

Quito, D.M., 24 de agosto de 2022

CASO No. 979-17-EP

**EL PLENO DE LA CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR, EN
EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES CONSTITUCIONALES Y LEGALES,
EXPIDE LA SIGUIENTE**

SENTENCIA No. 979-17-EP/22

Tema: La Corte Constitucional analiza si la resolución de 29 de diciembre de 2016 dictada por la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil, en el marco de un juicio sumario por oposición al desahucio por transferencia de dominio, es objeto de acción extraordinaria de protección y, consecuentemente, si vulneró el derecho al debido proceso en la garantía de la motivación. Una vez realizado el análisis constitucional, no se evidencia vulneración del derecho constitucional y se desestima la acción.

I. Antecedentes

1. El 18 de mayo de 2016, el Notario Décimo Noveno del cantón Guayaquil notificó con la solicitud de desahucio a los señores Nelson Alberto Delgado Tamayo y Jaqueline Elena Tamayo Tello; en atención al requerimiento de desahucio por transferencia de dominio presentado por los cónyuges José Antonio Hidalgo Itza y Ángela Herminia Pinargote Valencia¹.
2. El 18 de agosto de 2016, Jaqueline Elena Tamayo Tello presentó su oposición al trámite notarial de desahucio y solicitó que:

En virtud de lo expuesto, y al amparo de la Ley Notarial en su Art. 18 n° (sic) 35 e inciso final de dicho artículo, toda vez que con esta oposición existe controversia respecto de éste trámite de jurisdicción voluntaria de Desahucio Notarial, solicito se sirva usted enviar dentro del término de tres días todos los documentos relativos a éste procedimiento voluntario, a la unidad judicial de lo civil de Guayaquil, a fin de que se proceda al sorteo del juez competente para conocer ésta controversia, para que rechace éste trámite de desahucio por improcedente.

3. El 23 de agosto de 2016, el juez de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil recibió la documentación enviada por el Notario Décimo Noveno del cantón

¹ Respecto del bien inmueble compuesto de solar y villa signado con el número 35 de la manzana 45 (antes K-1), ubicado en la ciudadela Atarazana, parroquia Tarquí, ciudad de Guayaquil, cuyo traspaso se instrumentó por la señora Zoila Leonor Verdugo Rojas a su favor, que fue realizado mediante escritura pública de compraventa otorgada el 13 de abril de 2016 en la antedicha Notaría y se inscribió en el Registro de la Propiedad de Guayaquil el 11 de mayo de 2016.

de Guayaquil²; y, mediante auto de 29 de agosto de 2019, ordenó a los señores José Antonio Hidalgo Itza y Ángela Herminia Pinargote Valencia que cumplan con su obligación de presentar la demanda en el término de 3 días³.

4. El 29 de agosto de 2016, Ángela Herminia Pinargote Valencia compareció ante el juez de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil, alegando que lo hace *“por sus propios derechos y por los que representa de JOSÉ ANTONIO HIDALGO ITZA (...) al tenor de la disposición del artículo 142 del Código Orgánico General de Procesos propongo la siguiente demanda”*.
5. En providencia emitida y notificada el 05 de septiembre de 2016 el antedicho juez dispuso que dentro del término de 3 días se aclare quiénes conforman la parte actora; habiéndose presentado el 08 de septiembre de 2016 el siguiente escrito:

JOSÉ ANTONIO HIDALGO ITZA y ANGELA HERMINIA PINARGOTE VALENCIA (...) dentro del procedimiento Inquilinato-Sumario que por OPOSICIÓN a un DESAHUCIO propuesto la señora JACQUELINE ELENA TAMAYO TELLO (...) encontrándonos dentro del término (...) decimos (...) no obstante se le dio el plazo de tres meses para que de manera voluntaria y tranquila desocupe el inmueble (...) no ha salido del mismo (...) tampoco ha cancelado los valores que tenía que hacerlo (...) la accionada se refiere a otras cosas irrelevantes a este caso y no se encuentran señaladas con precisión por cuál de las excepciones que se encuentran en el artículo 48 de la Ley de Inquilinato es que se opone (...) para que, mediante RESOLUCIÓN, se sirva declarar que el DESAHUCIO por transferencia de dominio que a petición de los comparecientes fue practicado y solemnizado por el Notario Décimo Noveno del cantón Abg. Nelson Carrión Carrión, SURTE PLENO EFECTO LEGAL Y CONSECUENTEMENTE CON ELLO LE SOLICITAMOS QUE, DECLARE TERMINADO EL CONTRATO DE CUALQUIER NATURALEZA QUE HUBIEREN MANTENIDO LA ACTUAL OCUPANTE Y DEMANDADA CON LA ANTERIOR DUEÑA DEL INMUEBLE SEÑORA ZOILA LEONOR VERDUGO ROJAS. [Énfasis en el original].

