

**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

**Trabajo de Titulación Examen Complexivo para la obtención del grado de
Magister en Derecho Notarial y Registral**

TITULO DEL TRABAJO

**INCIDENCIAS DE LA NOTIFICACIÓN DENTRO DEL ACTO
NOTARIAL DE SOLEMNIZACION DE DESAHUCIO, POR
ANTICIPACIÓN DEL ARRENDADOR, EN EL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DE UN PREDIO URBANO**

Autor:

DR. DOBRI MIGUEL ALBORNOZ DONOSO

**GUAYAQUIL – ECUADOR
2018**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por el **Dr. Dobri Miguel Albornoz Donoso**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Notarial y Registral**.

REVISORES

**Dr. Francisco Obando F.
Revisor Metodológico**

**Ab. María José Blum M.
Revisora de Contenido**

DIRECTOR DEL PROGRAMA

Dra. Teresa Nuques Martínez

Guayaquil, 28 de mayo del 2018



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Dr. DOBRI MIGUEL ALBORNOZ DONOSO

DECLARO QUE:

El examen Complexivo: **“INCIDENCIAS DE LA NOTIFICACIÓN DENTRO DEL ACTO NOTARIAL DE SOLEMNIZACIÓN DE DESAHUCIO, POR ANTICIPACIÓN DEL ARRENDADOR, EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN PREDIO URBANO”** previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de investigación del Grado Académico en mención.

Guayaquil, 28 de mayo del 2018

EL AUTOR

Dr. DOBRI MIGUEL ALBORNOZ DONOSO



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

AUTORIZACIÓN

Yo, Dr. DOBRI MIGUEL ALBORNOZ DONOSO

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del examen Complexivo: **“INCIDENCIAS DE LA NOTIFICACIÓN DENTRO DEL ACTO NOTARIAL DE SOLEMNIZACION DE DESAHUCIO, POR ANTICIPACIÓN DEL ARRENDADOR, EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN PREDIO URBANO”** cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 28 de mayo del 2018

EL AUTOR:

Dr. DOBRI MIGUEL ALBORNOZ DONOSO

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios, por haberme brindado la oportunidad de participar en esta Maestría en Derecho Notarial y Registral, en la Universidad Católica Santiago de Guayaquil; y, de manera especial a mis profesores que con gran generosidad brindaron en el aula sus vastos conocimientos y experiencias.

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a Patricia, compañera de mi vida, a mis hijos Sofía Carolina y Juan Sebastián, por contar siempre con su apoyo y ayuda incansable en todos mis proyectos; y, a mis padres Hugo y Martha, que desde el lugar en el que se encuentren siempre cuento con su bendición.

ÍNDICE

	Pág.
CAPITULO I.....	1
INTRODUCCIÓN.....	1
EL PROBLEMA.....	1
OBJETIVOS.....	1
Objetivo General.....	1
Objetivos Específicos.....	2
BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL	2
CAPITULO II.....	4
DESARROLLO.....	4
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	4
ANTECEDENTES.....	4
Descripción del Objeto de la Investigación.....	9
Pregunta Principal de Investigación.....	9
Variable única.....	10
Indicadores.....	10
Preguntas complementarias de Investigación.....	10
FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA.....	10
Antecedentes de Estudio.....	10
BASES TEÓRICAS.....	11
El Contrato de Arrendamiento.....	11
Del Contrato de Arrendamiento y sus efectos.....	14
El Notario Público y la Fe Publica.....	16
De la Terminación del Contrato de Arrendamiento.....	20
El desahucio en la terminación del contrato de arrendamiento por anticipación del arrendador.....	24
El Proceso de Notificación del Desahucio en Sede Notarial.....	32
El Efecto de la Notificación del Desahucio al arrendatario.....	39
METODOLOGÍA.....	45
MODALIDAD.....	45
POBLACIÓN.....	45
MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN.....	47

Métodos Teóricos.....	47
Analítico.....	47
Histórico – Lógico.....	47
Métodos Empíricos.....	47
Casuístico.....	47
PROCEDIMIENTO.....	47
CAPITULO III	48
CONCLUSIONES.....	48
RESPUESTAS.....	48
BASE DE DATOS.....	48
ANÁLISIS DE RESULTADOS.....	50
CONCLUSIONES.....	52
RECOMENDACIONES.....	53
BIBLIOGRAFÍA.....	55

