

**UNIVERSIDAD REGIONAL AUTÓNOMA DE LOS ANDES
UNIANDES**



FACULTAD DE JURISPRUDENCIA

CARRERA DE DERECHO

**PROYECTO DE INVESTIGACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO
DE ABOGADA DE LOS TRIBUNALES DE LA REPÚBLICA**

TEMA:

**“EL DESAHUCIO ANTE NOTARIO PÚBLICO Y EL PROCEDIMIENTO DEL
DESALOJO ANTE EL PRINCIPIO DE ECONOMÍA PROCESAL Y SEGURIDAD
JURÍDICA”**

AUTORA: LASCANO SEGARRA GLADYS JEANETTE.

ASESOR: DR. SORIA MESÍAS CARLOS FERNANDO, MSc.

AMBATO - ECUADOR

2017

APROBACIÓN DEL ASESOR DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

CERTIFICACIÓN:

Quien suscribe, legalmente **CERTIFICA QUE:** El presente Trabajo de Titulación realizado por la señorita **LASCANO SEGARRA GLADYS JEANETTE**, estudiante de la Carrera de Derecho Facultad de Jurisprudencia, con el tema “**EL DESAHUCIO ANTE NOTARIO PÚBLICO Y EL PROCEDIMIENTO DEL DESALOJO ANTE EL PRINCIPIO DE ECONOMÍA PROCESAL Y SEGURIDAD JURÍDICA**”, ha sido prolijamente revisado, y cumple con todos los requisitos establecidos en la normativa pertinente de la Universidad Regional Autónoma de los Andes -UNIANDES-, por lo que apruebe su presentación.

Ambato, Noviembre de 2017



DR. SORIA MESÍAS CARLOS FERNANDO, MSc.

ASESOR

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Yo, **GLADYS JEANETTE LASCANO SEGARRA**, portadora de la cédula de identidad N° 1802542959, egresada de la Facultad de Jurisprudencia, Carrera de Derecho, declaro que el presente trabajo de investigación es de mí autoría, de igual manera todos los resultados alcanzados en el presente trabajo de investigación son absolutamente originales, auténticos y personales; a excepción de las citas, por lo que son de mi exclusiva responsabilidad previo a la obtención del título de **ABOGADA DE LOS TRIBUNALES DE LA REPÚBLICA**.

Ambato, Noviembre del 2017



SRA. GLADYS JEANETTE LASCANO SEGARRA

CI. 1802542959

AUTORA

DERECHOS DE LA AUTORA

Yo, **GLADYS JEANETTE LASCANO SEGARRA**, declaro que conozco y acepto la disposición constante en el literal d) del Art. 85 del Estatuto de la Universidad Regional Autónoma de Los Andes, que en su parte pertinente textualmente dice: “...*El Patrimonio de la UNIANDES, está constituido por: La propiedad intelectual sobre las Investigaciones, trabajos científicos o técnicos, proyectos profesionales y consultaría que se realicen en la Universidad o por cuenta de ella...*”.

Ambato, Noviembre del 2017



SRA. GLADYS JEANETTE LASCANO SEGARRA

C.I. 1802542959

AUTORA

DEDICATORIA

Dedico este trabajo en primer lugar a Dios por darme la vida y permitirme llegar a cumplir una más de mis metas llegar a culminar esta faceta de mí vida tan importante.

A mi familia en general, y en especial a mis hijos, que han sido mi motor y una fuente de fuerza para seguir adelante, con su cariño, apoyo incondicional., ayuda y confianza que en su momento me supieron brindar

A los docentes que supieron instruirme con toda su sabiduría y conocimientos, y a la Universidad que me permitió llegar a este momento tan importante de mi formación profesional.

AGRADECIMIENTO

Por medio del presente trabajo de investigación, dirijo mis más sinceros agradecimientos a todo el personal docente que conforman la Facultad de Jurisprudencia, que a más de brindarme su amistad me supieron instruir con sus conocimientos, a la Universidad Regional Autónoma de los Andes UNIANDES, que me dio la oportunidad de adquirir los conocimientos impartidos en las aulas para poder culminar con mi formación profesional y así poder llegar obtener el Título Profesional como futura Abogada de los Tribunales del Ecuador.

Gladys Jeanette Lascano Segarra

RESUMEN

El desahucio ante Notario Público y el procedimiento del desalojo ante el principio de economía procesal y seguridad jurídica, constituye un problema jurídico que se encuentra vigente en nuestra sociedad, de donde nace la importancia y la necesidad de la investigación, ya que, por medio de ella encontramos una solución a esta problemática.

La presente investigación se enmarca dentro de los principios constitucionales de tutela judicial efectiva de derechos, economía procesal y seguridad jurídica, que goza el adquirente de un inmueble, que se encuentra arrendado, al acudir ante un Notario Público, a realizar la notificación al inquilino con la terminación del contrato de arrendamiento debido a la transferencia de dominio, y que ante la negativa del desalojo voluntario del inquilino, se ve en la obligación de acudir ante el Juez competente, para que a través del procedimiento respectivo pueda hacer uso del derecho de usar y gozar de su propiedad.

En la investigación se ha aplicado métodos, herramientas y técnicas; entre los métodos tenemos: deductivo, inductivo, analítico, histórico-lógico y sintético, los que han permitido alcanzar los objetivos propuestos y comprobar las variables planteadas; la técnica empleada ha sido las encuestas a una población determinada, usando su correspondiente formato específico.

ABSTRACT

The eviction within the presence of the Public Notary and the vacate procedure under the procedural economy principle and legal security, constitutes a legal problem that is currently in used in our society, where the importance and necessity of this investigation appear since through this a solution to this problem was found.

This study is focused within the constitutional principles of an effective judicial protection of rights, procedural economy and legal security, directed to the property buyer which property is leased, at the moment of going to the Notary to make the respective notification of the lease termination due to the transfer of ownership, and in the fact of a no voluntary eviction from the tenant, the new owner is forced to go before the competent judge. So through the use of the respective procedure the new titleholder can use the right to use and occupy the property.

This research was conducted through the use of methods, tools, and techniques; among the applied methods are: deductive, inductive, analytical, historical-logical and synthetic, those that have allowed reaching the proposed objectives and checking the planned variables. The techniques used in the research were: surveys of a specific population, through the use of the corresponding specific format.

ÍNDICE GENERAL

PORTADA	
APROBACIÓN DEL ASESOR DEL TRABAJO DE TITULACIÓN	
DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD	
DERECHOS DE LA AUTORA	
DEDICATORIA	
AGRADECIMIENTO	
RESUMEN	
ABSTRACT	
ÍNDICE GENERAL	
ÍNDICE DE TABLAS	
ÍNDICE DE GRÁFICOS	
INTRODUCCIÓN	1
ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN.....	1
SITUACIÓN PROBLEMICA	9
FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	11
DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA.....	11
LÍNEA DE INVESTIGACIÓN	12
OBJETIVOS	12
IDEA A DEFENDER	12
VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN.	13
VARIABLE INDEPENDIENTE.....	13
VARIABLE DEPENDIENTE.....	13
ESQUEMA DE CONTENIDOS.	13
METODOLOGÍA	14
TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN.-	15
INSTRUMENTO.-	15
APORTE TEÓRICO.....	15
SIGNIFICACIÓN PRÁCTICA	16

NOVEDAD CIENTÍFICA	16
CAPITULO I	17
MARCO TEÓRICO	17
EPÍGRAFE I.....	17
1.1.- El contrato de arrendamiento.....	17
1.1.1.- Concepto.....	17
1.1.2.- Naturaleza jurídica.....	19
1.1.3.- Características Del Contrato De Arrendamiento	20
1.1.3.1.- Es Consensual.....	20
1.1.3.2.- Es Conmutativo	21
1.1.3.3.- Es Bilateral	21
1.1.3.4.- Es Oneroso.....	22
1.1.3.5.- Es De Tracto Sucesivo.....	22
1.1.4.- Requisitos Del Contrato De Arrendamiento.....	23
1.1.4.1.- La Capacidad	23
1.1.4.2.- El Consentimiento	24
1.1.4.3.- El Objeto.....	24
1.1.4.4.- La Causa	25
1.1.4.5.- La Cosa	25
1.1.4.6.- El Precio	26
1.1.5.- Clases De Contratos De Arrendamiento.....	28
1.1.5.1.- Verbal	28
1.1.5.2.- Escrito.....	28
1.1.5.3.- Para Vivienda	29
1.1.5.4.- Para Vivienda Y Negocio	29
1.1.5.5.- Para Vivienda Y Taller	29
1.1.5.6.- Para Negocio	29
1.1.5.7.- De Inmueble Amoblado	30
1.1.5.8.- Temporal.....	30
1.1.5.9.- Ocasional	30
EPÍGRAFE II.....	31
2.1.- El desahucio.....	31
2.1.1.- Concepto.....	31

2.1.2.- Desahucio por Transferencia de Dominio	31
2.1.3.- Procedimiento del Desahucio por Transferencia de Dominio.....	35
Epígrafe III.....	37
3.1.- Principios de economía procesal y seguridad jurídica	37
3.1.1.- Principio de economía procesal.....	37
3.1.2 -Definición	37
3.1.2 Principio de Seguridad Jurídica	39
Epígrafe IV	43
4.1 El desahucio y la legislación comparada	43
4.1.1 El desahucio en la legislación colombiana	43
4.1.2 Terminación Del Contrato De Arrendamiento De Vivienda Urbana Por Venta Del Inmueble	43
CAPITULO II.....	45
MARCO METODOLÓGICO.....	45
2.1.- Caracterización del problema de la investigación	45
2.2.- Descripción del procedimiento metodológico para la investigación.....	46
2.2.1.- Modalidad de la investigación.....	46
2.2.2.- Tipo de Investigación	46
2.2.2.1.- Bibliográfica	46
2.2.2.2.- Instrumental.....	46
2.2.2.3.- De campo.....	46
2.2.3.- Métodos, Técnicas e Instrumentos	47
2.2.3.1.- Métodos	47
2.2.3.1.1.- Inductivo	47
2.2.3.1.2.- Deductivo	47
2.2.3.1.3.- Analítico	47
2.2.3.1.4.- Histórico – Lógico.....	47
2.2.3.1.5.- Sintético.....	47
2.2.3.2.- Técnicas.....	48
2.2.3.3.- Instrumento.....	48
2.2.4.- Población y muestra	48
POBLACIÓN MUESTRA	48
2.2.5.- Interpretación de resultados y análisis de datos de la encuesta aplicada.....	48

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS.....	49
CAPÍTULO III.....	57
MARCO PROPOSITIVO.....	57
PROPUESTA.....	57
CONCLUSIÓN.....	60
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES GENERALES	61
CONCLUSIONES GENERALES.....	61
RECOMENDACIONES.....	62
BIBLIOGRAFÍA	
CÓDIGOS Y LEYES	
LINKOGRAFÍA	
ANEXOS	

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Se han realizado notificaciones de desahucio al inquilino	49
Tabla 2 Algún costo en la Notaria a su cargo el trámite de notificación	50
Tabla 3 Desahucio por transferencia de dominio que se da por terminado el contrato de arrendamiento	51
Tabla 4 Motivo por el que usted no remite copias autenticadas	52
Tabla 5 Existe un vacío legal en la Ley Notarial con la facultad del desahucio	53
Tabla 6 La facultad exclusiva otorgada a los Notarios vulnera el debido proceso.....	54
Tabla 7 El desalojo por medio del Notario	55
Tabla 8 Se debería derogar el numeral 35 del artículo 18 de la ley Notarial.....	56

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Se han realizado notificaciones de desahucio al inquilino	49
Gráfico 2 Algún costo en la Notaria a su cargo el trámite de notificación.....	50
Gráfico 3 Desahucio por transferencia de dominio que se da por terminado el contrato de arrendamiento	51
Gráfico 4 Motivo por el que usted no remite copias autenticadas.....	52
Gráfico 5 Existe un vacío legal en la Ley Notarial con la facultad del desahucio	53
Gráfico 6 La facultad exclusiva otorgada a los Notarios vulnera el debido proceso.....	54
Gráfico 7 El desalojo por medio del Notario	55
Gráfico 8 Se debería derogar el numeral 35 del artículo 18 de la ley Notarial.....	56

INTRODUCCIÓN

ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

Se conoce que hace más de tres mil años antes de Cristo, el arrendamiento se practicó en algunos pueblos del lejano Oriente, en Irak, Siria, Irán, Emiratos Árabes Unidos, Omán Babilonia y Arabia, Se comenzó alquilando esclavos y animales, para luego, de acuerdo a las necesidades propias de cada período histórico, alquilar terrenos, barcos y casas; la voz arrendamiento proviene del latín “contratus” que significa contraer, estrechar o adquirir alguna cosa o bien a través de un precio por medio del aprovechamiento de forma temporal de cosas inmuebles, de beneficio o rentas. (Estrada, 1887)

El más remoto antecedente escrito que nos ha llegado, relacionado con la aparición del contrato de arrendamiento, se encuentra normado en el Código de Hammurabi, primera recopilación de leyes escrita de la historia de la humanidad, fue expedido allá por el año 1692 antes de Cristo, por el rey de Babilonia llamado Hammurabi (“1729 a 1686 a. C.”) cuerpo legal en el que se regula, entre otros, el contrato de alquiler del campo, de casas, de semovientes y de barcos, lo que actualmente conocemos como arrendamiento de predios rústicos, de predios urbanos, de animales y de barcos, respectivamente. (<http://www.juridicas.>, 2015)

El arrendamiento tiene como antecedente más antiguo en el derecho romano, Según Juan Luis González Alcántara, en las figuras contractuales locatio rei, locatio operartum y locatio operaris fasciendi. El arrendamiento se practicó al inicio exclusivamente con esclavos y animales, y que solo en el siglo II antes de Cristo apareció la renta de tierras, para después, en tiempos del Imperio, en la ciudad de Roma, fueron construidas grandes edificaciones con fines habitacionales, comenzando el alquiler de viviendas. (<http://www.juridicas.>, 2015)

En términos generales el concepto romanista moderno de arrendamiento es de gran amplitud, por lo que no es posible presentarlo en forma unitaria, ya que abarca objetos tan diversos como la legislación misma en que está contenida; por lo que es necesario tener como base un concepto genérico de referencia, como el que afirma que:

"la figura del arrendamiento se entiende como el hecho que una persona ceda a otra el goce de una cosa a cambio de un precio determinado y a tiempo cierto" (Mascareñas, 1950)

En el Ecuador se regula por primera vez el arrendamiento de una cosa, de la ejecución de una obra y de la prestación de un servicio, en el Código Civil que entró en vigencia a partir del 1 de enero de 1861, cuerpo legal que, dada la importancia que tiene la institución jurídica del arrendamiento, estableció en forma clara las cosas que pueden ser arrendadas, las obligaciones de las partes contratantes y la expiración del contrato, apareciendo también la figura del desahucio.

El Congreso Nacional del Ecuador el 29 de septiembre de 1950, expide la Ley de Inquilinato, que nace con el objeto de reglar las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, subarrendadores y subarrendatarios de los locales comprendidos dentro de perímetros urbanos, estableciendo en el Capítulo Sexto, artículo 15 de dicha Ley, diez causales para dar por terminado el contrato de arrendamiento, siendo la última de ellas la transmisión de dominio a título oneroso del inmueble arrendado, para lo cual se debía desahuciar al inquilino.

El 8 de octubre de 1962 se expide una nueva Ley de Inquilinato por parte de la Comisión Legislativa, siendo promulgada por el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, Dr. Carlos Julio Arosemena Monroy, en el Registro Oficial número 299 de 6 de noviembre de 1962, estableciendo en el artículo 25 que la transferencia de dominio del local arrendado termina el contrato de arrendamiento, siempre y cuando se desahucie al arrendatario dentro del plazo legal.

Esta Ley reforma la de 1950, en lo relacionado con el desahucio por transferencia de dominio. En primer lugar se habla de "transferencia" de dominio y no de "transmisión" de dominio como se lo hacía en la anterior Ley. De acuerdo con el Diccionario de la Real Academia Española, "transferencia" denota "Acción y efecto de transferir", y "transferir", relacionando con lo jurídico significa:

"Ceder a otra persona el derecho, dominio o atribución que se tiene sobre algo".
Mientras que "transmisión" indica "Acción y efecto de transmitir", y "transmitir",

según acepciones aplicables a la materia que tratamos significa “Trasladar, transferir... Enajenar, ceder o dejar a alguien un derecho u otra cosa.

