

**SALA DE ADMISIÓN DE LA CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR.-** Quito, D.M., 31 de marzo de 2023.

**VISTOS.-** El Primer Tribunal de la Sala de Admisión, conformado por las juezas constitucionales Alejandra Cárdenas Reyes y Daniela Salazar Marín y el juez constitucional Enrique Herrería Bonnet, de conformidad con el sorteo realizado por el Pleno de la Corte Constitucional en sesión de 1 de marzo de 2023, **avoca** conocimiento de la causa **No. 233-23-EP**, *acción extraordinaria de protección*.

### 1. Antecedentes procesales

1. El 29 de julio de 2021, Rodrigo Oswaldo Ramón Patiño adquirió un inmueble en el cantón Saraguro, el mismo que se encontraba arrendado a Cruz Patricia Chillogalli León (“**arrendataria**”). El 26 de noviembre de 2021, Rodrigo Ramón presentó una demanda contra la arrendataria solicitando la terminación del contrato de arrendamiento toda vez que no ha entregado el inmueble al nuevo propietario, de conformidad con los artículos 31<sup>1</sup> y 48<sup>2</sup> de la Ley de Inquilinato. El proceso fue signado con el No. 11313-2021-00612.
2. Mediante sentencia de 25 de agosto de 2022, la Unidad Judicial Multicompetente con sede en el cantón Saraguro, provincia de Loja declaró la terminación del contrato de arrendamiento y dispuso la desocupación del inmueble arrendado. Asimismo, encontró que no procede el pago de cánones de arriendo por falta de prueba, ni indemnización. Frente a esta decisión, ambas partes procesales interpusieron recurso de apelación.
3. La Sala Especializada de lo Civil, Mercantil, Laboral, Familia, Niñez, Adolescencia y Adolescentes Infractores de la Corte Provincial de Justicia de Loja (“**Sala de la Corte Provincial**”), en sentencia de 1 de noviembre de 2022, rechazó los recursos de apelación y reformó de oficio la sentencia recurrida para declarar “*improcedente la pretensión de dar por terminado el contrato de arrendamiento, por cuanto el mismo ya se encuentra terminado con la notificación del desahucio por traspaso de dominio conforme así lo establece el Art. 31 de la Ley de Inquilinato*”.
4. El 1 de diciembre de 2022, la arrendataria, Cruz Patricia Chillogalli (también “**accionante**”) presentó acción extraordinaria de protección contra la sentencia de 1 de noviembre de 2022, dictada por la Sala de la Corte Provincial.

### 2. Objeto

5. La sentencia de 1 de noviembre de 2022 es susceptible de ser impugnada a través de acción extraordinaria de protección, conforme lo dispuesto en el artículo 94 de la Constitución (“**CRE**”)

---

<sup>1</sup> 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 desde la fecha de transferencia de dominio, subsistirá el contrato. Este plazo debe contarse desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, hasta el día que se cite la solicitud de desahucio al inquilino.

<sup>2</sup> Ley de Inquilinato. Artículo 48.- Oposición de la persona inquilina al desahucio.- (...) En el caso previsto en el artículo 31, el desahuciante deberá presentar copia certificada del título de transferencia de dominio; la oposición que deduzca la persona desahuciada sólo podrá sustentarse en el hecho de haber transcurrido más de un mes desde el traspaso de dominio o en haber celebrado el contrato de arrendamiento conforme con el artículo 29; en este supuesto, se deberá presentar la copia certificada del contrato de arrendamiento (...).

y el artículo 58 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional (“LOGJCC”).

### 3. Oportunidad

6. La acción extraordinaria de protección fue presentada el 1 de diciembre de 2022 contra la sentencia emitida y notificada el 1 de noviembre de 2022. Por lo tanto, este Tribunal encuentra que la acción fue presentada dentro del término establecido en el artículo 60 de la LOGJCC, en concordancia con el artículo 61, numeral 2 de dicha ley, y con el artículo 46 de la Codificación del Reglamento de Sustanciación de Procesos de Competencia de la Corte Constitucional.

