se ha hecho aún de la cantidad, que se consigne por el precio de la cosa rematada, se pagará a la o al acreedor inmediatamente los valores que se le adeuden en concepto del principal de su crédito, interés, indemnizaciones y costas, el sobrante se le entregara a la o al deudor, salvo que hubiera orden de retención emitida por un Juez, consecuentemente su señoría existe vía para que comparezca en el procedimiento coactivo, existe vía para la reparación cual que en el caso de que llegara a rematarse en caso de que llegara a rematarse el dinero sobrante tras el pago a TOPSEG, se lo devuelve al Arquitecto Castro, para que él pueda a su vez de ser el caso devolver a todas las personas con quienes suscribió promesas de compraventa, respecto a un proyecto no aprobado, no levantado sin planos, sin autorización, y respecto al cual adicionalmente sin propiedad horizontal, hay vía expedita, bajo todo lo comentado su señoría de conformidad con el Art. 42 de la Ley de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, particularmente en los numerales 1 y 4, porque no existe vulneración de derechos constitucionales, y además en caso de que existiera, hay una vía jurisdiccional expedita, mediante auto sucinto su señoría se servirá declarar inadmitida la presente acción y particularmente respecto a TOPSEG establecer que no existe ningún tipo de responsabilidad sin embargo de lo cual si anuncio que dado al allanamiento del Arquitecto Castro y su cónyuge TOPSEG, está dispuesta a recibir el pago que se ha solicitado en la acción de protección respecto a la parte proporcional de la vivienda, que el accionante también ha solicitado. El suscrito Juez Constitucional, en base a lo que dispone el Art. 14, inciso tercero de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, vio necesaria la suspensión de la audiencia realizada con fecha 28 de noviembre de 2022, reanudándose la misma con fecha 01 de diciembre de 2022, con el fin de que los accionados CASTRO ORBE ALEJANDRO RAMIRO, en su calidad de GERENTE GENERAL DE TALLER TRES CONSTRUCTORA CIA. LTDA; y su cónyuge RUIZ TERÁN MYRMAN JANNETH; Justifiquen el cumplimiento de la disposición establecida en el Art. 15 numeral 2 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, sobre el allanamiento manifestado por los mismos, y presentado por escrito, justificaran la forma de reparar la violación, formas y modos de reparación, al respecto el inciso final del numeral 2 del Art. 15 de la Ley

Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, claramente expresa ^aEN NINGÚN CASO LA JUEZA O JUEZ ACEPTARÁ EL DESISTIMIENTO, ALLANAMIENTO O ACUERDO REPARATORIO QUE IMPLIQUE AFECTACIÓN A DERECHOS IRRENUNCIABLES O ACUERDOS MANIFIESTAMENTE INJUSTOS°, escuchados en audiencia legitimado pasivo CASTRO ORBE ALEJANDRO RAMIRO, así como su defensa particular, no supieron manifestar, sustentar o justificarla en legal y debida forma la pretensiones, o la forma del cumplimiento del presunto acuerdo presentado, desconociendo totalmente la integridad del mismo; Por lo que el suscrito no acepta el presunto allanamiento o acuerdo reparatorio llegado entre los accionados CASTRO ORBE ALEJANDRO RAMIRO y su cónyuge RUIZ TERÁN MYRMAN JANNETH, y por otra parte el accionante RUIZ INFANTE ÁNGEL LUIS, por cuanto los mismos son manifiestamente injustos e inalcanzables por el momento, al no existir los requerimientos o autorizaciones mínimas para la legalización de los predios materia de esta acción; teniendo como antecedente, la documentación anexada como prueba, que señala, que en contra del legitimado pasivo CASTRO ORBE ALEJANDRO RAMIRO, **se ha dictado un auto de llamamiento a juicio, por el cometimiento de un presunto delito de estafa causa No. 02281-2021-00762, dentro del cual rinde versión el Dr. Raúl Verdezoto Vela, Registrador de la Propiedad del cantón Guaranda, quien manifiesta que ha emitido la negativa de inscripción de la promesa de compraventa, por cuanto el predio no se encuentra consolidado como cuerpo cierto, existiendo una escritura de compraventa de derechos y acciones, a dos herederos y que no venden lo adquirido a los hermanos Paliz Solís; y dentro de la motivación del auto de llamamiento a juicio, se indica, que existen elementos varios, unívocos, concordantes, relacionados que llevan a presumir que los señores ALEJANDRO RAMIRO CASTRO ORBE, y Dumas Freddy Ortiz Gavilanes, a fin de obtener un beneficio patrimonial para sí, han ofrecido, prometido y dado en venta, casas en un conjunto habitacional denominado MIJARU, cuando este proyecto no estaba aprobado, no tenía permiso alguno para realizarse, no estaba autorizada su propiedad horizontal simulando que el proyecto estaba aprobado definitivamente ocultado a los compradores la ilegitimidad del proyecto.** SEXTO.- ANÁLISIS DE LA PRETENSIÓN PROPUESTA POR EL LEGITIMADO ACTIVO.- Realizando una análisis entre los fundamentos de hecho y de derecho de la acción de protección propuesta, en primer lugar recurrimos al contenido del Art. 40 la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, en la que establece los requisitos para la procedencia de la misma, entre ellas tenemos tres a saber: ^aLa 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°