RESUMEN

No solamente como un requisito exigido por el Sistema de Posgrado de la Facultad de Derecho, Ciencias Políticas y Sociales de la Universidad Católica Santiago de Guayaquil para la obtención del título académico de Magister en Derecho Notarial y Registral, sino más bien, porque el tema: Incidencias de la notificación dentro del Acto Notarial de Solemnización de Desahucio, por anticipación del arrendador, en el Contrato de Arrendamiento de un predio urbano”, encierra una serie de derechos y obligaciones que nacen de la celebración de un contrato de uso común, como es el caso del Contrato de Arrendamiento de un predio urbano, con mucho más razón al momento de su terminación, cuando la misma es propiciada por la única y exclusiva voluntad del arrendador. Si bien en las disposiciones constantes en la Ley de Inquilinato, que es la norma que rige la terminación unilateral del contrato de arrendamiento por anticipación del arrendador en el caso de predios urbanos, es una norma de carácter social, que nació con el fin de proteger los derechos del inquilino, no es menos cierto, que este último debe exigirlos con el debido respaldo legal, que auguren éxitos en sus reclamos y no una serie de exigencias que lo único que hacen es retardar dos recursos importantísimos en la vida de los seres humanos, el Tiempo y la Justicia.

Es por eso que el Asambleísta, reformó entre varias normas la Ley Notarial, integrándola en aquella, con el carácter de exclusivo en el artículo décimo octavo, la trigésimo quinta atribución que se refiere a la Solemnización del Desahucio, la misma que obviamente debe comulgar con las disposiciones constantes en el Código Civil y la Ley de Inquilinato, aplicando para su procedimiento, la normativa relacionada con el Código Orgánico General de Procesos. En el desarrollo del presente trabajo, se han estudiado varias sentencias que en su día fueron dictadas por la Corte Suprema de Justicia, la Corte Nacional de Justicia y también por la Corte Constitucional del Ecuador, en las que de manera coincidente se establece que el Desahucio no es un juicio, no es una demanda, ni un proceso legal, sino una simple notificación que hace el Notario, con el fin de dar a conocer la voluntad de una de las partes, y en este caso del Arrendador.

Palabras Claves:

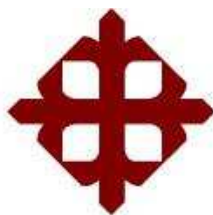
Solemnización – Desahucio - Notificación

ABSTRACT

Not only as a requirement required by the Graduate System of the Faculty of Law, Political and Social Sciences of the Santiago de Guayaquil Catholic University to obtain the academic degree of Magister in Notary and Registry Law, but rather, because the subject: Incidents of notification within the Notarial Act of Solemnization of Eviction, in advance of the landlord, in the Lease of an urban property, "contains a series of rights and obligations that arise from the conclusion of a contract of common use, as is the case of the Lease of an urban property, with much more reason at the moment of its termination, when the same is propitiated by the sole and exclusive will of the landlord. Although in the constant provisions in the Tenancy Law, which is the rule that governs the unilateral termination of the lease contract in advance of the landlord in the case of urban land, is a social norm, which was born in order to protect The rights of the tenant, is no less true, that the latter must demand them with due legal backing, that augur successes in their claims and not a series of demands that the only thing they do is to delay two very important resources in the lives of human beings , Time and Justice.

That is why the Assemblyman, reformed the Notarial Law among several norms, integrating it in that, with the exclusive character in the eighteenth article, the thirty fifth attribution that refers to the Solemnization of the Eviction, the same that obviously must communicate with the constant provisions in the Civil Code and the Tenancy Law, applying for its procedure, the regulations related to the General Organic Code of Processes. In the development of the present work, several judgments have been studied that were once dictated by the Supreme Court of Justice, the National Court of Justice and also by the Constitutional Court of Ecuador, in which, coincidentally, it is established that the Eviction It is not a trial, it is not a lawsuit, nor a legal process, but a simple notification made by the Notary, in order to make known the will of one of the parties, and in this case the Landlord.