6. El 12 de septiembre de 2016 se calificó la demanda y se le concedió a la accionada el término de 15 días para que la conteste, habiéndose presentado esta contestación el 04 de octubre de 2016. El juez dispuso en providencia de 11 de octubre de 2016 que se complete en el término de 3 días, lo cual se cumplió en escrito ingresado el 18 de octubre de 2016; por lo que fue admitida a trámite en providencia de 11 de noviembre de 2016.
7. En la antedicha providencia de 11 de noviembre de 2016 se concedió a la parte actora el término de 10 días para anunciar prueba nueva referente a los hechos expuestos en la contestación a la demanda.
8. El 23 de noviembre de 2016, Ángela Herminia Pinargote Valencia presentó el siguiente escrito: *“también considere las copias que debidamente certificadas adjunto con este escrito en cuatro fojas donde consta, una declaración de contrato de arrendamiento hecha ante notario público y el respectivo comprobante de registro de arrendamiento*

² Mediante escrito de 23 de agosto de 2016.

³ La causa fue signada con el No. 09332-2016-08726.

*extendido por la oficina de inquilinato del Municipio de Guayaquil donde se inscribió dicha declaración”.*⁴

9. El 16 de diciembre de 2016 se efectuó la audiencia en el proceso y, el 29 de diciembre de 2016, el juez de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil declaró sin lugar la demanda y determinó que “*no surte efecto legal el desahucio notificado por el Notario Décimo Noveno del cantón de Guayaquil el día 18 de mayo de 2016 a la señora JACQUELINE ELENA TAMAYO TELLO*”⁵. En contra de esta decisión, la parte actora interpuso recurso de apelación el 13 de enero de 2017.
10. La audiencia en segundo nivel fue efectuada el 09 de marzo de 2017 y, en auto de 17 de marzo de 2017, los jueces de la Sala Especializada de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de Guayas inadmitieron el recurso de apelación, por considerarlo improcedente, siendo notificado el 20 de marzo de 2017⁶.

⁴ A fojas 90 del expediente del primer nivel consta la copia notariada del siguiente documento:

“DECLARACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Señor Notario

Sírvase inscribir la presente declaratoria de un Contrato de Arrendamiento al tenor de las siguientes cláusulas:

ARRENDADORA: ANGELA HERMINIA PINARGOTE VALENCIA.

ARRENDATARIA: JACQUELINE ELENA TAMAYO TELLO.

PLAZO: TRES MESES.

FECHA DEL CONTRATO: 18 DE MAYO DEL AÑO 2016

UBICACIÓN DEL LOCAL ARRENDADO: VILLA 35 DE LA MANZANA 45 (ANTES K-1) CIUDADELA LA ATARAZANA, PARROQUIA TARQUI.

CIUDAD: GUAYAQUIL.

La presente declaratoria la hago al tenor de lo que prescribe la Primera disposición transitoria de la Ley de Inquilinato al no existir contrato escrito entre las partes en virtud, de que, quien suscribe este documento adquirió conjuntamente con su cónyuge JOSE ANTONIO HIDALGO ITZA el inmueble antes señalado y que es motivo de esta declaración; y, la ocupante de la vivienda señora JACQUELINE ELENA TAMAYO TELLO no obstante la notificación al desahucio que se hizo no lo desocupa

Estoy presta a reconocer mi firma y rúbrica

Atentamente

ANGELA HERMINIA PINARGOTE VALENCIA” [énfasis en el original].