El conocido autor Alejandro Guzmán Brito, quien, admitiendo que los dos términos tienen nociones distintas, manifiesta que existen reglas aplicables a los dos, que de predicarse solo para el uno o para el otro, se crearían confusiones y problemas de interpretación, por lo que propone que se busque y se use un término genérico o común que cobije tanto a la transferencia como a la transmisión de dominio, por ejemplo “traspaso” o “traslado”, que serían aplicables tanto para la transferencia de dominio de bienes por acto entre vivos, como también para la transmisión de dominio por sucesión por causa de muerte. (Brito, 2006)

En segundo lugar, en la Ley de Inquilinato de 1962 se eliminan los términos “a título oneroso” que contenía la Ley de 1950, pues generaba confusiones en los juzgadores puesto que entendían que solo los traspasos de dominio de bienes a título oneroso daban lugar a que el nuevo propietario pueda desahuciar a los inquilinos; pero si la adquisición de dominio se lo hacía mediante título gratuito, por ejemplo por donación entre vivos, el propietario se veía impedido de desahuciar a los inquilinos del inmueble por el simple hecho de que adquirió a título gratuito.

En tercer lugar, se concede la facultad para desahuciar únicamente al nuevo propietario, mientras que en la Ley de 1950 esta acción correspondía tanto al primitivo arrendador como al nuevo dueño.

El 14 de septiembre de 1978, se verifica una nueva codificación a la Ley de Inquilinato por parte de la Comisión de Legislación, siendo publicada en el Registro Oficial número 681 de 28 de septiembre del mismo año. En esta nueva codificación, la transferencia de dominio como forma de terminar el contrato de arrendamiento, es tratada en el artículo 29, pero prácticamente no sufre modificación alguna, puesto que en la disposición legal indicada, solo se agrega una especie de título que dice: “Caso de traspaso de dominio”, y en lo demás se copia textualmente el contenido del artículo 25 de la Ley de Inquilinato de 1962.

El 01 de noviembre del año 2000, en el Registro Oficial número 196, se publica la última codificación de la Ley de Inquilinato que se encuentra vigente, encontrándose reglada la transferencia de dominio en el artículo 31.

En esta última codificación de la Ley de Inquilinato, nuestro legislador realiza una reforma en lo que se refiere al desahucio por transferencia de dominio, puesto que agrega únicamente en el inciso segundo de la norma legal en mención, a continuación de la expresión “contrato” lo siguiente: “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”.

Con esta breve reforma se clarificó que el plazo de un mes que la ley concede al nuevo propietario para que desahucie a los inquilinos del anterior titular de dominio del inmueble, debe contarse desde la fecha de la inscripción del instrumento público en el registro de la propiedad, y no desde la fecha de su otorgamiento, como en forma equívoca interpretaban algunos jueces con anterioridad a esta reforma.

El 26 de febrero del 2013, la Asamblea Nacional aprobó en segundo y definitivo debate el proyecto de Ley Reformatoria a la Codificación de la Ley de Inquilinato⁶, misma que fue remitida al Ejecutivo para que sea sancionada u objetada, pero el Econ. Rafael Correa Delgado, Presidente Constitucional de la República del Ecuador, calificando de “mamotreto jurídico” a dicho proyecto de ley reformatoria, lo vetó totalmente, pudiendo volver a ser considerado por la Asamblea Nacional en razón de que ya se cumplió un año, contado a partir de la fecha de la objeción, conforme lo dispone el artículo 138 de la Constitución de la República.

El Código Orgánico General de Procesos, publicado en el RO-S506:22-mayo-2015 mediante Disposición Reformatoria Décima Quinta, reforma al artículo 18 de la Ley Notarial, otorgándoles a los Notarios atribuciones exclusivas, entre las cuales faculta en su numeral 35 a solemnizar el desahucio de acuerdo a lo previsto en la Ley de Inquilinato y el Código Civil, inclusive determina el procedimiento a seguir, al manifestar que la o el interesado del desahucio dirigirá una solicitud a la o al Notario, acompañando prueba de su pretensión; y una vez recibida la solicitud y los documentos que se acompañan, el Notario dispondrá que se notifique a la persona desahuciada.

Planteamiento del problema.- En nuestra legislación, el desahucio por transferencia de dominio normalmente es usado como medio para dar por terminado un contrato de arrendamiento, encontrándose normado en el Título VII, artículo 31 de la Ley de Inquilinato, al señalar que la transferencia de dominio del local arrendado termina el contrato de arrendamiento, debiendo el propietario dar, en este caso, al arrendatario o inquilino, un plazo de tres meses para la desocupación.

Si el arrendatario no es desahuciado en el plazo de un mes contado desde la fecha de la transferencia de dominio, subsistirá el contrato de arrendamiento. Este plazo debe contarse desde la fecha de inscripción del título traslativo de dominio en el Registro de la Propiedad, hasta el día que se cite la solicitud de desahucio al inquilino. Así mismo dispone que se respeten los contratos celebrados por escritura pública, y que se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad del respectivo cantón.

En el proyecto de Ley Reformatoria de la Ley de Inquilinato aprobado por la Asamblea Nacional el 26 de febrero del año 2013, no se efectuaron reformas considerables en relación con el desahucio por transferencia de dominio, se mantuvo su texto prácticamente igual que antes, limitándose solamente a realizar cambios superficiales.

El artículo 35 de la disposición transitoria décimo quinta del Código Orgánico General de Procesos, otorga como facultad exclusiva a los Notarios, solemnizar el desahucio conforme a lo previsto en el Código Civil y en la Ley de Inquilinato. Disponiendo además el procedimiento a seguir la o el interesado en el desahucio, iniciando por presentar una solicitud al Notario, acompañando la prueba de su pretensión; una vez recibida la solicitud y la prueba adjunta, la o el Notario tendrá que disponer que se notifique a la o el desahuciado.

En el inciso segundo del artículo 37 de la antes mencionada disposición transitoria, se ha dispuesto también, que, en el caso de existir controversia en los casos previstos con competencia exclusiva para los Notarios, estos, tendrán que remitir copia auténtica de todo lo actuado a la oficina de sorteos del cantón de su ejercicio dentro del término de tres días contados a partir de la fecha de haber recibido la oposición, para que se radique la competencia en uno de los Jueces competentes, para que proceda a través de proceso sumario.

Dado el caso, que, se solicite al Notario Público el desahucio por transferencia de dominio, y una vez que ha realizado la notificación respectiva, el desahuciado no se opusiera alegando las dos únicas causas que le permite la Ley de Inquilinato y que son que el contrato se haya celebrado por escritura pública y que haya transcurrido más de un mes desde el traspaso de dominio, ni tampoco desocupare el local arrendado luego de transcurrido los tres meses que determina el artículo 31 de la Ley de Inquilinato, no tendría procedimiento alguno para desalojar al inquilino por la falta de norma expresa, por lo tanto estaríamos ante un vacío legal.

Por lo tanto el arrendador no le quedaría otra alternativa más, que, intentar hacer valer sus legítimos derechos a través del procedimiento sumario, ante la Unidad Judicial Civil del cantón respectivo, sin tener la seguridad de que sea aceptada su petición, pero claro, luego de haber realizado ingentes egresos económicos, como son el pago de la tasa notarial entre otros, y lo que es peor la pérdida su valioso tiempo.

Formulación del problema.- Planteado el problema en los términos que anteceden, cabe que nos formulemos la siguiente interrogante: ¿ La inexistencia de normativa que faculte al notario solicitar el desalojo del local arrendado por transferencia de dominio, vulnera el derecho de defensa del arrendatario y el principio de economía procesal y seguridad jurídica?

Delimitación del problema.- El presente trabajo de investigación se ha realizado en las Notarías Públicas del cantón Ambato, provincia del Tungurahua, en el período comprendido entre enero a julio del 2017.

Objeto de investigación y campo de acción.- El objeto de esta investigación se centra en el contrato de arrendamiento y su terminación, teniendo como campo de acción el desahucio por transferencia de dominio de predios urbanos ante Notario Público, y los principios constitucionales de seguridad jurídica y economía procesal.

Identificación de la línea de investigación.- Esta investigación se enmarcó en los “principios constitucionales de economía procesal y seguridad jurídica”, aprobada por la Universidad Regional Autónoma de los Andes “UNIANDES”.

Objetivos: Objetivo general y objetivos específicos.- El objetivo general que nos trazamos comprende en elaborar un documento de análisis crítico jurídico que evidencie como la facultad del Notario de solemnizar el desahucio en arrendamiento, vulnera el debido proceso y los derechos del arrendatario a su defensa; y proponer una alternativa de solución a éste problema.

Entre los objetivos específicos que nos delineamos tenemos: a) Fundamentar jurídica y doctrinariamente el arrendamiento, el Notario; y el desahucio; b) Determinar la incidencia del desahucio en el contrato de arrendamiento a través de Notario público; c) Desarrollar elementos necesarios para documento de análisis crítico jurídico que evidencie como la facultad del Notario de solemnizar el desahucio en arrendamiento, vulnera el debido proceso y los derechos del arrendatario a su defensa; y proponer una alternativa de solución a éste problema.

Idea a defender.- Estamos convencidos que con el documento de análisis crítico jurídico a la Ley Notarial, en los términos propuestos, se garantiza los derechos de defensa del arrendatario.

Justificación del tema.- El problema jurídico expuesto es de actualidad y se encuentra latente y vigente en nuestra sociedad, de ahí la conveniencia de esta investigación, porque a través de ella hemos buscado la solución al inconveniente planteado como objeto de estudio. La sociedad merece conocer el vacío legal existente en la Ley Notarial relacionado con el desahucio por transferencia de dominio practicado ante Notario Público. Si no buscábamos solución a este grave problema, no podremos hacer uso de nuestro legítimo derecho a la seguridad jurídica.

Breve explicación de la metodología investigativa empleada.- La metodología que se ha empleado en esta investigación la podemos descifrar en: métodos, técnicas y herramientas. El método inductivo permitió realizar el análisis de los principios de seguridad jurídica y economía procesal del arrendador que ha realizado el desahucio por transferencia de dominio ante Notario Público, en el tiempo y lugar donde se realizó la investigación.

El método deductivo se encargó del análisis general de los trámites de desahucio por transferencia de dominio ante Notario Público, que se sustanciaron en el lugar donde se realizó la investigación, para llegar a conclusiones particulares.

El método analítico permitió examinar la situación problemática planteada, respecto de la vulneración de los principios constitucionales de seguridad jurídica y economía procesal del arrendador al realizar el desahucio por transferencia de dominio a través de Notario Público.

El método histórico – lógico se encargó de analizar los hechos relacionados con el desahucio por transferencia de dominio ante Notario Público, las ideas del pasado sobre esta clase de desahucio, comparando con acontecimientos actuales.

El método sintético es un proceso que nos permitió el razonamiento que tiende a reconstruir un todo, a partir de los elementos distinguidos en el análisis. Facilitó en consecuencia, hacer una exposición metódica y breve, en resumen, a lo que llegamos con la investigación en relación a la protección de los principios constitucionales de seguridad jurídica y economía procesal del propietario del inmueble arrendado objeto de desahucio por transferencia de dominio ante Notario Público.

En otras palabras, debemos decir que la síntesis nos facilitó realizar un procedimiento mental que tiene como meta la comprensión cabal de la esencia de lo que ya conocemos en todas sus partes y particularidades, con relación a la investigación.

Con la aplicación de los métodos que anteceden, se logró alcanzar los objetivos propuestos y permitió verificar las variables planteadas.

Entre las técnicas utilizadas tenemos las encuestas que se realizaron a la población determinada para el efecto. Mientras que la herramienta usada fue el formato de encuesta.

Resumen de la estructura de la tesis.- La presente investigación está estructurada en tres capítulos: El primero que se refiere al marco teórico, en el cual encontramos cuatro epígrafes, a saber: El primero trata del contrato de arrendamiento, habiéndolo conceptualizado, analizado sus características, requisitos, clases y las principales obligaciones del arrendador y del arrendatario.

El segundo tiene relación con el desahucio en donde hemos realizado una breve reseña histórica, pasando por el análisis de las causales para que opere esta institución jurídica en la actualidad, hasta llegar a su procedimiento ante Notario Público.

El tercero se refiere a los principios constitucionales de economía procesal y seguridad jurídica que goza el comprador de un bien inmueble que se encuentra arrendado para acudir ante los órganos judicial y notarial hacer valer sus derechos. El cuarto se refiere al desahucio y la legislación comparada, en donde hemos analizado esta institución haciendo relación con la legislación colombiana, analizando brevemente las semejanzas y diferencias existentes entre ellas y su campo de acción que comprende cada una.

El segundo capítulo se refiere al marco metodológico y planteamiento de la propuesta, en el que de acuerdo a los resultados alcanzados hacemos la propuesta y realizamos el procedimiento metodológico aplicado en la investigación, que permitió obtener resultados para la solución al problema planteado. Y el capítulo tercero hace referencia a la validación de resultados de su aplicación.

En todos los capítulos encontramos conclusiones parciales que nos han permitido llegar a conclusiones generales y a las respectivas recomendaciones.

Aporte teórico y significación práctica.- Destacamos como aporte teórico que la presente investigación permitió clasificar la información obtenida de la normativa jurídica y de la doctrina, para cumplir con el objetivo general y con los objetivos específicos formulados; encaminándonos a su vez, en la práctica, a encontrar una solución a la situación problemática planteada, que evite la vulneración los principios constitucionales de seguridad jurídica y economía procesal.

SITUACIÓN PROBLEMICA

Según el artículo 30 de la Ley de Inquilinato las causas por las que el arrendador puede dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir su desocupación y entrega del local arrendado, antes de vencido el plazo legal o convencional se lo deberá hacer únicamente por:

- a) La falta de pago de dos pensiones locativas mensuales y estas se mantengan hasta la fecha de citación con la demanda al inquilino.
- b) Cuando exista peligro o destrucción del edificio en la parte del local arrendado y sea necesaria la reparación.

- c) Algazaras o reyertas ocasionadas por el inquilino.
- d) Destino del local arrendado a un objeto ilícito o distinto al convenido.
- e) Daños causados por el inquilino.
- f) Subarriendo o traspaso de sus derechos de inquilino, sin tener autorización escrita para ello.
- g) Ejecución de obras por el inquilino en el local arrendado, no autorizadas por el arrendador.
- h) Resolución del arrendador de demoler el local para una nueva edificación.
- i) Decisión del propietario de ocupar el inmueble arrendado.

Otra causal de terminación de contrato de arrendamiento se encuentra contemplado en el artículo 31 de la Ley de Inquilinato, y que se refiere al caso de transferencia de dominio del local arrendado, y dice que esta transferencia termina el contrato de arrendamiento, y para ello el dueño dará al arrendatario el plazo de tres meses para su desocupación. También manifiesta que en el caso de que el arrendatario no fuera desahuciado en el plazo de un mes contado desde la fecha de transferencia de dominio subsistirá el contrato. Indicando además que este plazo debe contarse desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad hasta el día en que se cite con la solicitud al inquilino.

Así mismo manifiesta que no serán objeto de este desahucio los contratos celebrados por escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad del respectivo cantón.

Por lo que se deberá manifestar que la oposición del desahuciado en los casos previsto en la letra h del artículo 30 de la Ley de Inquilinato, solo podrá fundarse en el hecho de que el local arrendado no está comprendido en la parte del edificio donde se otorgó la autorización para la demolición.

En el desahucio por transferencia de dominio el inquilino puede oponerse únicamente fundado en alguna de las dos causales previstas en el inciso segundo del artículo 48 de la Ley de Inquilinato, esto es, por haber transcurrido más de un mes desde el traspaso de dominio, o por haber celebrado el contrato de arrendamiento por escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, cuya copia certificada deberá ser acompañada a la oposición.

Es decir, que estamos frente al caso de excepciones y prueba tasadas, pues la Ley de Inquilinato, expresamente establece cuales son las únicas excepciones y probanzas que una

parte, en este caso, el arrendatario, puede presentar al ser notificado con una solicitud de desahucio, ya sea por demolición o por una transferencia de dominio. En consecuencia, si se introducen alegaciones o pruebas distintas a las previstas como exclusivas por la Ley, se tendrán por no presentadas y se entenderá que el inquilino ha guardado silencio.

Mediante la disposición reformativa décima quinta contemplada en el Código Orgánico General de Procesos, se reforma en el artículo 18 de la Ley Notarial entre otras, el numeral 35 que faculta al Notario la atribución exclusiva de solemnizar el desahucio de acuerdo a lo previsto en la Ley de Inquilinato y el Código Civil, inclusive determina el procedimiento a seguir, al manifestar que la o el interesado del desahucio dirigirá una solicitud a la o al Notario, acompañando prueba de su pretensión; y una vez recibida la solicitud y los documentos que se acompañan, el Notario dispondrá que se notifique a la persona desahuciada.