(las mayúsculas y lo subrayado me corresponden), de manera que necesaria y obligatoriamente para la procedencia de la acción de protección, deben concurrir los tres requisitos de forma conjunta y no de forma individual, de la misma forma el numeral 4 del Art. 42 ibídem, señala los casos en las que no procede, y consta: ^a Improcedencia de la acción.- La Acción de protección de derechos no procede: ¼

4. CUANDO EL ACTO ADMINISTRATIVO PUEDA SER IMPUGNADO EN LA VÍA JUDICIAL, SALVO QUE SE DEMUESTRE QUE LA VÍA NO FUERE ADECUADA NI EFICAZ.^o (las mayúsculas y lo subrayado me corresponden), por lo que frente a los artículos mencionados se desprende, que la acción propuesta por el legitimado activo cuya pretensión persigue se declare la violación de sus derechos constitucionales, DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA; DERECHO A LA SEGURIDAD JURÍDICA; DERECHO AL DEBIDO PROCESO; DERECHO A UNA VIDA DIGNA; DERECHO A LA VIVIENDA; PRINCIPIO DE IGUALDAD; PRINCIPIOS PRO DERECHOS; PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD; y, como MEDIDAS DE REPARACIÓN INTEGRAL requiere: 1.- Se acepte la Acción de Protección presentada por el legitimado activo Ángel Luis Ruiz Infante, portador de la cédula de ciudadanía Nro. 0201720315, y se declare que los accionados conyugues Sr. ARQ. ALEJANDRO RAMIRO CASTRO ORBE y LCDA. MYRMAN JANNETH RUIZ TERAN, han vulnerado los derechos a la Propiedad Privada, Seguridad Jurídica, a la Vivienda y Vida Digna y se ordene la reparación integral por el daño material e inmaterial. 2.- Que la parte accionada suscriba con el compareciente las ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRA VENTA definitivas materia de la promesa y se disponga la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Guaranda a fin de que sirva de justo título de propiedad, debiendo oficiarse para el efecto al señor Registrador de la Propiedad en la ciudad de Guaranda, provincia de Bolívar. 3.- Se disponga al *SR. CESAR LUIS BARTHELOTTI, JUEZ DE COACTIVA ± TOP SEG. COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A. EN LIQUIDACIÓN*, la liberación de la hipoteca parcial de la unidad de vivienda signada con el número sesenta y ocho (68) y del estacionamiento signado con el numero e15-e2, correspondientes al bien inmueble del proyecto de vivienda de interés social ^aMIJARU ETAPA 2º, parte proporcional que se encuentra debidamente detallada en los numerales 4.5 y 4.6 de la presente acción de protección, en cumplimiento del principio de proporcionalidad descrito en el Art. 76 numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador. 4.- Se disponga a los accionados Sr. ARQ. ALEJANDRO RAMIRO CASTRO ORBE y LCDA. MYRMAN JANNETH RUIZ TERAN, cumpla con el pago inmediato de la hipoteca parcial, *de la* unidad de vivienda signada con el número sesenta y ocho (68) y del estacionamiento signado con el número E15-E2, correspondientes al bien inmueble del proyecto de vivienda de interés social ^aMIJARU ETAPA 2º. 5.- Que se me ampare en la POSESIÓN de la unidad de vivienda signada con el número SESENTA Y OCHO (68) y del estacionamiento signado con el numero E15-E2, correspondientes al bien inmueble del proyecto de vivienda de interés social ^aMIJARU ETAPA 2º, en la parte proporcional que se encuentra debidamente detallada en los