⁵ En la resolución consta: “*Se parte del hecho de que un nuevo comprador tiene dos opciones jurídicas frente al inquilino que ocupe el inmueble que ha adquirido: 1) Desahuciarlo por transferencia de dominio a fin de que desocupe en tres meses la vivienda, o 2) Subrogar la calidad de arrendador y renovar el contrato existente.- En la especie, la parte actora al hacer el desahucio opta por la primera figura jurídica contenida en el artículo 31 de la Ley de Inquilinato, pero desnaturaliza la misma al presentar como prueba nueva dentro de autos (fs. 89-90) una declaración de contrato de arrendamiento registrada en la Oficina de Inquilinato del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, en la que consta como parte arrendadora los hoy demandantes, y como arrendataria la accionada, indicando que la fecha del contrato es el 18 de mayo del 2016 por un plazo de 3 meses. (...) Lo antes resaltado constituye una evidente contradicción y desnaturalización de la presente acción*”.

⁶ En la decisión consta que: “*En tal virtud, nos encontramos ante un caso en que no solo que no se declara expresamente la procedencia del recurso de apelación sino que la norma va mucho más allá al establecer que la resolución causa ejecutoria, por consiguiente el recurso concedido resulta improcedente. El Tribunal observa además que el juez a quo ha procedido indebidamente además a dictar sentencia dentro de la presente causa, cuando la ley es clara al determinar que en este tipo de procesos se dictan resoluciones, en tal virtud, se previene al Juez a quo, para que en lo sucesivo advierta: Que en los*

11. El 12 de abril de 2017, José Antonio Hidalgo Itza y Ángela Herminia Pinargote Valencia presentaron acción extraordinaria de protección en contra de la resolución de 29 de diciembre de 2016 dictada por la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil y el auto de 17 de marzo de 2017 dictado por la Sala Especializada de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de Guayas.
12. El 13 de junio de 2017, la Sala de Admisión de la Corte Constitucional admitió a trámite la presente causa bajo el No. 979-17-EP. Su sustanciación le correspondió al ex juez constitucional Manuel Viteri Olvera, quien avocó conocimiento de la causa en auto de 29 de agosto de 2017, en el que se requirió el informe de descargo a las judicaturas que emitieron los actos impugnados.
13. El 18 de septiembre de 2017, la Dra. Johanna Tandazo Ortega, en calidad de jueza provincial de la Sala Especializada de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia del Guayas, presentó su informe de descargo. El 20 de junio de 2018, la Secretaría General de este Organismo notifica a las partes la recepción del proceso previo al conocimiento y resolución del Pleno de la Corte Constitucional⁷.
14. Posteriormente, mediante sorteo de 12 de noviembre de 2019, la sustanciación de la causa correspondió a la jueza constitucional Carmen Corral Ponce, quien el 30 de septiembre de 2021, avocó conocimiento de la misma, dispuso la notificación a las partes y solicitó el informe de descargo al juez de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil y a los jueces de la Sala Especializada de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia del Guayas.
15. El 02 de diciembre de 2021, el Dr. José Luis Tapia Franco, en calidad de juez de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil, remitió el informe ordenado.

II. Competencia de la Corte Constitucional

16. El Pleno de la Corte Constitucional es competente para conocer y resolver las acciones extraordinarias de protección, de conformidad con lo previsto en los artículos 94, 429 y 437 de la Constitución de la República; y, 60 al 64 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional (“LOGJCC”).

III. Decisiones Impugnadas

17. Las decisiones impugnadas son la resolución de 29 de diciembre de 2016 dictada por la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil y el auto de 17 de marzo de 2017 dictado por la Sala Especializada de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia del Guayas.

procedimientos sumarios que devienen de la oposición a los procedimientos voluntarios, no se expide sentencia, sino un auto resolutorio en el que se resuelve, providencia que resulta final”.

⁷ Se deja constancia que no hubo sentencia aprobada por el Pleno de la Corte Constitucional.