Del análisis del contenido de los artículos antes descritos podemos determinar un vacío legal en la Ley de Inquilinato, ya que en ninguno de sus artículos se ha determinado el procedimiento a seguir en caso de que el inquilino desahuciado a través de la vía notarial no haya presentado oposición alguna ni haya dado cumplimiento al desahucio, es decir no a desocupado el local arrendado.

Lo que ha traído como consecuencia que el usuario tenga que acudir al procedimiento sumario, luego de haber realizado el trámite ante el Notario lo cual le ha ocasionado ingentes gastos y pérdida de tiempo, lo que va en contra del principio de economía procesal art 18 del Código de la Función Judicial.

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

La facultad del Notario de solemnizar el desahucio en arrendamiento, vulnera el debido proceso y los derechos del arrendatario a su defensa.

DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA

- **OBJETO DE ESTUDIO.-**

Derecho Procesal Civil

- **CAMPO DE ACCIÓN.-**

Desahucio por transferencia de dominio

- **DELIMITACIÓN TERRITORIAL Y TEMPORAL.-**

La presente investigación se realizará en las Notarías del Cantón Ambato

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

Retos, perspectivas y perfeccionamiento de las ciencias jurídicas en Ecuador

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Elaborar un documento de análisis crítico jurídico que evidencie como la facultad del Notario de solemnizar el desahucio en arrendamiento, vulnera el debido proceso y los derechos del arrendatario a su defensa; y proponer una alternativa de solución a éste problema.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Fundamentar jurídica y doctrinariamente el arrendamiento, el Notario; y el desahucio.
- Determinar la incidencia del desahucio en el contrato de arrendamiento a través de Notario público.
- Desarrollar elementos necesarios para documento de análisis crítico jurídico que evidencie como la facultad del Notario de solemnizar el desahucio en arrendamiento, vulnera el debido proceso y los derechos del arrendatario a su defensa; y proponer una alternativa de solución a éste problema.

IDEA A DEFENDER

Con el documento de análisis crítico jurídico que evidencie como la facultad del Notario de solemnizar el desahucio en arrendamiento, se garantizará el debido proceso y los derechos del arrendatario a su defensa

VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN.

VARIABLE INDEPENDIENTE

Documento de análisis crítico jurídico que evidencie **como** la facultad del Notario de solemnizar el desahucio en arrendamiento.

VARIABLE DEPENDIENTE.

Garantía del debido proceso y los derechos del arrendatario a su defensa

ESQUEMA DE CONTENIDOS.

I EPÍGRAFE

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL ARRENDAMIENTO.-

En el presente epígrafe se desarrollará un análisis sobre arrendamiento y el desahucio, partiendo de su etimología, concepto, características, evolución histórica, hasta llegar a su objetivo recogido en las normas contempladas en la Ley de Inquilinato, también se analizará el Código Orgánico General de Procesos en el que se otorga como atribución exclusiva a los Notarios para que puedan notificar con el desahucio al inquilino en los casos determinados en la Ley de Inquilinato y el Código Civil, lo que conllevará a tener una idea clara acerca de esta figura jurídica y su aplicación actual en nuestra legislación.

II EPÍGRAFE

APLICACIÓN DE LA NORMATIVA VIGENTE SOBRE EL DESAHUCIO EN EL ECUADOR.-

El desahucio en la legislación ecuatoriana se encuentra establecido en el Código Civil y en la Ley de Inquilinato, en donde se otorga competencia al Juez de Inquilinato y Relaciones vecinales o quienes hiciere sus veces en el respectivo cantón, para que a través del procedimiento respectivo y en los casos expresamente previstos, puedan dar por terminados los contratos de arrendamiento en forma anticipada, indicando que, y con el propósito de descongestionar las unidades judiciales, el legislador, mediante reforma a la Ley de Inquilinato ha otorgado como atribución exclusiva a los Notarios Públicos, la de ser

competentes para notificar con el desahucio al inquilino en los casos y en la forma allí establecidos.

III EPÍGRAFE

EL PRINCIPIO DE ECONOMÍA PROCESAL.-

El derecho procesal es el conjunto de actos mediante los cuales se constituye, se desarrolla y determina la relación jurídica que se establece entre el juzgador, las partes, y las demás personas intervinientes, y que tiene como finalidad dar solución al litigio planteado por las partes, a través de una decisión del juzgador basada en los hechos afirmados y probados, y en el derecho aplicable, en esta relación jurídica es necesario aplicar el principio de economía procesal, que busca evitar que por actuaciones innecesarias se pretenda dilatar el proceso o procedimiento, esto teniendo en cuenta que una situación así haría oneroso el acceso a la justicia e implicaría un excesivo esfuerzo por parte de los interesados para alcanzarla.

IV EPÍGRAFE

EL DESAHUCIO Y LA LEGISLACIÓN COMPARADA.-

En este epígrafe se desarrollara un análisis comparativo del desahucio entre las legislaciones ecuatoriana y colombiana.

METODOLOGÍA

MÉTODO ANALÍTICO- SINTÉTICO.-

En la problemática planteada analizare la existencia de un vacío legal en la Ley de Inquilinato, ya que al Notario Público sólo se le ha dado competencia exclusiva para notificar al inquilino con el desahucio pero no para efectuar el desalojo en el caso de no haberse desocupado el local, o no exista oposición, ni se haya propuesto excepciones, luego de haberse notificado, lo que trae como consecuencia que el usuario realice una doble erogación económica al tener que acudir también ante el Juez competente para hacer valer su derecho de dar por terminado el contrato de arrendamiento, lo que vulnera el principio de economía procesal.

MÉTODO INDUCTIVO DEDUCTIVO.-

Se analizará los casos tramitados en la Notaría Segunda de Ambato en donde se ha podido evidenciar que la atribución exclusiva otorgada a los Notarios es incompleta al no estar facultado para efectuar el desalojo ante el incumplimiento del desahuciado, al darse este problema en las notarías del cantón Ambato, también se ha dado en las notarías a nivel provincial y nacional.

MÉTODO HISTÓRICO LÓGICO.-

Analizaremos la evolución histórica de la figura jurídica del desahucio, y su aplicación en las diferentes legislaciones a lo largo del tiempo hasta llegar a ser tipificado en nuestra Ley de Inquilinato y que ha facultado a los Notarios su notificación, lo que ha traído un vacío legal al no poder practicar el desalojo, y que por lo tanto el usuario tiene que realizar doble gasto y pérdida de tiempo al tener que acudir ante los Jueces competentes para la protección de su derecho.

TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN.-

La presente investigación se la realizará por medio de entrevistas a cinco Notarios Públicos del cantón Ambato.

INSTRUMENTO.-

El instrumento a utilizarse en la presente investigación es la entrevista a cinco Notarios Públicos del Cantón Ambato, a través de un cuestionario que contendrá preguntas relacionadas con la existencia de un vacío legal en la Ley de Inquilinato al no facultarles plenamente para que puedan practicar el desalojo del local arrendado cuando el inquilino no se ha opuesto ni ha presentado excepciones, lo que ha conllevado a que el usuario tenga que acudir ante el Juez competente realizando un doble gasto de tiempo y dinero lo que va en contra del principio de economía procesal.

APORTE TEÓRICO

La presente investigación beneficiará para que tanto arrendadores como arrendatarios, a los señores abogados, estudiantes de derecho, Jueces y Notarios, tengan un procedimiento rápido en la práctica y ejecución del desahucio.

SIGNIFICACIÓN PRÁCTICA

El tema del presente trabajo es de suma importancia debido a que podremos acudir con nuestra petición de desahucio ante el Notario y ante el incumplimiento del desalojo por parte del inquilino se proceda con su lanzamiento.

NOVEDAD CIENTÍFICA

El tema de la presente investigación es novedoso debido a que analiza un vacío legal existente en la Ley de Inquilinato respecto al desahucio y propone una solución legal vía reforma para que los Notarios tengan la facultad de efectuar el lanzamiento del local arrendado.

CAPITULO I

MARCO TEÓRICO

EPÍGRAFE I{ XE "EPÍGRAFE I" }

1.1.- El contrato de arrendamiento

1.1.1.- Concepto

Debido a que la Ley de Inquilinato no emite un concepto de arrendamiento, se hace necesario buscarlo en otros cuerpos legales de nuestra legislación y en la doctrina. El Código Civil en el artículo 1856 define al arrendamiento como

“un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las leyes del trabajo y otras especiales”.

El arrendamiento ha sido conceptualizado por nuestro legislador en el Código Civil, en sentido general, porque en él se involucra, además del arrendamiento de cosas, la ejecución de obras y la prestación de servicios, que con el devenir del tiempo han pasado a ser normados por el Código del Trabajo, como Ley especial. (Trabajo, 1938).

El arrendamiento ha sido conceptualizado por nuestro legislador en el Código Civil, en sentido general, porque en él se involucra, además del arrendamiento de cosas, la ejecución de obras y la prestación de servicios, que han pasado a ser normadas por el Código del Trabajo⁷, lo que se estima comprensible teniendo en cuenta la época en la que se expidió en nuestro país el cuerpo legal primeramente indicado⁸, encargado de regular diversas instituciones jurídicas, que con el devenir del tiempo y de acuerdo a la evolución y necesidades de la sociedad, algunas fueron desgajándose para ser tratadas por códigos y leyes especiales

Alessandri y Somarriva sostienen que el contrato de arrendamiento “consiste en un contrato en que una de las partes, denominada arrendador, proporciona a otra, denominado

arrendatario, el goce de una cosa, quien paga por ella un precio determinado” (Somarriva, 1957) .

Como el objeto de estudio en esta investigación es el desahucio por transferencia de dominio de predios urbanos, trataremos de conceptualizar en los renglones que siguen, el contrato de arrendamiento de esa clase de inmuebles, pero antes de dar nuestro criterio, por considerar que contiene los elementos esenciales del arrendamiento urbano, anotamos el concepto que al respecto trae Cabanellas:

“El contrato por el cual una parte cede a otra voluntariamente el goce o uso de una finca urbana , o parte más o menos independiente de ella , por tiempo determinado, o no, y precio cierto” (Cabanellas, 1981)

Peter Kenneth Kuffo Ronquillo, expresa:

“El arrendamiento de Inmuebles Urbanos es el contrato que tiene por objeto el alquiler de una vivienda o vivienda taller, o vivienda y comercio, y de los locales comerciales dentro del perímetro de la Urbe, determinado por las ordenanzas respectivas y regido por las normas especiales de la Ley de Inquilinato” (Ronquillo, 2004).

El autor en referencia, coloca en sitio preponderante el objeto del contrato, es decir, qué y para qué se alquila, lo que se asocia fácilmente con el destino que el arrendatario puede dar, según lo pactado con el arrendador, al inmueble arrendado, si es para vivienda, para vivienda – taller, para comercio, etcétera, pero descuida de elementos propios y esenciales que resultan ser parte integrante del contrato de arrendamiento, como el plazo y el precio, por ejemplo.

A nuestro criterio, el contrato de arrendamiento de predios urbanos, es el acuerdo o convenio en virtud del cual, una persona otorga a otra, el uso y goce de un inmueble urbano específico, o parte de él, por un plazo y precio determinado.

1.1.2.- Naturaleza jurídica

La naturaleza jurídica del arrendamiento ha sido objeto de intenso debate entre los estudiosos del tema. Algunos tratadistas encasillan al arrendamiento dentro de los llamados derechos personales o créditos, mientras que otros dicen que es un derecho real.

A los derechos reales los define el artículo 595 del Código Civil, indicando que son los que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona. La misma norma legal pone como ejemplo de derechos reales, el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca.

Los derechos reales presuponen una relación directa entre el sujeto que ostenta el derecho, con la cosa, que a su vez resulta ser el objeto de su derecho. El sujeto activo del derecho real puede ejercer las facultades que le confiere la ley, contra toda persona que perturbe su derecho, sin limitación alguna. El sujeto activo está

“...constituido por una persona determinada, y el sujeto pasivo innumerable e indeterminado, porque comprende a todas las personas que entren en relación con el sujeto activo” (Álvarez, 1995).

Los derechos personales o créditos, según el artículo 596 del Código Civil, son los que sólo pueden reclamarse de ciertas personas que, por un hecho suyo o la sola disposición de la ley, han contraído las obligaciones correlativas, como el que tiene el prestamista contra su deudor, por el dinero prestado, o el hijo contra el padre por alimentos. En los derechos personales actúan o forman la relación jurídica

“...un sujeto activo, un objeto debido y un sujeto pasivo del derecho...” (Álvarez, 1995).

El sujeto activo es el que detenta el derecho, es el titular del derecho, y el objeto debido está conformado por la obligación que debe satisfacer el sujeto pasivo al sujeto activo. Esta clase de derechos solo pueden reclamarse u oponerse contra el obligado, deudor o sujeto pasivo de la relación jurídica, más no contra esa multitud indeterminada de personas como ocurre con los derechos reales.

Habiendo analizado muy brevemente lo que se entiende por derechos personales y derechos reales, vemos que el arrendamiento no puede considerarse como un derecho real, a pesar de que el arrendatario está relacionado directamente con la cosa que arrienda, puesto que la usa y goza de ella, sin embargo no puede oponer su derecho contra todas las personas que lo alteren o turben, excepto en ciertos casos, como en el despojo violento previsto en el artículo 972 del Código Civil, o cuando ha celebrado el contrato por escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad, mientras dure el plazo del contrato.

Nuestro Código Civil en el artículo 1856 considera al arrendamiento simplemente como un contrato, lo que ha sido corroborado por la jurisprudencia nacional, posición con la que concordamos, no solo por la dificultad que existe para catalogarlo como un derecho puramente personal o como un derecho real, sino porque consideramos que el arrendamiento participa de esos dos derechos.

1.1.3.- Características Del Contrato De Arrendamiento

1.1.3.1.- Es Consensual

Es consensual porque para que nazca a la vida jurídica tan solo se requiere el consentimiento del arrendador y del arrendatario, es suficiente que haya el acuerdo o la aprobación de las partes contratantes, para que exista contrato,

“...a partir de entonces las obligaciones son exigibles y los derechos ejercitables...cualquier actitud en contrario entraña incumplimiento” (Cabanellas, 1981)

Es decir, si concurre el consentimiento de los contratantes, no es necesario que se cumpla con ninguna formalidad adicional para que el contrato genere derechos y obligaciones.

Según Ramón Badenes Gasset, el consentimiento es:

“constituye el alma del contrato...puede ser considerado como el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato...” (Gasset, Conceptos Fundamentales del Derecho, 1980).

En otras palabras, el consentimiento es imprescindible para la formación y el nacimiento de todo contrato. Si está ausente el consentimiento, el contrato nace viciado.

1.1.3.2.- Es Conmutativo

El artículo 1457 del Código Civil señala que el contrato oneroso es conmutativo cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez; y si el equivalente consiste en una contingencia incierta de ganancia o pérdida, se llama aleatorio.

La característica esencial del contrato conmutativo radica en la prestación que se deben recíprocamente las partes, que debe ser más o menos equivalente, y como los contratantes desde el inicio conocen la extensión de dicha prestación, pueden fácilmente determinar si el contrato le beneficia o le causa pérdida.

De suerte que el arrendamiento es un contrato conmutativo, porque la prestación a que se obliga el arrendador, de entregar la cosa para que la use y goce el arrendatario, debe ser más o menos equivalente o similar a la prestación de este último, que es pagar el precio. Si “A” arrienda un departamento a “B” en doscientos dólares mensuales, se entiende que el uso mensual de dicho inmueble, dadas sus características, es equivalente al precio de la renta pagado por él.

1.1.3.3.- Es Bilateral

Es bilateral porque genera obligaciones mutuas entre las partes contratantes. También se dice que es bilateral,

“...cuando los dos contratantes se obligan recíprocamente...” (Planiol, 2003).

O cuando:

.... “ambas partes contraen obligaciones; tal ocurre en la compra venta, permuta, arrendamiento, etc.” (Manasevich, 1970).

El artículo 1455 del Código Civil señala que el contrato es bilateral cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente. Consecuentemente, el contrato de arrendamiento

es bilateral, en razón de que los contratantes se obligan recíprocamente: el arrendador a entregar la cosa arrendada y el arrendatario a pagar el precio o renta. El primero es acreedor de la obligación del pago de la renta y deudor de la entrega del inmueble arrendado; mientras que el arrendatario resulta ser acreedor de esta última, y deudor respecto al pago de la renta.