### 4. Requisitos

7. El artículo 94 de la CRE señala que la acción extraordinaria de protección procederá cuando se hayan agotado los recursos ordinarios y extraordinarios dentro del término legal. En concordancia, el artículo 61 numeral 3 de la LOGJCC dispone que la demanda de esta acción debe contener la demostración de haber agotado los recursos ordinarios y extraordinarios, salvo que sean ineficaces o inadecuados o que la falta de interposición de estos recursos no fuera atribuible a la negligencia del titular del derecho constitucional vulnerado.
8. Este Tribunal observa que en el caso que nos ocupa la accionante interpuso acción extraordinaria de protección contra la sentencia que rechazó el recurso de apelación en el juicio de terminación de contrato de arrendamiento. No obstante, de la revisión integral del expediente judicial, se observa que la accionante no agotó la interposición del recurso extraordinario de casación<sup>3</sup>, de conformidad con el artículo 190, numeral 1 del Código Orgánico de la Función Judicial<sup>4</sup>.
9. Asimismo, de la lectura de la demanda de acción extraordinaria de protección, se desprende que la accionante sustenta las alegadas vulneraciones a derechos constitucionales en argumentos únicamente respecto de la sentencia impugnada. Sin embargo, en la demanda no se ha cuestionado (i) que el agotamiento del recurso extraordinario de casación sea ineficaz o inadecuado; ni (iii) que la falta de interposición del recurso de casación no fuera atribuible a su negligencia.
10. En virtud de lo expuesto, este Tribunal de la Sala de Admisión concluye que la demanda es inadmisibles de conformidad con el artículo 94 de la CRE y el artículo 61 numeral 3 de la LOGJCC, y se abstiene de realizar consideraciones adicionales.

### 5. Decisión

11. Sobre la base de los antecedentes y consideraciones que preceden, este Tribunal de la Sala de Admisión de la Corte Constitucional resuelve **INADMITIR** a trámite la Acción Extraordinaria de Protección No. 233-23-EP.

---

<sup>3</sup> Según el artículo 42 de la Ley de Inquilinato, las acciones sobre inquilinato se tramitarán en juicio verbal sumario. En esta línea, el Código Orgánico General de Procesos regula al procedimiento sumario como uno de conocimiento en el capítulo III del Título I; y en los artículos 266 y siguientes determina la procedencia del recurso extraordinario de casación en contra de sentencias dictadas en el marco de procesos de conocimiento.

<sup>4</sup> Art. 190.- COMPETENCIA DE LA SALA DE LO CIVIL Y MERCANTIL.- La Sala Especializada de lo Civil y Mercantil conocerá: 1. Los recursos de casación y de apelación en materia civil y mercantil que no conozcan otras Salas, que establezca la ley, incluidos los recursos de casación en materia de inquilinato y de colusión (...).

12. Esta decisión, de conformidad a lo dispuesto en el antepenúltimo inciso del artículo 62 de la LOGJCC y el artículo 23 de la Codificación del Reglamento de Sustanciación de Procesos de Competencia de la Corte Constitucional, no es susceptible de recurso alguno y causa ejecutoria.
13. En consecuencia, se dispone notificar este auto, archivar la causa y devolver el proceso al juzgado de origen.

Alejandra Cárdenas Reyes  
**JUEZA CONSTITUCIONAL**

Enrique Herrería Bonnet  
**JUEZ CONSTITUCIONAL**

Daniela Salazar Marín  
**JUEZA CONSTITUCIONAL**

**RAZÓN.-** Siento por tal que el auto que antecede fue aprobado por unanimidad, en sesión del Primer Tribunal de Sala de Admisión, de 31 de marzo de 2023.- **LO CERTIFICO.-**

*Documento firmado electrónicamente*  
Aída García Berni  
**SECRETARIA SALA DE ADMISIÓN**