IV. Pretensión y argumentos de las partes

4.1. Fundamentos y pretensión de los accionantes

18. Los accionantes consideran que las decisiones impugnadas vulneran sus derechos constitucionales a la tutela judicial efectiva, seguridad jurídica, propiedad privada y debido proceso en las garantías al cumplimiento de normas y derechos de las partes, ser juzgado por juez competente con observancia del trámite propio y motivación, previstos en los artículos 75, 82, 66 numeral 26 y 76 numerales 1, 3 y 7, literal l) de la Constitución de la República, respectivamente.
19. Los accionantes hacen un resumen de los antecedentes procesales del juicio de origen, para concluir que *“en un procedimiento Sumario (sic) y una vez agotado todo el trámite dicte una resolución y no sentencia en la que solo debía decidir, si surtía o no efecto dicha notificación de desahucio que por transferencia de dominio los comparecientes habíamos solemnizado con un notario público”*.
20. En tal sentido, sostienen que se advirtió a la Sala Especializada de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de Guayas, que el juez de instancia *“había violentado el ordenamiento jurídico al asumir competencias que no estaba facultado, pero igual no dijeron nada respecto a aquello”*.
21. Respecto a la resolución dictada por la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil señala que *“es totalmente carente de motivación y vulneradora de derechos”*.
22. Por otro lado, sostiene que *“la transgresión a la SEGURIDAD JURÍDICA artículo 82 y esta norma con relación a los artículos 18 numeral 35 de la Ley Notarial, 31 y 48 de la Ley de Inquilinato”*. Así fundamenta que la demandada, en vez de formular las excepciones que prevé el artículo 48 de la Ley de Inquilinato *“alegó otras excepciones que no eran procedentes para este caso”*.
23. Finalmente, los accionantes solicitan a esta Corte que se declare la vulneración de los derechos alegados, se ordene su reparación integral, *“el inicio del juicio para determinar la reparación económica”*, que se notifique al Consejo de la Judicatura para que investigue y que se retrotraiga la causa al momento de la vulneración de derechos.

4.2. Sala Especializada de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de Guayas

24. El 18 de septiembre de 2017, la Dra. Johanna Tandazo Ortega, en calidad de jueza de la Sala Especializada de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia del Guayas presentó el informe requerido, en el cual manifiesta que:

(...) el Tribunal observó que se trataba de un procedimiento sumario conforme el artículo 333 numeral 6 del Código Orgánico General de Procesos, que se refiere a los casos de oposición a los procedimientos voluntarios (...) el Tribunal verificó que en el presente caso,

se trataba de una resolución, en la que no correspondía tramitar el recurso de apelación, y que la resolución de primera instancia, causa ejecutoria, por consiguiente el recurso concedido resultó improcedente.

25. Concluyen que, en virtud de lo expuesto, se procedió a inadmitir la apelación interpuesta.

4.3. Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil

26. El 02 de diciembre de 2021, Dr. José Luis Tapia Franco, en calidad de juez de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil, señala que no existió relación contractual de arrendamiento y que en el presente caso, el Notario Décimo Noveno del cantón de Guayaquil no verificó que los solicitantes del desahucio presenten el contrato de arrendamiento *“para posteriormente admitir el trámite y notificar el desahucio a quienes los compradores alegan que fue arrendataria de su vendedor”*. Asimismo, manifiesta la necesidad de que se determine que en las solicitudes de desahucio se exija la necesidad de adjuntar el contrato de arriendo.

27. Sostiene que:

(...) no existiendo pruebas de haya (sic) existido relación de inquilinato, e incluso habiéndose practicado pruebas testimoniales de la parte demandada de que era poseedora del inmueble, no era lo procedente en derecho lanzar por transferencia de dominio, a alguien de la cual no hay prueba alguna de que haya mantenido relación alguna de inquilinato con el anterior propietario, de ahí que no le sea aplicable en el caso in examine lo establecido en el artículo 48 de la Ley de la materia.

28. En tal sentido, sostiene que su decisión tiene como sustento lo establecido en la sentencia 034-15-SEP-CC, dentro del caso 86-12-EP, que determinó que *“la Corte Constitucional concluyó que no existía correcta motivación por falta de lógica al no considerar el hecho de que no se había demostrado la calidad de anterior arrendatario del demandado”*.
29. Finalmente, concluye señalando que *“mi decisión jurisdiccional, no vulnera ni el derecho a la seguridad jurídica al estar amparada en el artículo 1 de la Ley de Inquilinato y a lo analizado en la jurisprudencia de Corte Nacional y Constitucional antes referida, y en ese orden de ideas se encuentra debidamente motivada”*.

V. Cuestión Previa

30. Previo a emitir un pronunciamiento acerca de los argumentos de la acción extraordinaria de protección, esta Corte estima necesario analizar la naturaleza de la resolución de 29 de diciembre de 2016 dictada por la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil y del auto de 17 de marzo de 2017 dictado por la Sala Especializada de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de Guayas, a fin de determinar si son objeto de esta garantía jurisdiccional.