1.1.3.4.- Es Oneroso

El artículo 1456 del Código Civil define a los contratos gratuito y oneroso. Manifiesta muy claramente que el primero es aquel que tiene por objeto sólo la utilidad de una de las partes, sufriendo la otra el gravamen. Mientras que el segundo tiene lugar cuando se produce la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro. Esta clasificación se realiza considerando la utilidad que el contrato genera para las partes intervinientes. Si uno solo de los contratantes recibe beneficio sin dar nada a cambio al otro, el contrato es gratuito. Si los dos contratantes reciben beneficio con el contrato celebrado, será oneroso.

El arrendamiento es un contrato oneroso porque genera utilidad tanto para el arrendador como para el arrendatario. Así, el arrendador se beneficia con el precio o renta que paga el arrendatario por el inmueble arrendado; mientras que este último se beneficia con el uso y el goce de la cosa que le entrega el arrendador.

1.1.3.5.- Es De Tracto Sucesivo

En el contrato de tracto sucesivo las obligaciones se van renovando y extinguiendo en forma sucesiva. Cumplido el tiempo preestablecido, la obligación se extingue, pero en forma sucesiva nace o comienza una nueva obligación.

El contrato de arrendamiento es considerado por la doctrina como un contrato de tracto sucesivo por antonomasia:

“...es uno de esos contratos cuyas obligaciones se van renovando y extinguiendo sucesivamente. Si se trata del arrendamiento de una casa, mes a mes se va extinguiendo la obligación del arrendador de proporcionar el goce de la cosa y la obligación del

arrendatario de pagar el precio; y, extinguida la obligación de un mes, nace la obligación del otro mes...” (Somarriva, 1957).

1.1.4.- Requisitos Del Contrato De Arrendamiento

El Artículo 1461 del Código Civil habla de capacidad, consentimiento, objeto lícito y causa lícita, como requisitos generales que deben estar presentes en todo contrato, para que nazcan válidamente a la vida jurídica; pero el contrato de arrendamiento requiere adicionalmente otras exigencias propias para su formación, como son la cosa y el precio.

1.1.4.1.- La Capacidad

Por capacidad se entiende la aptitud o la cualidad que tiene una persona para adquirir derechos y ejercerlos sin el ministerio o la autorización de otra. De lo que se desprende que existen dos clases de capacidad, una de adquisición o de goce y otra de ejercicio.

La capacidad adquisitiva o de goce es la aptitud o la cualidad de una persona para adquirir y ser titular de un derecho. Por regla general, todas las personas naturales se consideran capaces para adquirir, sin considerar su nacionalidad, sexo, edad o condición, es una potestad intrínseca a su calidad de persona (Álvarez, 1995).

Mientras que la capacidad de ejercicio, es la aptitud o la cualidad de una persona para poder obligarse por sí misma, sin la autorización de otra, es decir, es la potestad que tiene una persona para ejecutar actos o celebrar contratos que produzcan efectos jurídicos válidos ante la ley.

El artículo 1462 del Código Civil señala que toda persona es legalmente capaz, excepto las que la ley declara incapaces. De lo que deviene sin mayor esfuerzo que, por regla general, toda persona es capaz para obligarse y contratar por sí misma, y solo por excepción ciertas personas que enumera taxativamente la ley, carecen de esta capacidad.

Cuando la incapacidad de ejercicio impide ejecutar un acto o celebrar un contrato válido, a todas las personas, se llama general; y, cuando solo impide o prohíbe a ciertas personas y respecto de determinados actos, se llama particular.

La incapacidad general puede ser absoluta o relativa. Son absolutamente incapaces los dementes, los impúberes y la persona sorda que no pueda darse a entender de manera verbal, por escrito o por lengua de señas, y sus actos no surten ni aún obligaciones naturales, y no admiten caución. Mientras que son incapaces relativos los menores adultos, los que se hallan en interdicción de administrar sus bienes, y las personas jurídicas, y sus actos pueden tener valor en ciertas circunstancias y bajo ciertos respectos determinados por las leyes (Civil, Artículo 1463, 1999).

Para celebrar un contrato de arrendamiento deben los contratantes ser capaces ante la ley para obligarse y contratar, caso contrario dicho contrato no generará derechos ni obligaciones. No obstante, el menor adulto emancipado, puede celebrar válidamente por sí mismo el referido contrato, porque el arrendamiento constituye un acto de administración.

1.1.4.2.- El Consentimiento

Cuando hablamos de las características del contrato de arrendamiento, vimos que una de ellas era precisamente la de ser consensual, porque para que nazca jurídicamente tan solo se requiere el consentimiento mutuo del arrendador y del arrendatario, sobre la cosa y el precio, de manera que no es necesario que se cumpla con ninguna formalidad para que el referido contrato genere derechos y obligaciones.

Para que se revele el consentimiento en un contrato de arrendamiento, debe necesariamente una de las partes, si es el administrador o propietario, ofrecer en arrendamiento el inmueble al posible arrendatario, y éste último, a su vez, si cree que le beneficia la oferta, aceptarla, exteriorizándose en este momento el consentimiento de los contratantes.

1.1.4.3.- El Objeto

Los hermanos Enrique, León y Juan Mazeaud, citados por Cabanellas, hacen la distinción entre objeto del contrato y objeto de la obligación. El primero dicen que se refiere al negocio jurídico que las partes quieren realizar; mientras que el segundo describe la prestación prometida (Cabanellas, 1981).

El artículo 1454 del Código Civil define al contrato como un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. El artículo 1476 indica que toda declaración de voluntad debe tener por objeto una o más cosas que se trata de dar, hacer o no hacer. (Civil, Artículos 1454 y 1476, 1999)

En el arrendamiento de inmuebles urbanos, el objeto del contrato es el arrendamiento o la variedad de contrato mediante el cual se pretende arribar a un acuerdo, teniendo la firme convicción del negocio jurídico a efectuarse, y como este contrato, una vez celebrado, genera derechos y obligaciones entre los contratantes, el objeto de éstas últimas son las prestaciones a que se obligan las partes, entre otras: el arrendador a entregar la cosa arrendada y el arrendatario a pagar el precio por esa cosa. En este caso, el objeto de la obligación recae sobre una cosa, en virtud de que la prestación a que se obliga el arrendador, es precisamente la de entregar una cosa.

1.1.4.4.- La Causa

El Código Civil en el artículo 1483 comienza describiendo a la causa de la obligación, al expresar que no puede haber obligación sin una causa real y lícita, pero a renglón seguido, ensayando una definición de causa, dice: se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato, con lo cual se ha definido la causa del contrato y no de la obligación, quedando claro que nuestro legislador lo toma en forma indistinta a la causa del contrato y a la causa de la obligación.

Para que la obligación sea válida, debe haber una causa real y lícita. Real, en el sentido de que esté presente, que exista, porque si yo prometo dar mi vehículo como pago de una deuda (renta de arrendamiento) que no existe, no hay causa real; y, lícita, porque debe guardar armonía con la ley, no ser contraria a las buenas costumbres o al orden público.

1.1.4.5.- La Cosa

Cosa es todo lo que existe, lo corporal e incorporal, lo natural y lo artificial, lo real y lo abstracto, y hasta lo que puede existir. En lo jurídico, cosa se opone a persona, considerada ésta como el sujeto de la relación jurídica, en tanto que cosa hace referencia al objeto del derecho o de los derechos y obligaciones; en otras palabras, cosa denota lo material como

un escritorio por ejemplo, frente a lo inmaterial como constituye una obligación o una facultad, entendida ésta como derecho, como atribución.

El legislador ecuatoriano en el artículo 583 del Código Civil afirma que los bienes consisten en cosas corporales o incorporeales, lo que nos parece correcto, porque en realidad, los bienes de una persona, considerados como su fortuna o riqueza, constituye el género, y las cosas, la especie, es decir, los bienes de un individuo pueden consistir en un sinnúmero de cosas, corporales e incorporeales, las primeras que pueden ser percibidas por los órganos de los sentidos, como un libro, y las segundas que consisten en derechos, como los créditos, y las servidumbres activas. (Civil, Artículo 583, 1999)

En lo que atañe al arrendamiento, la cosa debe reunir los mismos requisitos del objeto de otro contrato, como el de compraventa por ejemplo, es decir, debe ser determinada, lícita y existir o esperarse que exista, con el aditamento de que en esta materia la cosa no debe ser consumible, en razón de que tiene que ser restituida al finalizar el contrato, este es el mandato del artículo 1857 del Código Civil al decir que, son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporeales que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar: los derechos personales (habitación y uso) y las cosas consumibles. Salvo estas limitaciones, hasta puede arrendarse cosa ajena. (Civil, Artículo, 1857)

1.1.4.6.- El Precio

El precio en el arrendamiento, es la suma de dinero o los frutos naturales con los que paga el arrendatario al arrendador por el uso y el goce de la cosa arrendada.

“Se llama precio lo que el arrendatario debe pagar por el goce de la cosa arrendada, que puede consistir en dinero o en frutos producidos por la misma cosa” (Rodríguez, 1970).

En el contrato de arrendamiento, al igual que en la compraventa, el precio se ha convertido desde un inicio, en un requisito esencial, fundamental, propio de su naturaleza, a tal punto que, si no existe, el contrato degenera en otro diferente. Si en la compraventa no hay precio, el contrato será de donación y no de compraventa. En el arrendamiento cuando no existe precio, el contrato será de comodato u otro, pero no de arrendamiento.

El precio en el arrendamiento podrá determinarse de los mismos modos que en el contrato de venta, prescribe el artículo 1859 del Código Civil. Mientras que el artículo 1747, al referirse al precio de la venta dice que debe ser determinado por los contratantes, y que esta determinación podrá hacerse por cualesquiera de los medios o indicaciones que lo establezcan, es decir, en la fijación del precio en el arrendamiento, prima el principio de la autonomía de la voluntad. (Civil, Artículos, 1859 y 1747)

Ahora bien, el Título IV de la Ley de Inquilinato, trata de la fijación de las pensiones de arrendamiento de los predios urbanos, disponiendo en el artículo 17 que la pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del 10% del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el catastro municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana.

Agrega la norma legal antes citada que, para determinar el precio total se tomarán en cuenta todos los departamentos, piezas o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador. Cuando se arriende sólo una parte del predio, la pensión se fijará proporcionalmente a dicha parte. Para fijar la pensión mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado, condición y ubicación del inmueble.

La norma legal en referencia protege al inquilino contra un posible abuso del arrendador, limitando a éste que imponga una renta elevada que lesione la economía de aquel, pero lamentablemente constituye letra muerta, debido a que los juzgadores inobservan el mandato de la ley de la materia, y hacen prevalecer lo pactado por los contratantes, alegando que es ley para las partes, en virtud de que insertan una cláusula donde el inquilino renuncia a la fijación de las pensiones de arrendamiento por parte de la oficina correspondiente, no obstante de que los derechos del inquilino son irrenunciables. (Inquilinato L. d., 27) .

El artículo 18 de la misma Ley, prohíbe pactar el incremento automático de pensiones locativas de inmuebles urbanos destinados a vivienda, durante la vigencia mínima del contrato que es de dos años, siempre y cuando el precio del arrendamiento mensual no exceda de dos salarios mínimos vitales.

1.1.5.- Clases De Contratos De Arrendamiento

1.1.5.1.- Verbal

El artículo 27 de la Ley de Inquilinato expresa que el “contrato de arrendamiento podrá ser verbal o escrito”. En la modalidad del contrato verbal, el acuerdo al que llegan las partes, no se deja establecido por escrito, ni en instrumento público ni privado, es decir, los intervinientes deciden celebrar dicho contrato simplemente en forma hablada u oral. (Inquilinato L. d., 27)

En definitiva, se entiende por contrato verbal de arrendamiento de predios urbanos, el convenio mediante el cual una persona otorga a otra, el uso y goce de un inmueble urbano específico, por un plazo y precio determinado, sin dejar constancia por escrito.

Si nos atenemos a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley de Inquilinato, solo los contratos cuyo canon de arrendamiento mensual sea inferior a un salario básico unificado del trabajador en general, podrán celebrarse de manera verbal, y los que superen dicho valor, se celebrarán necesariamente por escrito. Esta norma legal, a pesar de ser imperativa, no se aplica, debido a que la disposición Transitoria Primera de la indicada Ley, concede a los arrendadores que no tuviesen contrato escrito con su inquilino, la facultad para que acudan ante el Juez o ante uno de Los Notarios Públicos competente de la correspondiente jurisdicción, y hagan una declaración juramentada, que admite prueba en contrario y justifiquen la relación de arrendamiento

La declaración juramentada mencionada precedentemente, debidamente registrada, servirá como documento habilitante para cumplir con el requisito establecido en el inciso segundo del artículo 47 de la Ley de Inquilinato, es decir, la declaración en referencia sustituye al contrato escrito de arrendamiento, pero tengamos presente que admite prueba en contrario.

1.1.5.2.- Escrito

El contrato escrito de arrendamiento de predios urbanos, es el acuerdo por el cual una persona otorga a otra, el uso y goce de un predio urbano específico, por un plazo y precio determinado, dejando constancia del mismo por escrito.

Es conveniente que el contrato de arrendamiento se celebre por escrito, porque así se obtiene un medio de prueba eficaz que justifica el hecho de su celebración, su fecha, plazo, precio y qué cosa se arrienda, pero esencialmente con él se enerva una posible pretensión astuta del inquilino, de tratar de aparecer como si fuera posesionario del inmueble, cuando en realidad es mero tenedor, circunstancia que sería muy fácil argumentar si el contrato de arrendamiento es verbal.

Cuando el contrato de arrendamiento es elevado a escritura pública y se inscribe en el Registro de la Propiedad correspondiente, mayores son sus beneficios, en particular para el arrendatario, en razón de que si se traspasa el dominio del inmueble arrendado, el adquirente está obligado a respetar el contrato de arrendamiento en su integridad, hasta que se cumpla el plazo estipulado. (Inquilinato L. d., art. 31, Inciso tercero).

1.1.5.3.- Para Vivienda

Esta variedad de contrato, así como los que veremos a continuación, lo definiremos en igual sentido, modificando únicamente su destino, como en el presente caso que deberá ser destinado única y exclusivamente para morada o habitación de una persona o familia.

1.1.5.4.- Para Vivienda Y Negocio

En este contrato su destino será para morada o habitación de una persona o familia, y también para que se instale y funcione un establecimiento comercial de compra venta de productos, mercancías y/o de prestación de servicios.

1.1.5.5.- Para Vivienda Y Taller

El destino de este contrato será para morada o habitación de una persona o familia, y también para que se instale y funcione un taller artesanal.

1.1.5.6.- Para Negocio

En este contrato la cosa arrendada será destinada única y exclusivamente para que se instale y funcione un establecimiento comercial de compra venta de productos, mercancías y/o de prestación de servicios.

1.1.5.7.- De Inmueble Amoblado

Es aquel mediante el cual una persona concede a otra, el uso y goce de un inmueble urbano específico y amoblado, por un plazo y precio determinado. En esta clase de contratos, por mandato expreso del artículo 24 de la Ley de Inquilinato, debe constar por escrito tanto el inventario y el avalúo de los muebles alquilados, así como la determinación del valor de uso de dichos muebles, caso contrario se aplicarán las reglas establecidas en la misma ley.

1.1.5.8.- Temporal

Es aquel por el cual una persona denominada arrendador, otorga a otra llamada arrendatario, el uso y goce de un predio urbano específico, por una temporada relativamente corta y precio determinado. Como ejemplo de esta clase de contrato podemos mencionar el alquiler de un departamento en la playa por un período de quince días en época de vacaciones en la serranía.

Esta variedad de contrato no se encuentra regulado con reglas claras en la Ley de Inquilinato, pero si se lo menciona en el literal b) del artículo 28 del indicado cuerpo legal, cuando hace alusión al arrendamiento de locales a individuos o familias que, teniendo su residencia habitual en un lugar, van a otros de manera transitoria o temporal.

1.1.5.9.- Ocasional

Es aquel mediante el cual el arrendador cede esporádicamente al arrendatario, el uso y goce de un predio urbano específico, por precio determinado. Ejemplo de esta variedad de contrato encontramos en el alquiler de una habitación de un hotel, o de un local comercial para exhibición y venta de muebles por una semana por festividades de una ciudad.

De igual manera esta clase de contrato no se encuentra reglado en forma clara en la Ley de Inquilinato, sino que se lo insinúa en los literales a) y c) del artículo 28 de la antes aludida ley, al tratar del arrendamiento de habitaciones en hoteles, casas de pensión o posadas, de locales para exhibiciones, espectáculos y otros fines, que son de corta duración.