numerales 4.5 y 4.6 objeto de esta acción de protección, el cual he venido poseyendo, con el ánimo de señor y dueño, de manera pública y notoria por más de 7 años, ya que temo que en estos días se proceda a desalojarme por las consideraciones expuestas. 6.- Solicito, además, se sirva disponer la inscripción de la presente Acción de Protección en el Registro de la Propiedad con el fin de proteger el derecho amenazado o que está siendo vulnerado. Hechos que según el accionante vulneran los derechos constitucionales que hace constar en la demanda y que fueron ratificados en la audiencia; para ello, se debe indicar que dentro del ordenamiento jurídico ordinario ecuatoriano, existen normas legales expresas que puede hacer uso el accionante para defenderse, y proteger los derechos que sirven de fundamento en la acción de protección presentada. Se determina que el accionante no ha acudido a la vía adecuada para hacer valer sus derechos, esto es al ente titular de la acción penal pública Fiscalía, para que a petición de parte se realice la respectiva investigación pre procesal y procesal penal, en base a lo que dispone el Art. 195 de la Constitución de la República del Ecuador, tomando en consideración además normas establecidas en los Art. 11 numeral 1, 75, 168 y 169, del cuerpo legal antes indicado, concordante con las normas estipuladas en los Arts. 421 y 442 del COIP; adicionalmente, también se determina que el accionado no acudió o no presentó su pretensión en la vía ordinaria a través de un procedimiento ordinario con observancia en la normativa establecida en Art. 289 del Código Orgánico General de Procesos, ya que de acuerdo a las reglas del debido proceso establecidos en el numeral 4 y literal k) del numeral 7 del Art. 76 de la misma carta magna, se debe someter a la jurisdicción ordinaria, ante el juez competente y bajo el trámite propio, que para ello existe en nuestro ordenamiento jurídico; por lo tanto al existir mecanismos de defensa judicial adecuado y eficaz para proteger los derechos presuntamente violados al accionante o legitimado activo, no es procedente reclamar vía garantía jurisdiccional las pretensiones propuestas, pues de aceptarse por parte de Juez Constitucional, sería una arrogación de funciones y resolver asuntos infraconstitucionales, desnaturalizando el verdadero sentido de la Acción Constitucional de Protección, por lo que de acuerdo a las normas de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, como requisito de procedibilidad, expresamente determinan que, para que la violación de un derecho constitucional se pueda remediar por medio de la acción de protección, se requiere que el derecho concreto vulnerado no tenga en el ordenamiento jurídico una garantía especial, lo cual no ocurre en el presente, ya que la acción de protección propuesta tiene su fundamento en un contrato bilateral, el incumplimiento de la Escritura Pública de promesa de compra venta, por parte de los conyugues Sr. ARQ. ALEJANDRO RAMIRO CASTRO ORBE y LCDA. MYRMAN JANNETH RUIZ TERAN, omisión que ha conllevado a que el inmueble objeto de la presente acción hoy se encuentre en proceso de embargo por parte de *TOP SEG. COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A. EN LIQUIDACIÓN*, que bien pueden ser reclamados en otras vías judiciales, haciendo efectiva su pretensión, dicho de otra manera, existe mecanismos de defensa judicial para

proteger los derechos que constan como presuntamente vulnerados. **SÉPTIMO.-** Por todo lo indicado la acción de protección presentada no reúne el requisito del Art. 40 numeral 3 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional y al existir improcedencia de la acción conforme determina los Art. 41, 42 numeral 4 ibídem, el suscrito Juez Constitucional, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PRUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPUBLICA, rechaza la Acción Constitucional de Protección, propuesta por el ciudadano RUIZ INFANTE ÁNGEL LUIS, por no haber justificado en la audiencia respectiva la violación de derecho constitucional alguno. Si honorarios ni costas que regular. Notifíquese con esta sentencia a las partes en sus respectivos casilleros judiciales y correos electrónicos previamente señalados y reconocidos. Por cuanto el accionante o legitimado activo en la misma audiencia de conformidad 24 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, presenta la apelación por no estar de acuerdo con la sentencia dictada en la presente causa, ésta se la concede para ante el Superior, esto es a una de las Salas Multicompetentes de la Corte Provincial de Justicia de Bolívar, disponiendo remitir el proceso inmediatamente a la Oficina de la Sala de Sorteos de la Corte Provincial de Justicia de Bolívar - Guaranda, para que previo sorteo radique la competencia en una de las Salas. La señora Secretaria del despacho de cumplimiento de la disposición establecida en el Art. 25 numeral 1, de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional. Notifique y Cúmplase.

VILLACIS CHAVEZ DANIEL ORLANDO

JUEZ