31. Aquello, en virtud de que en la sentencia 154-12-EP/19, esta Corte estableció una excepción a la regla de la preclusión procesal de la etapa de admisibilidad en la acción extraordinaria de protección, conforme el siguiente criterio:

(...) si en la etapa de sustanciación el Pleno de la Corte identifica, de oficio, que el acto impugnado no sea una sentencia, un auto definitivo o una resolución con fuerza de sentencia (...) la Corte no puede verse obligada a pronunciarse sobre el mérito del caso. A criterio de esta Corte, las demandas de acciones constitucionales necesariamente deben cumplir con los requisitos básicos de la acción, específicamente aquellos que guardan relación con el objeto de la acción referida. La importancia de cumplir estos requisitos radica en que si la Corte se pronuncia sobre demandas que no cumplen los presupuestos para que se configure la acción, la Corte estaría desnaturalizando el objeto de la acción extraordinaria de protección.

32. El artículo 94 de la Constitución, dispone: “*La acción extraordinaria de protección procederá contra sentencias o autos definitivos en los que se haya violado por acción u omisión derechos reconocidos en la Constitución*”. Por su parte, la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional determina en su artículo 58 que el objeto de esta acción es “*la protección de los derechos constitucionales y debido proceso en sentencias, autos definitivos, resoluciones con fuerza de sentencia, en los que se hayan violado por acción u omisión derechos reconocidos en la Constitución*”.
33. La acción extraordinaria de protección ha sido presentada en contra de la resolución de 29 de diciembre de 2016 dictada por la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil y del auto de 17 de marzo de 2017 dictado por la Sala Especializada de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia del Guayas.
34. Esta Corte ha determinado que un auto definitivo es aquel que (1) pone fin al proceso, siempre que se verifique uno de estos dos supuestos: o bien, (1.1) el auto resuelve sobre el fondo de las pretensiones con autoridad de cosa juzgada material, o bien, (1.2) el auto no resuelve sobre el fondo de las pretensiones, pero impide, tanto la continuación del juicio, como el inicio de uno nuevo ligado a tales pretensiones⁸. Excepcionalmente, si el auto no pone fin al proceso, se lo tratará como tal y procederá la acción, si este (2) causa un gravamen irreparable, que se genera cuando este produce una vulneración de derechos constitucionales que no puede ser reparada a través de otro mecanismo procesal⁹.

5.1. Resolución de 29 de diciembre de 2016 dictada por la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil

35. Esta decisión impugnada, si bien resuelve el fondo de las pretensiones (terminación del contrato de arrendamiento), no lo hace generando cosa juzgada material (1.1); por el contrario, únicamente adquiere calidad de cosa juzgada formal pues al haber declarado

⁸ Corte Constitucional del Ecuador. Sentencia No. 1502-14-EP/19, de 7 de noviembre de 2019, párr. 16.

⁹ Corte Constitucional del Ecuador. Sentencia No. 154-12-EP/19, de 20 de agosto de 2019, párr. 45.

que el desahucio no surte sus efectos, subsiste el contrato de arrendamiento¹⁰, de tal modo que el arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento de conformidad con la ley¹¹.

36. Sin perjuicio de lo anterior, se advierte que, conforme el artículo 48 de la Ley de Inquilinato, la decisión impugnada causa ejecutoria¹², de tal modo que impide, tanto la continuación del juicio, como el inicio de uno nuevo ligado a tales pretensiones (1.2.), pues el nuevo propietario del bien únicamente tiene la posibilidad de solicitar el desahucio por transferencia de dominio por una sola vez, en el plazo de un mes contado desde la fecha de dicha transferencia¹³. Por tanto, esta decisión es definitiva, por lo que sí es objeto de acción extraordinaria de protección¹⁴.

5.2. Auto de 17 de marzo de 2017 dictado por la Sala Especializada de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de Guayas

¹⁰ Ley de Inquilinato, artículo 31: “Caso de traspaso de dominio.- La transferencia de dominio del local arrendado termina el contrato de arrendamiento. En este caso, el dueño dará al arrendatario un plazo de tres meses para la desocupación. Si el arrendatario no fuere desahuciado en el plazo de un mes contado desde la fecha de transferencia de dominio, **subsistirá el contrato**” [Énfasis añadido].