EPÍGRAFE II

2.1.- El desahucio

2.1.1.- Concepto

Para Oswaldo Espinosa Prado “El aviso anticipado que una de las partes da a la otra indicando que es su voluntad poner fin al contrato se llama desahucio. Este aviso, que debe darse con cierta anticipación, tiende a, precaver los perjuicios que a las partes ocasionaría el término imprevisto del arrendamiento” . (Prado, 2002)

El desahucio constituye la noticia o aviso anticipado que hace una parte a la otra, mediante el cual expresa su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento; es decir, el desahucio es el preaviso que hace el arrendador al arrendatario, o viceversa, haciéndole conocer que ya no desea continuar con el arrendamiento, y que por tanto, es su voluntad que termine el contrato.

Néstor Darío Rombolá y Lucio Martín Reboiras definen al desahucio como:

“El acto de despedir el dueño de una casa o heredad al inquilino o arrendatario, y también el de despedirse el inquilino o arrendatario del dueño, por no querer continuar en el arrendamiento, cumplido que sea el tiempo señalado en el contrato o verificado un incumplimiento que así lo provea” (Reboiras, 2004)

2.1.2.- Desahucio por Transferencia de Dominio

A partir del 8 de octubre de 1962, fecha en la que se expide la Ley de Inquilinato que deroga la de 1950, se comienza a hablar de “transferencia” de dominio y no de “transmisión” de dominio. De acuerdo con el Diccionario de la Real Academia Española, “transferencia” denota “Acción y efecto de transferir”, y “transferir”, relacionando con lo jurídico significa “Ceder a otra persona el derecho, dominio o atribución que se tiene sobre algo”. Mientras que “transmisión” indica “Acción y efecto de transmitir”, y “transmitir”, según acepciones aplicables a la materia que tratamos, significa “Trasladar, transferir... Enajenar, ceder o dejar a alguien un derecho u otra cosa”.

Claro Solar señala que el término transferencia debemos usarlo cuando el traspaso de dominio de bienes se produce por acto entre vivos, y transmisión cuando dicho traspaso ocurre por sucesión por causa de muerte. Nosotros sostenemos que no se debe radicalizar la utilización de los términos en mención, en razón de que nuestro Código Civil los usa indistintamente, ya para significar traspasos de dominio por acto entre vivos o por causa de muerte. Miramos conveniente eso sí, que se busque un término aplicable para los dos casos, como podría ser “traspaso” o “traslado”, tal cual lo sostiene Alejandro Guzmán Brito.

Corresponde ahora tratar de desentrañar lo que se entiende por el término “dominio” que dominio es el “Poder que alguien tiene de usar y disponer de lo suyo”, o que es el “Derecho de propiedad”, es decir, considera al dominio como sinónimo de propiedad, tal como ocurre en varias legislaciones, incluida la nuestra.

“la propiedad o dominio es el más amplio derecho que puede tenerse sobre una cosa, es decir, es desde el punto de vista jurídico privado, el máximo poder que una persona puede tener sobre una cosa”. (Gasset, Conceptos fundamentales del Derecho , 1980)

Nuestro Código Civil en el artículo 599 señala:

“El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social”.

Nuestro legislador considera también como sinónimos los términos “dominio” y “propiedad”, lo que ha sido cuestionado por algunos autores al sostener que el término “dominio” debe aplicarse para referirse al derecho real recaído sobre cosas materiales, y “propiedad” para hacer referencia a todo el género de derechos que pueda realizarse tasación monetaria. Es decir, para quienes dicen que a los términos en estudio debe dárseles una significación diferente, la “propiedad” es el género y el “dominio” vendría a ser una especie de ese gran género llamado propiedad.

Sin embargo, el cuerpo legal en referencia, sigue la misma corriente de dichos autores, puesto que al conceptualizar el dominio dice que es el derecho real en una cosa corporal, y

a renglón seguido, en el artículo 600 indica que sobre las cosas incorporales hay también una especie de propiedad, es decir, usa el término dominio para expresar un derecho real sobre una cosa corporal, y propiedad para referirse a todos los demás derechos sobre cosas inmateriales, para lo cual ejemplifica señalando que el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, y que las producciones del talento o del ingenio son propiedad de sus autores.

La definición que el Código Civil nos da de dominio es analítica, debido a que quiere explicarnos el concepto, en base a la cantidad de facultades del dueño de la cosa sobre la que recae la propiedad, es decir desde un ángulo cuantitativo y no cualitativo; pero no vamos a entrar a profundizar sobre esta polémica por considerarla intrascendente para el tema que investigamos, y coincidimos con el criterio dado por el Dr. Eduardo Carrión Eguiguren, en el sentido de que los dos términos “sirven para designar el mismo concepto; pero la elección de una o de otra suele depender del campo científico en que se las considere: la palabra propiedad pertenece al terreno económico – jurídico, en tanto que la palabra dominio tiene un valor exclusivamente jurídico” (Eguiguren, 2010)

En base a lo anotado, entendemos por transferencia de dominio, el hecho o el acto mediante el cual, se traspasa o traslada el derecho de propiedad sobre una cosa, a una persona determinada, para que goce y disponga de ella, conforme a la ley.

De acuerdo con el artículo 603 del Código Civil, una persona adquiere el dominio de una cosa de diversos modos: Por la ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no tienen dueño. Por la accesión el dueño adquiere el dominio de lo que la cosa produce o lo que se junta a ella. Por la tradición se adquiere el dominio de las cosas, por la entrega que hace el dueño de ellas a otro, pero debe haber en este caso, la facultad e intención de transferir el dominio, de una parte, y la capacidad e intención de adquirirlo, de la otra. Por sucesión por causa de muerte se adquiere el dominio de las cosas desde el momento mismo en que ocurre el deceso. Y por prescripción se adquiere el dominio de las cosas ajenas, por haber poseído las mismas durante cierto tiempo y siempre y cuando concurren otros requisitos legales.

Es importante recordar que el artículo 15 de la Ley de Inquilinato de 1950 disponía que, el arrendador de por terminado el arrendamiento y por consiguiente que exija la

desocupación y entrega del inmueble arrendado antes de vencido el plazo legal o convencional, entre otras causas, por transmisión de dominio a título oneroso de la cosa arrendada. Pero a raíz de la entrada en vigencia de la Ley de Inquilinato de 1962, en el artículo 25, se menciona de manera bastante general que la transferencia de dominio del local arrendado termina el contrato de arrendamiento.

De manera que, desde el año 1962 se eliminan de la Ley de Inquilinato los términos “a título oneroso” que contenía la Ley de 1950, lo que significaba que solo los traspasos de dominio de bienes a título oneroso, daban lugar a que el nuevo propietario pueda desahuciar a los inquilinos, y los que adquirirían el dominio a título gratuito, como la donación entre vivos por ejemplo, se veían impedidos de desahuciar a los inquilinos del anterior propietario del inmueble, por el simple hecho de adquirir a título gratuito.

Para que proceda el desahucio por transferencia de dominio, es menester que exista relación de arrendamiento entre el anterior propietario del predio arrendado, con quien va a ser desahuciado, para lo cual se requiere la presencia de contrato de arrendamiento, ya sea verbal o escrito, como lo admite el artículo 27 de la Ley de Inquilinato. (Inquilinato L. d., 27)

De existir contrato escrito de arrendamiento entre el precedente propietario del local arrendado y quien va a ser notificado con el desahucio, no habría inconveniente alguno para que el nuevo titular del dominio desahucie al inquilino; pero si el anterior propietario del predio no cuenta con dicho contrato: por haberse celebrado verbalmente o por no existir relación de arrendamiento, se va a generar un grave problema.

En caso de haberse celebrado contrato verbal de arrendamiento, puede el precedente propietario del inmueble arrendado, amparado en la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Inquilinato, acudir ante un juez de Inquilinato en la respectiva jurisdicción, para que haga una declaración juramentada, que admitirá prueba en contrario, misma que debidamente registrada servirá como documento habilitante para cumplir con el requisito establecido en el párrafo segundo del Art. 47 de la Ley de la materia, es decir, esta declaración, reemplaza al contrato de arrendamiento.

Mediante la Disposición transitoria Décimo quinta del Código Orgánico General de Procesos publicado en el Registro Oficial número 506 del 22 de mayo del año 2015, se

reformó el artículo 18 de la Ley Notarial, dándole atribuciones exclusivas a los Notarios, entre las cuales la establecida en el numeral 35, y que es la de solemnizar el desahucio, conforme a lo establecido en la Ley de Inquilinato y el Código Civil.

2.1.3.- Procedimiento del Desahucio por Transferencia de Dominio

Según la Ley de Inquilinato el desahucio procede únicamente en los siguientes casos: en el determinado en el literal h) del artículo 30 que es por demolición del local arrendado, en el determinado en el artículo 31 de la misma Ley que se refiere al caso de transferencia de dominio del bien inmueble por parte del arrendador, y en el caso de cumplimiento del plazo constante en el artículo 33 de dicha Ley.

El procedimiento que se debe dar al desahucio por transferencia de dominio, se encuentra normado como atribución exclusiva de los Notarios Públicos, en el artículo 18 numeral 35 de la Ley Notarial, y que faculta a la o al interesado en el desahucio dirigir una solicitud a la o al notario, acompañado prueba de su pretensión, recibida la solicitud y los documentos que se acompaña a ella, la o el notario dispondrá que se notifique a la o al desahuciado, de cuyo acto deberá sentarse una razón.

El Notario debe levantar una acta en la que califica de procedente el desahucio y dispone su notificación en sede notarial a través del propio Notario.

El notario debe preparar un oficio de notificación, en el que debe hacer constar lo siguiente:

- Lugar y fecha.
- El nombre de la persona (arrendatario) a quien va dirigido.
- La mención del petitorio y de la calificación de su procedencia.
- La notificación con el plazo de que en noventa días proceda a desocupar la vivienda
- Firma de la o el notario.
- Forma de notificación (según lo establecido en el Código General de Procesos)
- De este trámite el Notario sentará una razón de que se dio cumplimiento con la notificación con el desahucio, llegando a cumplir así su atribución exclusiva.

La parte final de la Disposición transitoria Décimo quinta del Código Orgánico General de Procesos, a su vez dispone que, luego de la notificación que realiza el Notario con el desahucio, si existe controversia, el Notario tendrá que enviar una fotocopia auténtica de todo lo actuado a la oficina de sorteos del respectivo cantón, en el término de tres días contados a partir de recibida la oposición, para que radicada su competencia en uno de los Jueces de lo civil, proceda mediante procedimiento sumario.

Teniendo en cuenta que conforme al artículo 48 de la Ley de Inquilinato, la oposición únicamente 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 mediante escritura pública, conforme a la disposición constante en el artículo 29 de dicha ley. (Inquilinato, 29)

Ahora bien, de darse el caso de que el inquilino desahuciado por el Notario, se allanare o no presentare oposición alguna, ni tampoco desocupa el local arrendado, se declarará que el desahucio da por terminado el contrato y una vez transcurrido los plazos previstos en las disposiciones citadas, se tendría que efectuar el lanzamiento, pero ahí el problema planteado en el presente trabajo, quién ordena el lanzamiento si el Notario es un mero notificador y no tiene la competencia para ordenar el lanzamiento. Ante este caso, si el interesado acude ante el Juez para iniciar por la vía civil este trámite, encontraría una negativa, ya que, dicho contrato se dio por terminado con el desahucio que realizó el Notario, es por esta razón que yo he propuesto una reforma a la Ley de Inquilinato.

Epígrafe III

3.1.- Principios de economía procesal y seguridad jurídica

3.1.1.- Principio de economía procesal

3.1.2 -Definición

El principio de economía procesal se define como la aplicación de un criterio utilitario en la realización empírica del proceso con el menor desgaste posible de la actividad jurisdiccional.

Por medio de este principio se trata de obtener el mejor resultado posible, con el mínimo de actividad jurisdiccional y de gasto para las partes.

Por su trascendencia jurídica y social, el principio de economía procesal pertenece a la temática de la política procesal y, por consiguiente, constituye una prioridad que el legislador debe tener en cuenta como inspirador de las formulaciones legales, sea implantándolo como un principio encaminado a configurar un ordenamiento procesal de acuerdo al criterio utilitario en la realización del proceso, sea configurándolo como un poder-deber del juez en la realización del proceso.

Los puntos trascendentales del criterio utilitario se refieren a la duración del proceso y al costo de la actividad jurisdiccional que el principio de economía procesal no ignora ni repudia, sino que, aceptando que el proceso tiene una dimensión temporal y que el proceso significa un gasto, trata únicamente de regularlos en forma tal que no conspiran seriamente contra el justiciable. (Enciclopedia Jurídica, 2014)

El principio de economía procesal, trata de que dentro del proceso se produzcan abreviaciones y simplificaciones, con la finalidad de que se evite su irrazonable prolongación y haga inoperante la tutela de los derechos e intereses comprendidos en este principio.

Coutore no indica que:

“a) Simplificación en las formas de debates: lo procesos de menor importancia económica se debaten en método oral, reducidas las exposiciones a simples actas de resumen; b) Limitación de las Pruebas: las pruebas onerosas (como por ejemplo, la

de peritos) se simplifican reduciéndose el nombre en un solo experto; c) Reducción de los recursos; el número de instancias es normalmente menor en los asuntos de escaso monto y, en algunos casos, cuando la cuantía es ínfima, las decisiones son inapelables; d) Economía pecuniaria; las costas y gastos de justicia son normalmente menores en los asuntos modestos y, en numerosas circunstancias, los impuestos de justicia se suprimen como una colaboración del Estado a una más económica solución de estos conflictos; e) Tribunales especiales: frecuentemente cierto tipo de conflictos, en particular aquellos de escaso monto pero no considerable repercusión social, se dirimen ante tribunales ajenos a la jurisdicción ordinaria, procurando no sólo la especialización, sino también la economía o aun la gratuidad de la justicia, especialmente, arrendamientos, conflictos d trabajo, etc”.

(Couture, 1958)

En el artículo 169 de la Constitución de la República del Ecuador, al referirse a los principios manifiesta que, el sistema procesal es un medio para la realización de la justicia, y que las normas procesales consagran los principios de simplificación, uniformidad, eficacia, inmediación, celeridad y economía procesal, y que harán efectivas las garantías del debido proceso, y que no se sacrificará la justicia por la sola omisión de formalidades.

(Constitución, 2008)

De manera que el principio de economía procesal se desarrolla en el caso del usuario que presenta la solicitud de desahucio por transferencia de dominio ante Notario Público, y que lo hace con la firme convicción de que va a obtener en poco tiempo y a bajo costo el desalojo del inquilino, para lo cual tiene que realizar egresos económicos en la contratación de un abogado en libre ejercicio, para presentar la petición de desahucio, y además para cancelar al Notario por la prestación de sus servicios.

Debemos indicar que este principio de economía procesal se ve vulnerado en el caso del interesado, cuando después de haber hecho erogaciones económicas en la realización del trámite de desahucio ante el Notario, el inquilino no haya desalojado el local, como tampoco se haya opuesto; ante lo cual no le quedaría más al interesado que acudir ante el Juez competente para en el mejor de los casos le acepte iniciar un nuevo procedimiento judicial.

3.1.2 Principio de Seguridad Jurídica

El artículo 82 de la Constitución de la República señala “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y a la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”.

El artículo 25 del Código Orgánico de la Función Judicial dice “PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA.- Las juezas y jueces tienen la obligación de velar por la constante, uniforme y fiel aplicación de la Constitución, los instrumentos internacionales de derechos humanos, los instrumentos internacionales ratificados por el Estado y las leyes y demás normas jurídicas”.

De lo que se desprende que la seguridad jurídica, no es otra cosa que la posibilidad que el Estado debe darnos mediante el derecho, de prever los efectos y consecuencias de nuestros actos o de la celebración de los contratos para realizarlos en los términos prescritos en la norma, para que ellos surtan los efectos que deseamos o para tomar las medidas actualizadas para evitar los efectos que no deseamos, y que podrían producirse según la ley.

Como lo señala la doctrina, esta es la recta interpretación de la ley e integración del derecho que hacen los jueces; pero este derecho fundamental en el Estado Constitucional de Derechos y Justicia, hay que entenderla como señala Roberto Dromi en su obra sobre esta materia, en la página 118 “La seguridad originaria, que fue el nuevo derecho para el proceso de reformas del Estado, debe ceder a la seguridad jurídica sobreviniente o derivada que permitirá asegurar la relocalización del Estado, la redistribución de la economía, y la recreación del control...”.

Agrega el mismo autor en las páginas 119 y 120 “El nuevo derecho se orientará a profundizar el control político, cualificar el administrativo, afianzar el judicial, reconocer el social, a efectos de verificar la responsabilidad pública y proteger a los usuarios y consumidores de bienes y servicios”.

Termina señalando en la página 210 “hay algo nuevo bajo el sol, y el derecho no es un extraño. Una seguridad injusta es precisamente lo contrario del derecho, pues seguridad y justicia son dos dimensiones radicales de derecho, dos estamentos ontológicos que le

trascienden, porque la justicia sólo existe en cuanto está montada sobre un orden seguro, y, la seguridad sólo es pensable en un orden justo”. De tal modo, que la seguridad jurídica actualmente debe ser entendida dentro del Estado constitucional de derechos, como una justicia concebida como exigencia de adaptación del derecho a la necesidad de la vida social.

El tratadista Antonio Enrique Pérez Luño, en su obra *La Seguridad Jurídica*, señala “En su acepción estrictamente empírica puede existir una seguridad impuesta a través de un derecho que garantice coactiva e inexorablemente el cumplimiento de una legalidad inicua. De hecho la manipulación de la seguridad jurídica por los despotismos de todo signo representa una constante histórica. En los Estados totalitarios los dogmas de la plenitud y autosuficiencia del ordenamiento jurídico, el principio de la inquebrantabilidad e inexorabilidad de la legalidad, la publicidad exagerada hasta la propaganda de la ley, así como el control de la discrecionalidad judicial, han sido instrumentalizados al máximo para la imposición del monopolio político e ideológico. La seguridad jurídica, así entendida y degradada, no ha impedido la promulgación de leyes dirigidas a consagrar diversas formas de discriminación racial y política, y, en suma, el control opresivo de la sociedad. Estas manifestaciones de seguridad de la inseguridad son incompatibles con la razón de ser del Estado de Derecho. En esta forma política se instaura la protección de de los derechos y libertades en la cúspide de las funciones estatales.

En el Estado de Derecho la seguridad jurídica asume unos perfiles definidos como: presupuesto del derecho, pero no de cualquier forma de legalidad positiva, sino de aquella que dimana de los derechos fundamentales, es decir, los que fundamentan el entero orden constitucional; y función del derecho que “asegura la realización de las libertades”. Con ello la seguridad jurídica no sólo se inmuniza frente al riesgo de su manipulación, sino que se convierte en un valor jurídico ineludible para el logro de los restantes valores constitucionales”.

El mismo autor en la página 39 señala:

“En su virtud se entiende inherente al Estado social y democrático de derecho, que la seguridad sirva para promover la igualdad real, empezando por remover el obstáculo que deriva a este efecto del desequilibrio de poder en que una sociedad neocapitalista se lleva a cabo la contratación de bienes de necesidad individual. La

legislación de protección a usuarios y consumidores constituyen muestra de dicho propósito”.

El Tribunal Constitucional español al respecto señala “En función de ello recuerda que los principios de: irretroactividad, seguridad, interdicción de la arbitrariedad, como los otros que integran el Art. 9.3 de la Constitución –legalidad, jerarquía normativa, responsabilidad- no son compartimientos estancos, sino que, al contrario cada uno de ellos cobra valor en función de los demás y en tanto sirva a promover los valores superiores del ordenamiento jurídico que propugna en Estado Social y Democrático de Derecho.

De lo que se infiere un concepto de seguridad jurídica como suma de certeza y legalidad, jerarquía y publicidad normativa, irretroactividad de lo no favorable, interdicción de la arbitrariedad, pero que, si se agotará en la visión de estos principios no hubiera precisado de ser formulada expresamente.

La seguridad jurídica es la suma de estos principios, equilibrada de tal suerte que permita promover, en el orden jurídico, la justicia, y la igualdad en libertad”; así lo señala la sentencia número 67 del 7 de julio de 1984.

Como dice la doctrina y la jurisprudencia constitucional, esto se justifica a partir de la idea de que “El ordenamiento jurídico, por su propia naturaleza, se resiste a ser congelado en un momento histórico determinado: ordena relaciones de convivencia humana y debe responder a la realidad de cada momento, como instrumento de progreso y de perfeccionamiento”; y es así que el tribunal constitucional español en varias resoluciones, ha manifestado que no todo supuesto de retroactividad implica per se inconstitucionalidad, de tal modo que dicho tribunal en materia de seguridad jurídica lo armoniza con otros valores y principios constitucionales, especialmente con la justicia, la libertad y la igualdad, ponderando su significado en un Estado Social y Democrático de Derecho, en el que no cabe, concebirla como un factor de inmovilismo jurídico, antinómico respecto a esos valores.

Como dice el tratadista Capograssi “Así la historia de la seguridad jurídica, representa la evolución de los esfuerzos de la humanidad para resolver sus injusticias de la forma menos injusta”.

De lo anotado se desprende que este concepto se encuentra vinculado al imperio de la Ley y comprende el hecho de no renunciar a los valores como la previsibilidad, la imparcialidad, la seguridad, la igualdad de aplicación de la ley y el carácter no arbitrario de las decisiones judiciales.

Epígrafe IV

4.1 El desahucio y la legislación comparada

4.1.1 El desahucio en la legislación colombiana

En la legislación colombiana existe el desahucio en el arrendamiento de cosas, y que no es más que la notificación que se hace de terminación del contrato de arriendo, el desahucio lo puede hacer tanto el arrendador como el arrendatario, cuando no se ha establecido la duración del arriendo. Para que una de las partes pueda dar por terminado el contrato es necesario que notifique a la otra parte. (artículo 22 de la Ley 820 de 2003)

El desahucio se encuentra establecido en el artículo 2009 del Código Civil que manifiesta lo siguiente:

“Si no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se destina la cosa arrendada o por la costumbre, ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar sino desahuciendo a la otra, esto es notificándosela anticipadamente. (Civil, Colombiano, 1873)

La anticipación se ajustará al período o medida del tiempo que regula los pagos. Si se arrienda a tanto por día, semana, mes, el desahucio será respectivamente de un día, de una semana, de un mes.

El desahucio empezara a correr el mismo tiempo que el próximo período. Lo dispuesto en este artículo no se extiende al arrendamiento de inmuebles de que se trata en los capítulos V y VI de este Título.”

4.1.2 Terminación Del Contrato De Arrendamiento De Vivienda Urbana Por Venta Del Inmueble

“El literal c) del Numeral 8 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, determina como una de las cuatro causales esenciales para que el arrendador pueda terminar el contrato de arrendamiento de vivienda urbana: #...c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa” (Ley, 2003)

Por lo tanto debemos distinguir que en la legislación colombiana es el arrendador y no el propietario el que puede de manera especial terminar el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, cuando el inmueble hubiese sido vendido.

El arrendador debe enviar al arrendatario por escrito a través del servicio postal autorizado, no por correo electrónico ni entregado a la mano, un aviso de terminación del contrato de arrendamiento, invocando la causal de venta del inmueble, con una anticipación no menor de tres meses a la fecha de terminación del contrato.

El aviso de terminación del contrato de arrendamiento por venta del inmueble, debe ir acompañado de la constancia de haber constituido a favor del arrendatario una caución en dinero, bancaria o de una compañía de seguros, por un valor equivalente a seis meses del precio del arrendamiento vigente, caso contrario el contrato se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

CAPITULO II

MARCO METODOLÓGICO

2.1.- Caracterización del problema de la investigación

El desahucio por transferencia de dominio como se encuentra normado en el artículo 31 de la Ley de Inquilinato, es el medio del que se vale el dueño del local arrendado para comunicar al arrendatario su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento, dándole a éste un plazo de tres meses para que desocupe y entregue el local arrendado (ley de Inquilinato).

El artículo 18 de la Ley Notarial, le otorga al Notario 38 atribuciones exclusivas, entre las cuales se encuentra la establecida en su numeral 35, que hace referencia a la práctica del desahucio de acuerdo a lo previsto en la Ley de Inquilinato y al Código Civil, y además dispone el procedimiento a seguir, al decir que el interesado debe presentar una solicitud al Notario, pero acompañando la prueba de su pretensión, que no sería otra cosa que la escritura de traspaso de dominio debidamente otorgada e inscrita en el Registro de la Propiedad respectivo, con la solicitud y dichos documentos el Notario debe notificar a la o al desahuciado, de cuyo acto debería sentar la respectiva razón (Ley notarial).

La parte final de la disposición transitoria décimo quinta del Código Orgánico General de Procesos, manifiesta que, de existir controversias en los casos previstos con competencia exclusiva para los Notarios, el Notario deberá remitir copia auténtica de todo lo actuado a la oficina de sorteos del cantón respectivo dentro del término de tres días contados desde que ha recibido la oposición, para que el juez de lo civil proceda a través del proceso sumario.

Pero en ninguna parte se ha establecido el procedimiento a seguir cuando el desahuciado no haya presentado oposición o controversia, ni tampoco haya desocupado el local arrendado en el plazo que tenía para hacerlo, evento en el cual el interesado ya no podría acudir al Juez de lo civil para presentar demanda ya que es competencia exclusiva del Notario, y además en el desahucio practicado por el Notario al no existir oposición se entendería que dicho contrato se dio por terminado. Encontrándonos ante un caso de vacío legal, que el legislador debería subsanarlo en la brevedad posible.

La problemática jurídica expuesta es de actualidad y se encuentra latente y vigente en nuestra sociedad, de ahí la necesidad de esta investigación, porque a través de ella hemos buscado la solución al inconveniente planteado como objeto de estudio.

2.2.- Descripción del procedimiento metodológico para la investigación

2.2.1.- Modalidad de la investigación

La investigación fue cualitativa y cuantitativa. Cualitativa porque ayudó a entender el problema jurídico planteado como objeto de estudio, sus características y alcance en nuestra sociedad; y, cuantitativa, porque para la investigación de campo se utilizó la estadística descriptiva.

2.2.2.- Tipo de Investigación

2.2.2.1.- Bibliográfica

Porque a través de la revisión, el análisis y la síntesis de la información obtenida a partir de libros, folletos, artículos, páginas de internet, etcétera, permitió la comprensión del problema de investigación materia de estudio, a la vez que condujo a su correspondiente solución.

2.2.2.2.- Instrumental

Porque en la presente investigación utilizamos como instrumento la encuesta, misma que permitió que conozcamos el criterio de la población determinada para el efecto, para luego analizar los resultados de los datos obtenidos y lograr explicar las variables de estudio y su frecuencia.

2.2.2.3.- De campo

Porque con las encuestas realizadas a la población determinada para el efecto, se constató que está presente el problema planteado como materia de estudio.

2.2.3.- Métodos, Técnicas e Instrumentos

2.2.3.1.- Métodos

2.2.3.1.1.- Inductivo

Permitió realizar el análisis de los principios de economía procesal y seguridad jurídica del interesado en el desahucio por transferencia de dominio que se tramitaron en las notarías del cantón Ambato, para llegar a conclusiones generales.

2.2.3.1.2.- Deductivo

Del análisis general de los trámites de desahucio por transferencia de dominio, que se realizaron en las notarías del cantón Ambato, se llegó a conclusiones particulares.

2.2.3.1.3.- Analítico

Facilitó analizar la situación problemática planteada, respecto a la vulneración de los principios de economía procesal y seguridad jurídica del interesado en el desahucio por transferencia de dominio ante el Notario.

2.2.3.1.4.- Histórico – Lógico

Permitió analizar los hechos relacionados con el desahucio por transferencia de dominio, las ideas del pasado sobre esta clase de desahucio, comparándolo con acontecimientos actuales.

2.2.3.1.5.- Sintético

Es un proceso que nos permitió el razonamiento que tiende a reconstruir un todo, a partir de los elementos distinguidos por el análisis; facilitó, en consecuencia, exposición metódica y breve, en resumen, a lo que llegamos con la investigación en relación a la protección de los principios de economía procesal y seguridad jurídica que posee el interesado en el proceso de desahucio por transferencia de dominio ante Notario público.

Con la aplicación de los métodos que anteceden, se logró alcanzar los objetivos propuestos.

2.2.3.2.- Técnicas

Las técnicas usadas en esta investigación son las encuestas.

2.2.3.3.- Instrumento

El instrumento utilizado es el formato de encuesta.

2.2.4.- Población y muestra

En la investigación objeto de estudio se tomó en cuenta como población a los Notario públicos del cantón Ambato.

Para la obtención de la muestra no se aplica la fórmula por ser la población reducida.

POBLACIÓN MUESTRA

Notarios públicos del cantón Ambato-10

TOTAL 10

2.2.5.- Interpretación de resultados y análisis de datos de la encuesta aplicada

ESTRATOS	UNIVERSO	MUESTRA
Notarios Públicos del cantón Ambato	10	10
TOTAL	10	10

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS

Pregunta N° 1

1. ¿En la Notaría a su cargo se han realizado notificaciones con el desahucio al inquilino para dar por terminado en contrato de arrendamiento debido al traspaso de dominio de un inmueble?

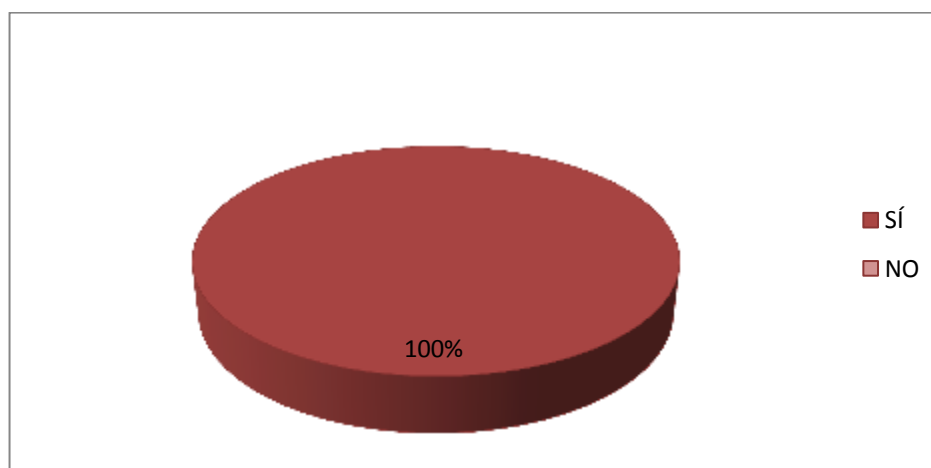
Tabla 1 Se han realizado notificaciones de desahucio al inquilino

VARIABLES	PERSONAS	PORCENTAJE
Sí	10	100%
No	0	0%
TOTAL	10	100%

Elaborado por: Jeanette Lascano

Fuente: Notarios Públicos del cantón Ambato

Gráfico 1 Se han realizado notificaciones de desahucio al inquilino



Elaborado por: Jeanette Lascano

Fuente: Notarios Públicos del cantón Ambato

Interpretación y Análisis

El 100% de los notarios realizan el trámite de desahucio por transferencia de dominio, cumpliendo con notificar y sentar la razón, lo q la ley les faculta.

Pregunta N° 2

2. ¿Tiene algún costo en la Notaria a su cargo el trámite de notificación al inquilino con el desahucio por transferencia de dominio?

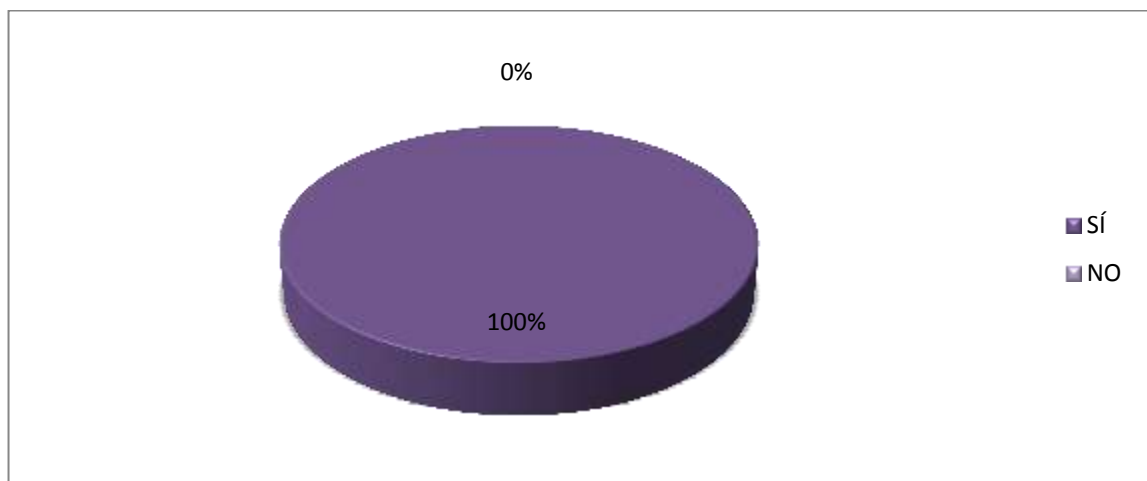
Tabla 2 Algún costo en la Notaria a su cargo el trámite de notificación

VARIABLES	PERSONAS	PORCENTAJE
Sí	10	100%
No	0	0%
TOTAL	10	100%

Elaborado por: Jeanette Lascano

Fuente: Notarios Públicos del cantón Ambato

Gráfico 2 Algún costo en la Notaria a su cargo el trámite de notificación



Elaborado por: Jeanette Lascano

Fuente: Notarios Públicos del cantón Ambato

Interpretación y Análisis

El 100 % ha reconocido que el trámite del desahucio tiene un costo en las notarías, donde se evidencia que existe un gasto de parte del dueño del inmueble arrendado.