¹¹ Ley de Inquilinato, artículo 30: “Causales de terminación.- El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento y, por consiguiente, exigir la desocupación y entrega del local arrendado antes de vencido el plazo legal o convencional, sólo por una de las siguientes causas:

- a) Cuando la falta de pago de las dos pensiones locativas mensuales se hubieren mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino;
- b) Peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte que comprende el local arrendado y que haga necesaria la reparación;
- c) Algazaras o reyertas ocasionadas por el inquilino;
- d) Destino del local arrendado a un objeto ilícito o distinto del convenido;
- e) Daños causados por el inquilino en el edificio, sus instalaciones o dependencias, conforme a lo previsto en el Art. 7;
- f) Subarriendo o traspaso de sus derechos, realizados por el inquilino, sin tener autorización escrita para ello;
- g) Ejecución por el inquilino en el local arrendado de obras no autorizadas por el arrendador;
- h) Resolución del arrendador de demoler el local para nueva edificación. En ese caso, deberá citarse legalmente al inquilino con la solicitud de desahucio, con tres meses de anticipación por lo menos, a la fecha fijada, para la demolición, la que sólo podrá ser tramitada cuando se acompañen los planos aprobados y el permiso de la Municipalidad respectiva para iniciar la obra. El arrendador deberá comenzar la demolición en la fecha fijada. Si no lo hiciere, pagará la indemnización contemplada en el inciso segundo del Art. 6; e,
- i) Decisión del propietario de ocupar el inmueble arrendado, siempre y cuando justifique legalmente la necesidad de hacerlo, porque es arrendatario y no tiene otro inmueble que ocupar”.

¹² Ley de Inquilinato, artículo 48: “Oposición de la persona inquilina al desahucio: (...) La resolución causará ejecutoria”.

¹³ Ley de Inquilinato, artículo 31: “Caso de traspaso de dominio.- La transferencia de dominio del local arrendado termina el contrato de arrendamiento. En este caso, el dueño dará al arrendatario un plazo de tres meses para la desocupación. **Si el arrendatario no fuere desahuciado en el plazo de un mes contado desde la fecha de transferencia de dominio, subsistirá el contrato**” [Énfasis añadido].

¹⁴ Se evidencia que las partes procesales han litigado sobre el mismo bien inmueble en la siguientes causas: 09332-2017-11272 [prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y acción reivindicatoria] y 09332-2016-10773 [contrato o declaración jurada por mora del pago de pensiones de arrendamiento].

37. Este auto impugnado no pone fin al proceso, debido a que no resuelve el fondo de las pretensiones generando cosa juzgada material, pues no se pronunció sobre los efectos del desahucio (1.1) ni impide el inicio de uno nuevo ligado a tales pretensiones (1.2.), pues esta decisión proviene de la interposición de un recurso improcedente dado que, conforme el artículo 48 de la Ley de Inquilinato, la resolución del juez de inquilinato causa ejecutoria¹⁵; de manera que el proceso concluyó con la resolución de 29 de diciembre de 2016 dictada por la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil.
38. Finalmente, respecto a la generación de un gravamen irreparable (2), no se verifica que se produzca en el presente caso pues la decisión proviene de un recurso inoficioso, de modo que esta decisión no tiene potencial para afectar situaciones jurídicas de las partes.

VI. Análisis Constitucional

39. Conforme se evidencia de lo señalado en los párrafos 19 y 20 *ut supra*, dichos cargos están direccionados a cuestionar el auto de 17 de marzo de 2017 dictado por la Sala Especializada de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia del Guayas; conforme quedó determinado en párrafos anteriores, dicha decisión no es objeto de acción extraordinaria de protección, por lo que se descarta cualquier planteamiento de un problema jurídico.
40. De conformidad con el párrafo 18 *ut supra* los accionantes alegan como vulnerados los derechos constitucionales a la tutela judicial efectiva, propiedad privada y debido proceso en las garantías al cumplimiento de normas y derechos de las partes y a ser juzgados por juez competente con observancia del trámite propio. De la revisión integral de la demanda, no se constata algún argumento que sustente la alegada vulneración, de modo que no es posible plantear algún problema jurídico por resolver.
41. Respecto a los cargos esgrimidos en relación a la resolución de 29 de diciembre de 2016 dictada por la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil (en adelante “**la resolución**”), el accionante fundamenta la vulneración a la seguridad jurídica en relación a la aplicación, por parte de la judicatura accionada así como de la parte demandada del juicio de origen, de los artículos 18 numeral 35 de la Ley Notarial y los artículos 31 y 48 de la Ley de Inquilinato. Así mismo, señala que la parte demanda, en vez de formular las excepciones que prevé el artículo 48 de la Ley de Inquilinato “*alegó otras excepciones que no eran procedentes para este caso*”.
42. Al respecto, esta Corte ha sostenido que el examen sobre la vulneración de la seguridad jurídica no se puede pronunciar sobre la correcta o incorrecta aplicación de las normas jurídicas o sobre la falta de aplicación de normativa infraconstitucional¹⁶; además, en el marco de juicios ordinarios, la corrección de los fundamentos fácticos y jurídicos de la causa es un asunto exclusivo de los órganos de la Función Judicial, ajena al objeto y