Pregunta N° 3

1. ¿Cuándo el arrendador notifica con el desahucio por transferencia de dominio que se da por terminado el contrato de arrendamiento, cree usted q se está vulnerando el derecho a la defensa del arrendatario?

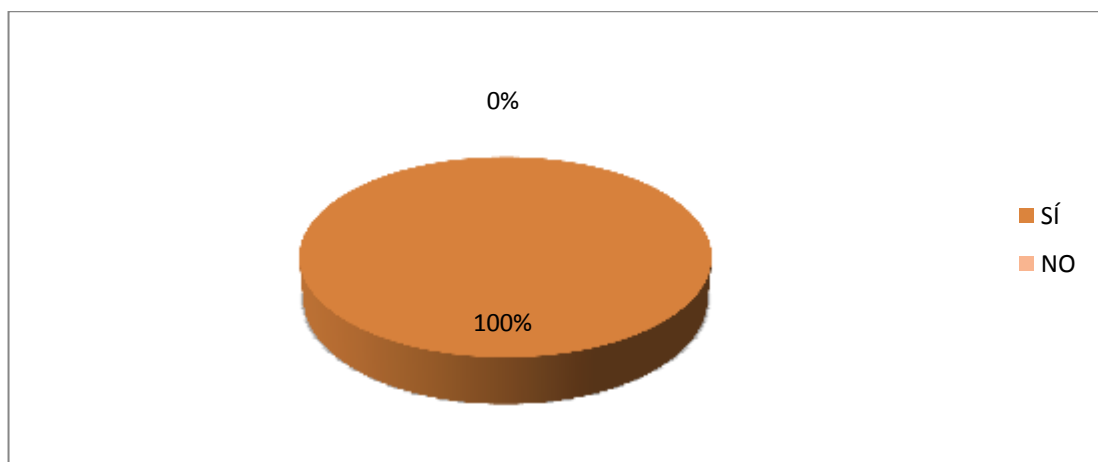
Tabla 3 Desahucio por transferencia de dominio que se da por terminado el contrato de arrendamiento

VARIABLES	PERSONAS	PORCENTAJE
SÍ	10	100%
No	0	0%
TOTAL	10	100%

Elaborado por: Jeanette Lascano

Fuente: Notarios Públicos del cantón Ambato

Gráfico 3 Desahucio por transferencia de dominio que se da por terminado el contrato de arrendamiento



Elaborado por: Jeanette Lascano

Fuente: Notarios Públicos del cantón Ambato

Interpretación y Análisis

El 100% han determinado con la notificación del desahucio si se vulnera el derecho de defensa del arrendatario, ya que la voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento es unilatera.

Pregunta N° 4

4 ¿Cuál es el motivo por el que usted no remite copias autenticadas a la Unidad Judicial Civil con Sede en el cantón Ambato para que asuma su competencia cuando el inquilino no presenta oposición al desahucio ni desaloja el local arrendado en el plazo que determina la Ley?

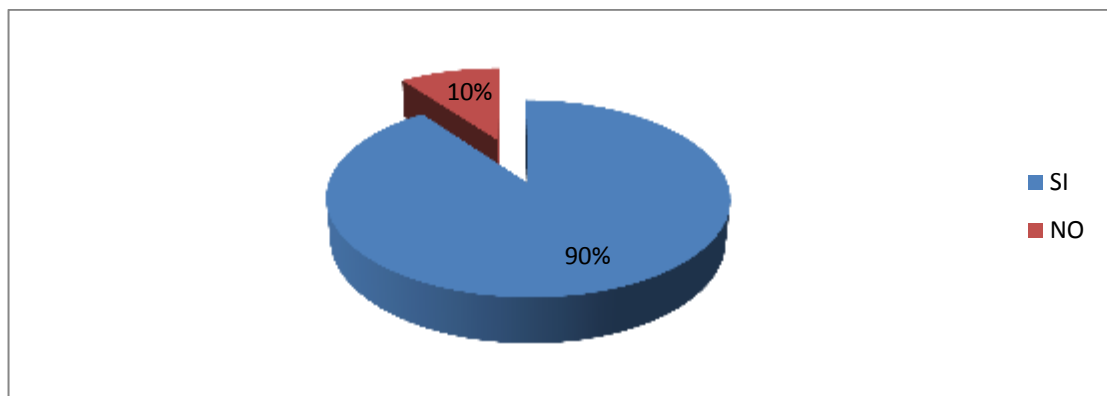
Tabla 4 Motivo por el que usted no remite copias autenticadas

VARIABLES	PERSONAS	PORCENTAJE
No tienen facultad	8	90%
Deberían los jueces terminar el trámite	2	10%
TOTAL	10	100.0%

Elaborado por: Jeanette Lascano

Fuente: Notarios Públicos del cantón Ambato

Gráfico 4 Motivo por el que usted no remite copias autenticadas



Elaborado por: Jeanette Lascano

Fuente: Notarios Públicos del cantón Ambato

Interpretación y Análisis

El 90% han indicado que la razón por la que no remite copias certificadas a la Unidad Judicial para que asuma la competencia en lo relacionado con el desahucio por traspaso de dominio es por cuanto no pueden hacer más de lo que la Ley les faculta, por lo que solo deben sentar razón de haber notificado al inquilino, el 10 % indica que el trámite debería ser terminado por un juez de lo civil, esto nos evidencia que la facultad otorgada a los notarios no da resultados satisfactorios.

Pregunta N° 5

5 ¿Usted considera que, existe un vacío legal en la Ley Notarial en lo relacionado con la facultad de solemnizar el desahucio en arrendamiento ya que no se puede terminar el trámite en caso de incumplimiento por el desahuciado, esto vulnera el derecho de defensa del arrendatario?

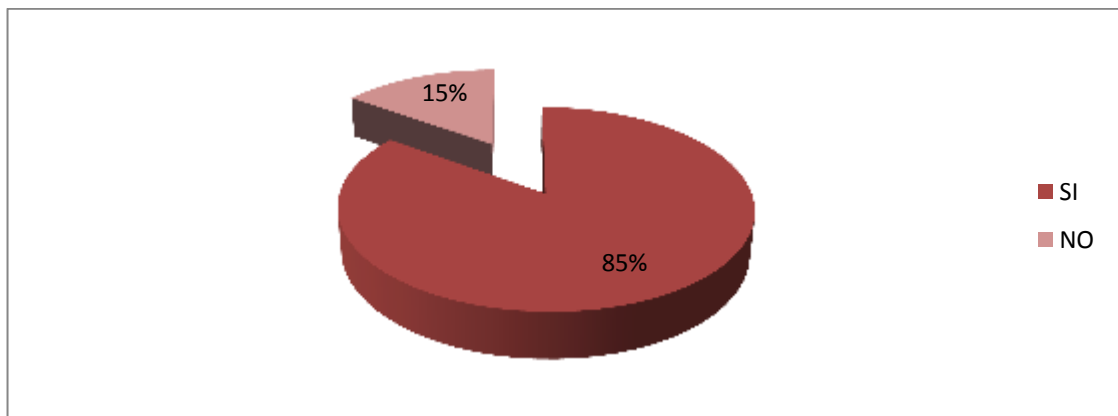
Tabla 5 Existe un vacío legal en la Ley Notarial con la facultad del desahucio

VARIABLES	PERSONAS	PORCENTAJE
Sí	7	85%
No	3	15%
TOTAL	10	100%

Elaborado por: Jeanette Lascano

Fuente: Notarios Públicos del cantón Ambato

Gráfico 5 Existe un vacío legal en la Ley Notarial con la facultad del desahucio



Elaborado por: Jeanette Lascano

Fuente: Notarios Públicos del cantón Ambato

Interpretación y Análisis

El 85% han indicado que la ley no les faculta para poder realizar más que notificar y sentar la respectiva razón, por lo que si se está vulnerando el derecho de defensa del arrendador.

Pregunta N° 6

6 ¿Usted considera que la facultad exclusiva otorgada a los Notarios vulnera el debido proceso y los derechos del arrendatario?

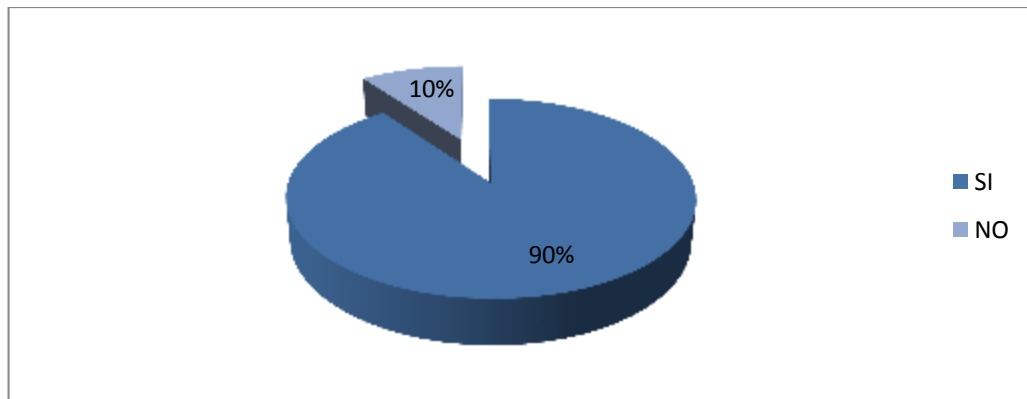
Tabla 6 La facultad exclusiva otorgada a los Notarios vulnera el debido proceso

VARIABLES	PERSONAS	PORCENTAJE
Sí	8	90%
No	2	10%
TOTAL	100	100%

Elaborado por: Jeanette Lascano

Fuente: Notarios Públicos del cantón Ambato

Gráfico 6 La facultad exclusiva otorgada a los Notarios vulnera el debido proceso



Elaborado por: Jeanette Lascano

Fuente: Notarios Públicos del cantón Ambato

Interpretación y Análisis

El 90 % han determinado que si se estaría vulnerando el debido proceso y los derechos del arrendador, ya que al incumplimiento del inquilino, el dueño no puede hacer uso y goce de la cosa arrendada.

Pregunta N° 7

7 ¿Considera usted que al practicarse el desahucio por medio del Notario, de un local arrendado que no sea desocupado pese al desahucio se estaría causando un mayor gasto al usuario en tiempo y dinero?

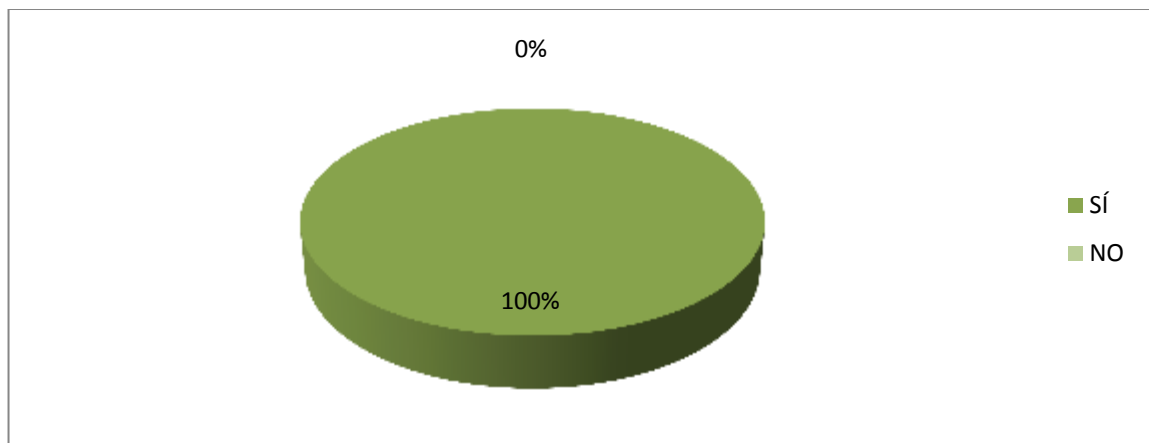
Tabla 7 El desalojo por medio del Notario

VARIABLES	PERSONAS	PORCENTAJE
Sí	10	100%
No	0	0%
TOTAL	10	100%

Elaborado por: Jeanette Lascano

Fuente: Notarios Públicos del cantón Ambato

Gráfico 7 El desalojo por medio del Notario



Elaborado por: Jeanette Lascano

Fuente: Notarios Públicos del cantón Ambato

Interpretación y Análisis

El 100 % manifiestan que al realizar el desahucio por transferencia de dominio ante Notario Público el gasto de dinero y tiempo sería considerable para el dueño del inmueble arrendado.

Pregunta N° 8

8 ¿Usted considera que, se debería derogar el numeral 35 del artículo 18 de la ley Notarial, ya que se está vulnerando el derecho de defensa del arrendatario?

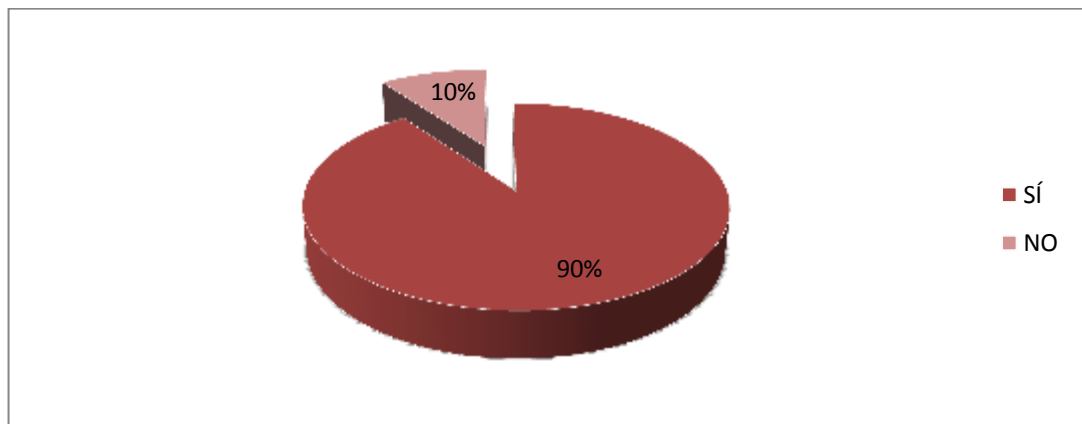
Tabla 8 Se debería derogar el numeral 35 del artículo 18 de la ley Notarial

VARIABLES	PERSONAS	PORCENTAJE
Sí	8	90%
No	2	10%
TOTAL	10	100%

Elaborado por: Jeanette Lascano

Fuente: Notarios Públicos del cantón Ambato

Gráfico 8 Se debería derogar el numeral 35 del artículo 18 de la ley Notarial



Elaborado por: Jeanette Lascano

Fuente: Notarios Públicos del cantón Ambato

Interpretación y Análisis

El 100% han indicado que se debería derogar el numeral 35 del artículo 18 de la ley Notarial, ya que de esa manera se estaría

CAPÍTULO III

MARCO PROPOSITIVO

PROPUESTA

DOCUMENTO DE ANÁLISIS CRÍTICO JURÍDICO QUE EVIDENCIE COMO LA FACULTAD DEL NOTARIO DE SOLEMNIZAR EL DESAHUCIO EN ARRENDAMIENTO, VULNERA EL DEBIDO PROCESO Y LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO A SU DEFENSA.

ANTECEDENTES:

Se conoce que hace más de tres mil años antes de Cristo, el arrendamiento se practicó en algunos pueblos del lejano Oriente, en Irak, Siria, Irán, Emiratos Árabes Unidos, Omán Babilonia y Arabia, Se comenzó alquilando esclavos y animales, para luego, de acuerdo a las necesidades propias de cada período histórico, alquilar terrenos, barcos y casas.