¹⁵ La resolución dictada por la Sala Especializada de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia del Guayas determinó: “En tal virtud, nos encontramos ante un caso en que no solo que no se declara expresamente la procedencia del recurso de apelación sino que la norma va mucho más allá al establecer que la resolución causa ejecutoria, por consiguiente el recurso concedido resulta improcedente”.

¹⁶ Corte Constitucional del Ecuador. Sentencia 2034-13-EP/19, de 18 de octubre de 2019, párr. 22.

ámbito de competencia de la acción extraordinaria de protección¹⁷, conforme consta en el párrafo *ut supra* los accionantes pretenden que esta Corte verifique y corrija las excepciones alegadas por la parte demandada lo cual no es procedente. Por tanto, se descarta el análisis de la vulneración a la seguridad jurídica en el marco de estas alegaciones esgrimidas por los accionantes.

43. Ahora bien, según la sentencia No. 1967-14-EP/20, la verificación de que un cargo esté completo debe realizarse en la fase de admisión de la demanda, razón por la que una eventual constatación de que un determinado cargo carece de una argumentación completa al momento de dictar sentencia no puede implicar, simplemente, su rechazo, sino que la Corte debe realizar un esfuerzo razonable para determinar si es posible establecer una violación de un derecho fundamental.
44. Los accionantes alegan que la resolución “*es totalmente carente de motivación y vulneradora de derechos*”. Así, el fundamento para alegar la vulneración a la garantía de la motivación radica en una afirmación general y sin una justificación jurídica, pero que cuestiona la inexistencia de la motivación en la decisión impugnada.
45. Por tal motivo, haciendo un esfuerzo razonable, se determina el siguiente problema jurídico:

¿La resolución de 29 de diciembre de 2016 dictada por la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil vulnera la garantía de la motivación por contener deficiencia motivacional de inexistencia?

46. La Constitución de la República en su artículo 76, numeral 7, literal l) determina que:

En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: (...)7. El derecho de las personas a la defensa incluirá las siguientes garantías: (...) Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.

47. En tal sentido, la garantía de la motivación exige que las decisiones de los poderes públicos cuenten con una argumentación jurídica *suficiente* [criterio rector], la cual deberá contener una *estructura mínimamente completa* compuesta por la obligación de (i) enunciar las normas o principios jurídicos en que se fundamenta la resolución; (ii) enunciar los hechos del caso y (iii) explicar la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho¹⁸.

¹⁷ Corte Constitucional del Ecuador. Sentencia 995-17-EP/22, de 26 de mayo de 2022, párr. 27.3.

¹⁸ Corte Constitucional del Ecuador. Sentencia No. 1158-17-EP/21, de 20 de octubre de 2021, párr. 57 a 61.

48. Cuando se incumple el criterio rector, es decir, cuando la argumentación jurídica no consigue tener una *estructura mínimamente completa* [fundamentación normativa suficiente y una fundamentación fáctica suficiente], se vulnera el debido proceso en la garantía de la motivación¹⁹. Al efecto, la Corte ha identificado como deficiencias motivacionales: (1) la inexistencia; (2) la insuficiencia; y, (3) la apariencia.
49. Los accionantes acusan a la resolución de ser “*totalmente carente de motivación*”, por lo que corresponde verificar una motivación inexistente en la decisión impugnada.
50. La deficiencia motivacional de la inexistencia surge cuando la decisión carece totalmente de fundamentación normativa y de fundamentación fáctica²⁰.
51. Ahora, respecto a la decisión impugnada se verifica que en su numeral “*QUINTO.- MOTIVACIÓN.-*” se hace una enunciación de normas constitucionales y legales, jurisprudencia y doctrina; a partir del numeral 5.7 a 5.9, la judicatura realiza el siguiente análisis:

5.7) *En la especie, nunca se pudo verificar la relación de inquilinato entre la demandada y la antigua propietaria del bien inmueble del cual se la pretende desahuciar por transferencia de dominio.- Es más, la accionada ha declarado ser poseedora del mismo, y en ese sentido fueron concordantes los testigos producidos como prueba testimonial en la Audiencia Única: Flor Maria Macias Ortiz y Carlos David Arellano Valdiviezo, quienes inclusive jamás fueron contra interrogados en ese sentido.- Por consiguiente, no habiéndose acreditado de modo alguno que el desahucio se haya accionado contra la arrendataria del bien inmueble, deviene en improcedente el mismo.* 5.8) *Sin perjuicio de ello, es necesario hacer otra precisión: Se parte del hecho de que un nuevo comprador tiene dos opciones jurídicas frente al inquilino que ocupe el inmueble que ha adquirido: 1) Desahuciarlo por transferencia de dominio a fin de que desocupe en tres meses la vivienda, o 2) Subrogar la calidad de arrendador y renovar el contrato existente.- En la especie, la parte actora al hacer el desahucio opta por la primera figura jurídica contenida en el artículo 31 de la Ley de Inquilinato, pero desnaturaliza la misma al presentar como prueba nueva dentro de autos (fs. 89-90) una declaración de contrato de arrendamiento registrada en la Oficina de Inquilinato del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, en la que consta como parte arrendadora los hoy demandantes, y como arrendataria la accionada, indicando que la fecha del contrato es el 18 de mayo del 2016 por un plazo de 3 meses.* 5.9) *Lo antes resaltado constituye una evidente contradicción y desnaturalización de la presente acción, puesto que el desahucio por transferencia de dominio tiene como origen el hecho de no querer continuar con la relación contractual con el actual inquilino, pero con la prueba aportada por la misma actora, queda evidenciado que ésta ha decidido subrogar la posición de arrendadora que hubiere mantenido la anterior propietaria con la hoy accionada al registrar dicha declaración en la oficina de inquilinato, lo cual hace devenir de igual modo en improcedente el desahucio materia de estudio.*

¹⁹ *Ibídem.*

²⁰ *Ibídem*, párr. 67.

52. De lo expuesto, se evidencia que la resolución contiene una fundamentación fáctica y normativa suficiente, exponiendo argumentaciones respecto a las pretensiones de las partes, para finalmente explicar la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho del caso en concreto. Por tanto, no se evidencia vulneración a la garantía de la motivación.
53. Resulta oportuno recordar que la garantía de la motivación no incluye un derecho al acierto o a la corrección jurídica de las resoluciones judiciales²¹. No debe confundirse el deber de los jueces de motivar correctamente sus resoluciones con la garantía constitucional de la motivación, en función de la cual, los jueces tienen que justificar suficientemente sus decisiones; no es deber de la Corte verificar la corrección o incorrección de los fundamentos esgrimidos por los órganos jurisdiccionales para justificar sus decisiones, sino evaluar si se cumplieron con las condiciones mínimas para concluir que la motivación fue suficiente.

VII. Decisión

En mérito de lo expuesto, administrando justicia constitucional y por mandato de la Constitución de la República del Ecuador, el Pleno de la Corte Constitucional resuelve:

1. **Desestimar** la Acción Extraordinaria de Protección No. **979-17-EP**.
2. Disponer la devolución del expediente al juzgado de origen.
3. Notifíquese y cúmplase.

Alí Lozada Prado
PRESIDENTE

Razón: Siento por tal, que la sentencia que antecede fue aprobada por el Pleno de la Corte Constitucional con ocho votos a favor de los Jueces Constitucionales Karla Andrade Quevedo, Carmen Corral Ponce, Jhoel Escudero Soliz, Enrique Herrería Bonnet, Alí Lozada Prado, Teresa Nuques Martínez, Richard Ortiz Ortiz y Daniela Salazar Marín, en sesión ordinaria de miércoles 24 de agosto de 2022; sin contar con la presencia de la Jueza Constitucional Alejandra Cárdenas Reyes, por uso de una licencia por vacaciones.- Lo certifico.

Firmado electrónicamente
Aída García Berni
SECRETARIA GENERAL

²¹ *Ibíd*em, párr. 28.