El más remoto antecedente escrito que nos ha llegado, relacionado con la aparición del contrato de arrendamiento, se encuentra normado en el Código de Hammurabi, primera recopilación de leyes escrita de la historia de la humanidad, fue expedido allá por el año 1692 antes de Cristo, por el rey de Babilonia llamado Hammurabi (“1729 a 1686 a. C.”)¹ cuerpo legal en el que se regula, entre otros, el contrato de alquiler del campo, de casas, de semovientes y de barcos, lo que actualmente conocemos como arrendamiento de predios rústicos, de predios urbanos, de animales y de barcos, respectivamente.

El arrendamiento tiene como antecedente más antiguo en el derecho romano, Según Juan Luis González Alcántara, en las figuras contractuales locatio rei, locatio operartum y locatio operaris fasciendi. El arrendamiento se practicó al inicio exclusivamente con esclavos y animales, y que solo en el siglo II antes de Cristo apareció la renta de tierras, para después, en tiempos del Imperio, en la ciudad de Roma, fueron construidas grandes edificaciones con fines habitacionales, comenzando el alquiler de viviendas.²

En el Ecuador se regula por primera vez el arrendamiento de una cosa, de la ejecución de una obra y de la prestación de un servicio, en el Código Civil que entró en vigencia a partir del 1 de enero de 1861, cuerpo legal que, dada la importancia que tiene la institución jurídica del arrendamiento, estableció en forma clara las cosas que pueden ser arrendadas, las obligaciones de las partes contratantes y la expiración del contrato, apareciendo también la figura del desahucio.

El Congreso Nacional del Ecuador el 29 de septiembre de 1950, expide la Ley de Inquilinato, que nace con el objeto de reglar las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, subarrendadores y subarrendatarios de los locales comprendidos dentro de perímetros urbanos, estableciendo en el Capítulo Sexto, artículo 15 de dicha Ley, diez causales para dar por terminado el contrato de arrendamiento, siendo la última de ellas la transmisión de dominio a título oneroso del inmueble arrendado, para lo cual se debía desahuciar al inquilino.

El 8 de octubre de 1962 se expide una nueva Ley de Inquilinato, por parte de la Comisión Legislativa, siendo promulgada por el Presidente de la República del Ecuador, Dr. Carlos Julio Arosemena Monroy, en el Registro Oficial número 299 del 6 de noviembre de 1962, estableciendo en el artículo 25 que la transferencia de dominio del local arrendado termina el contrato de arrendamiento, siempre y cuando se desahucie al arrendatario dentro del plazo legal.

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 1 enmarca al ordenamiento jurídico nacional dentro de los lineamientos de un Estado Constitucional de Derechos y Justicia;

Es un deber primordial del Estado garantizar el goce efectivo de los derechos constitucionales y desarrollar progresivamente el contenido de los derechos a través de las normas, la jurisprudencia y las políticas públicas.

El Numeral 35 del Art 18 de la ley Notarial, faculta al notario a Solemnizar el desahucio de acuerdo a lo previsto en la Ley de Inquilinato y el Código Civil. Pero de acuerdo con la Ley de Inquilinato Art. 48 el desahuciado tiene tres días para oponerse al desahucio, si comparece ante el notario, este no puede pronunciarse al respecto, por lo que de acuerdo a la Constitución de la República Art. 76 numeral 7, tiene

que darle la opción del derecho a la defensa ante el Juez, pero qué sucede cuando el Juez, no se pronuncia de forma inmediata, sino que solicita la demanda de desahucio por transferencia de dominio, se dilata el proceso, que tiene que ser ágil y oportuno, lo mismo sucede con la notificación por terminación de contrato de arrendamiento, el usuario se ve obligado a iniciar dos causas la una de notificación ante el Notario y la otra ante el Juez de Inquilinato para que ordene el lanzamiento de ley, cuando hayan transcurrido los tres meses.

La Ley de inquilinato manifiesta Art. 48.- **Oposición del inquilino al desahucio.** Citado el inquilino, podrá oponerse en el término de tres días, al desahucio a que se refiere el literal h) del Art. 30 y el Art. 31. Esta oposición, en caso del literal h), sólo podrá fundarse en el hecho de no estar comprendido el local arrendado en la parte del edificio cuya demolición ha sido autorizada por el Municipio. El Juez deberá verificar, por sí mismo, el fundamento de la oposición en el término de tres días, y ordenar que el desahucio surta o no el efecto de terminar el contrato de arrendamiento.

En el caso previsto en el Art. 31, la oposición del arrendatario no podrá fundarse sino en haber transcurrido más de un mes desde el traspaso de dominio o en haber celebrado el contrato de arrendamiento por escritura pública debidamente inscrita, y sólo se considerará presentada, si fuere acompañada de la correspondiente copia certificada. Examinado este instrumento, y el de transferencia de dominio que deberá presentar el desahuciante, el Juez de Inquilinato ordenará que el desahucio surta o no el efecto de terminar el contrato.

Si el inquilino se allanare o guardare silencio, se declarará que el desahucio da por terminado el contrato y una vez transcurridos los plazos previstos en las disposiciones citadas, se procederá al lanzamiento, sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en el Art. 52.

La resolución que dicte el Juez de Inquilinato causará ejecutoria

Por lo que el Notario se convierte en un mero notificador, de algo que se puede volver controvertido y por lo tanto se debería derogar el Numeral 35 del Art. 18 de la ley Notarial, quitándole al Notario realizar este tipo de trámites.

CONCLUSIÓN

La intervención del notario en la jurisdicción voluntaria, se la hace para cumplir con las formalidades y solemnidades exigidas por la Ley con el objeto de verificar la existencia de los actos y hechos jurídicos, por lo que el numeral 35 del Art. 18 de la ley Notarial debe derogarse ya que puede conllevar implicaciones judiciales para las partes, al vulnerarse el derecho a la defensa del inquilino.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES GENERALES

CONCLUSIONES GENERALES

- Las atribuciones exclusivas otorgadas a los notarios, en especial lo relacionado con el desahucio por traspaso de dominio, se encuentran limitadas ya que se han observado vacíos en cuanto a que se debe hacer cuando el desahuciado no presenta excepción alguna y no cumple con el plazo determinado para la entrega de la cosa.
- Los Notarios cumplen con lo dispuesto en el artículo 18 numeral 35, de recibir la solicitud por parte del nuevo dueño de un bien inmueble, que se realice la respectiva notificación al inquilino, este sienta la razón de haber realizado dicha diligencia; pero en caso de que el desahuciado guardare silencio y no desea desalojar el inmueble, es de exclusivo conocimiento del Juez.
- Al mantener esta atribución por parte de los Notarios, se está vulnerando los derechos del inquilino del bien inmueble arrendado, ya que de una sola parte se daría por terminado el contrato de arrendamiento.

RECOMENDACIONES

- Que, este documento sea difundido por la Universidad regional Autónoma de los Andes a los estudiantes de derecho a fin de que conozcan las garantía que concede la ley de inquilinato a las partes de un contrato de arrendamiento..
- Las y los Notarios como concededores de la jurisdicción voluntaria, no deberían solicitar el desahucio y menos el desalojo del bien inmueble arrendado en caso no cumplir con la entrega de la cosa en el plazo determinado por la ley, y al no existir oposición por parte del inquilino, para que el dueño del bien inmueble arrendado pueda hacer uso de la cosa adquirida sin problema.
- El desahucio procede, y el arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento y exigir la desocupación antes del plazo, legal o convencional, solo por: la falta de pago de dos pensiones mensuales, que se hubieren mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino; peligro de destrucción o ruina del local arrendado y que haga necesaria la reparación; y, algazaras o reyertas ocasionadas por el inquilino.

BIBLIOGRAFÍA

- Alessandri Rodriguez, A. S. (Pag 452). *Manual, Curso de Derecho Civil De los Contratos y Fuentes de la Obligación*. Santiago de Chile: Editorial Nacimiento.
- Álvarez, J. M. (1995). *Teoría General de las Obligaciones*. Quito: Pudelco Editores S.A.
- Cabanellas, G. (1981). *Curso de Derecho Civil de los Contratos y las Obligaciones*. Santiago de Chile: Imprenta Cervantes.
- Civil, C. (1857). *Artículo*. Quito: Corporación de Estudios y Publicación.
- Civil, C. (1857, inciso segundo). *Artículo*. Quito: Corporaciones de Estudios de Publicación.
- Civil, C. (1859 y 1747). *Artículos*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Civil, C. (1861). *Código Civil*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones .
- Civil, C. (1873). *Colombiano*. Bogota: Gaitan en el año 1873.
- Civil, C. (1881). *Artículo*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Civil, C. (1999). *Artículo 1463*. Quito: Cororación de Estudios y Publicaciones.
- Civil, C. (1999). *Artículo 583*. Quito: Corporación de Estudios y publicaciones.
- Civil, C. (1999). *Artículos 1454 y 1476*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Constitució. (2008). *de la República*. Quito: Jurídica El Forum.
- Couture, E. J. (1958). *Fundamentos Del Derecho Procesal Civil*. Buenos Aires: Depalma.
- Derecho, L. G. (26 de 05 de 2000). <http://derecho.laguia2000.com/derecho-procesal/principio-de-economia-procesal>. Recuperado el 27 de 12 de 2016, de <http://derecho.laguia2000.com/derecho-procesal/principio-de-economia-procesal>: <http://derecho.laguia2000.com/derecho-procesal/principio-de-economia-procesal>
- Eguiguren, E. C. (2010). *Curso de Derecho Civil. De Los Bienes*. Quito: Zambrano.
- Estrada, C. G. (1887). *De los Principales Contratos Civiles*. Quito: Ed. Temis.
- Falconí, D. J. (1995). *Las diversas clases de Desahucio en Materia de Inquilinato*. Quito: Librería Jurídica.
- Gasset, R. B. (1980). *Conceptos Fundamentales del Derecho*. México- Barcelona: Marcombo Boixareu Editores.

- Gasset, R. B. (1980). *Conceptos fundamentales del Derecho*. Barcelona México: Marcombo Boxarou Editores.
- Holguín, J. L. (2001). *Derecho Civil del Ecuador, Contratos, Arrendamiento, Sociedad, Mandato*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- <http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/78/art/art5.htm>. (Miércoles de Septiembre de 2015). Recuperado el 15 de Septiembre de 2017, de <http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/78/art/art5.htm>: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/78/art/art5.htm>
- Inquilinato. (29). *Artículo*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Inquilinato, L. (22). *Artículo*. Quito: orporación De Estudios y Publicaciones.
- Inquilinato, L. d. (27). *Artículo*. Quito: Corporación de estudios y publicaciones.
- Inquilinato, L. d. (art. 31,Inciso tercero). *Artículo 31*. Quito: Corporación de Estudios y Publicación.
- Ley. (2003). 820. Bogota: Gaitan.
- Lucio, N. D. (2004). *Diccionario Ruiz Díaz, de Ciencias Jurídicas y Sociales*. Buenos Aires: Ruiz Díaz.
- Manasevich, R. A. (1970). *Las Obligaciones*. Santiago: Adiar Editores.
- Mascareñas. (1950). *Nueva Enciclopedia Jurídica*. Barcelona: Francisco Seir.
- Omeba, E. J. (1977). *Enciclopedia Jurídica Omeba*. Buenos Aires: Driskill S.A.
- Planiol, G. R. (2003). *Derecho Civil*. México: Oxford University Prees S.A.
- Prado, O. E. (2002). *Terminación del contrato de arrendamiento*. Buenos Aires: Ruy Díaz, Primera Edición.
- Reboiras, N. D. (2004). *Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales*. Buenos Aires: Ruy Díaz.
- Rodríguez, A. A. (1970). *Derecho Civi,l de los Contratos*. México: Zamorano y Caperan.
- Ronquillo, P. K. (2004). *Derecho de Inquilinato*. Quito: Jurídica Miguez Mosquera, Primera Edición.
- Somarriva, A. R. (1957). *Curso de Derecho Civil, de los contratos y Fuentes de las Obligaciones*. Santiago de Chile: Nacimiento.
- Trabajo, C. d. (1938). *5 de Agosto*. Quito: Corporación Estudios y Publicaciones.
- Uria. (1938). *Derecho Romano*. Bogotá: Imprenta Corazón de Jesús.

CÓDIGOS Y LEYES

Civil, C. (1857). *Artículo*. Quito: Corporación de Estudios y Publicación.

Civil, C. (1857, inciso segundo). *Artículo*. Quito: Corporaciones de Estudios de Publicación.

Civil, C. (1859 y 1747). *Artículos*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.

Civil, C. (1861). *Código Civil*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones .

Civil, C. (1873). *Colombiano*. Bogota: Gaitan en el año 1873.

Civil, C. (1881). *Artículo*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.

Civil, C. (1999). *Artículo 1463*. Quito: Cororación de Estudios y Publicaciones.

Civil, C. (1999). *Artículo 583*. Quito: Corporación de Estudios y publicaciones.

Civil, C. (1999). *Artículos 1454 y 1476*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.

Inquilinato. (29). *Artículo*. quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.

Inquilinato, L. (22). *Artículo*. Quito: orporación De Estudios y Publicaciones.

Inquilinato, L. d. (27). *Artículo*. Quito: Corporación de estudios y publicaciones.

Inquilinato, L. d. (art. 31,Inciso tercero). *Artículo 31*. Quito: Corporación de Estudios y Publicación.

Ley. (2003). 820. Bogota: Gaitan.

LINKOGRAFÍA

Derecho, L. G. (26 de 05 de 2000).

<http://derecho.laguia2000.com/derecho-procesal/principio-de-economia-procesal>.

Recuperado el 27 de 12 de 2016,

<http://derecho.laguia2000.com/derecho-procesal/principio-de-economia-procesal>:

<http://derecho.laguia2000.com/derecho-procesal/principio-de-economia-procesal>.

ANEXOS

UNIVERSIDAD REGIONAL AUTÓNOMA DE LOS ANDES

“UNIANDES”

Ambato, Octubre de 2017

Señores/as Notarios del Cantón Ambato

Socio/a del Colegio de Notarios de Tungurahua

De mi consideración:

Por medio de la presente me permito poner en su conocimiento que me encuentro realizando la investigación sobre el tema: “El desahucio ante Notario Público y el procedimiento del desalojo ante el principio de economía procesal y seguridad jurídica”, previo a la obtención del título de abogada de los Tribunales de la República; en tal virtud muy comedidamente solicito se sirva dar contestación, poniendo una X en la respectiva casilla, y su respuesta en las preguntas que corresponda, que forman parte de esta encuesta.

La seriedad de sus respuestas me permitirá profundizar la investigación.

La Pregunta N°. 1

En la Notaría a su cargo se han realizado notificaciones con el desahucio al inquilino para dar por terminado en contrato de arrendamiento debido al traspaso de dominio de un inmueble?

SI

NO

Pregunta N°. 2

Tiene algún costo en la Notaria a su cargo el trámite de notificación al inquilino con el desahucio por transferencia de dominio?

SI

NO

Pregunta N°. 3

Cuándo el arrendador notifica con el desahucio por transferencia de dominio que se da por terminado el contrato de arrendamiento, cree usted q se está vulnerando el derecho a la defensa del arrendatario?

SI

NO

Pregunta N°. 4

Cuál es el motivo por el que usted no remite copias autenticadas a la Unidad Judicial Civil con Sede en el cantón Ambato para que asuma su competencia cuando el inquilino no presenta oposición al desahucio ni desaloja el local arrendado en el plazo que determina la Ley?

SI

NO

Pregunta N°.5

Usted considera que, existe una vacío legal en la Ley Notarial en lo relacionado con la facultad de solemnizar el desahucio en arrendamiento ya que no se puede terminar el trámite en caso de incumplimiento por el desahuciado, esto vulnera el derecho de defensa del arrendatario?

SI

NO

Pregunta N°. 6

Usted considera que la facultad exclusiva otorgada a los Notarios vulnera el debido proceso y los derechos del arrendatario?

SI

NO

Pregunta N°. 7

¿Considera usted que al practicarse el desahucio por medio del Notario, de un local arrendado que no sea desocupado pese al desahucio se estaría causando un mayor gasto al usuario en tiempo y dinero?

SI

NO

Pregunta N°. 8

¿Usted considera que, se debería derogar el numeral 35 del artículo 18 de la ley Notarial, ya que se está vulnerando el derecho de defensa del arrendatario?

SI

NO