Keywords:	Solemnization - Eviction - Notification
------------------	---



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

VALIDACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA PROPUESTA:

FICHA TÉCNICA DEL VALIDADOR

Nombre: Vladimir Iliá Erembourgh Jhayya Cisneros

Cédula N°: 1703239481

Profesión: Doctor en Jurisprudencia y Abogado de los Tribunales y Juzgados de la Republica

Dirección: Juan Montalvo N1-71, Tumbaco, Quito -Ecuador

ESCALA DE VALORACIÓN ASPECTOS	MUY ADECUADA 5	ADECUADA 4	MEDIANAMENTE ADECUADA 3	POCO ADECUADA 2	NADA ADECUADA 1
Introducción	X				
Objetivos	X				
Pertenecía	X				
Secuencia	X				
Premisa	X				
Profundidad	X				
Coherencia	X				
Comprensión	X				
Creatividad	X				
Beneficiarios	X				
Consistencia lógica	X				
Cánones doctrinales jerarquizados	X				
Objetividad	X				
Universalidad	X				
Moralidad social	X				

Fuente (Obando, 2015)

Comentario:

Mi nombre es Vladimir Iliá Erembourgh Jhayya Cisneros, soy ecuatoriano y me encuentro en el libre ejercicio de mi profesión de Doctor en Jurisprudencia, Abogado de los Tribunales y Juzgados de la Republica, y licenciado en Ciencias Públicas y Sociales, durante cuarenta años en el Campo del Derecho Civil, desde varias esferas del devenir profesional, como han sido la Cátedra, la defensa en Juicios, la Magistratura Judicial, el encargo Notarial, el patrocinio profesional en contratación, entre otras.

El ejercicio profesional, me ha permitido ser testigo de los numerosos cambios que se han dado a nuestra legislación, y para el efecto, de manera preferente desde la derogatoria del Código de Enjuiciamiento Civil; la promulgación del Código de Procedimiento Civil, su fenecimiento; y el nacimiento del Código Orgánico General de Procesos, que ha permitido una transmutación del servicio judicial, a través de la implementación de leyes acordes con las necesidades de la época, de los cambios de pensamiento, y de la modernización de sistemas y tecnologías, que facilitan con su aplicación una mejor administración de justicia, o prestación del servicio, que satisfaga a las partes que intervienen con sus requerimientos; y en el caso que nos ocupa la materialización y Solemnización del desahucio, por el Funcionario Público, llamado Notario.

Revisando el presente trabajo, he sentido satisfacción y alegría al ver que el maestrante Dr. Dobri Albornoz Donoso, estudia, resalta y aplica en el desarrollo del mismo, la historia del desahucio, las diversas situaciones por las atravesó esta Institución, las disposiciones que la rigieron, y que las rigen; y las interpretaciones que la Ex Corte Suprema de Justicia, Corte Nacional de Justicia, Corte Constitucional del Ecuador han efectuado, en innumerables resoluciones.

El trabajo es de valor por la utilización apropiada de terminología, para cimentar y defender sus criterios, sustentados en la Ley, Sentencias y Doctrina; lo cual me obliga a declarar como positivo, y recomendar el presente trabajo académico, para conocimiento de quienes de una u otra manera diariamente estamos trabajando sobre el tema y su publicación de así estimarlo la Universidad Católica Santiago de Guayaquil.

Es todo cuanto puedo declarar en honor a la verdad

Fecha: Guayaquil, 28 de Mayo de 2018

Firma _____
C. C.: 1703239481

VALIDACIÓN POR UN EXPERTO EN CIENCIAS JURÍDICAS

Mi nombre es Vladimir Iliá Erembourgh Jhayya Cisneros, soy ecuatoriano y me encuentro en el libre ejercicio de mi profesión de Doctor en Jurisprudencia, Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República, y licenciado en Ciencias Públicas y Sociales, durante cuarenta años en el Campo del Derecho Civil, desde varias esferas del devenir profesional, como han sido la Cátedra, la defensa en Juicios, la Magistratura Judicial, el encargo Notarial, el patrocinio profesional en contratación, entre otras.

El ejercicio profesional, me ha permitido ser testigo de los numerosos cambios que se han dado a nuestra legislación, y para el efecto, de manera preferente desde la derogatoria del Código de Enjuiciamiento Civil; la promulgación del Código de Procedimiento Civil, su fenecimiento; y el nacimiento del Código Orgánico General de Procesos, que ha permitido una transmutación del servicio judicial, a través de la implementación de leyes acordes con las necesidades de la época, de los cambios de pensamiento, y de la modernización de sistemas y tecnologías, que facilitan con su aplicación una mejor administración de justicia, o prestación del servicio, que satisfaga a las partes que intervienen con sus requerimientos; y en el caso que nos ocupa la materialización y Solemnización del desahucio, por el Funcionario Público, llamado Notario.

Revisando el presente trabajo, he sentido satisfacción y alegría al ver que el maestrante Dr. Dobri Albornoz Donoso, estudia, resalta y aplica en el desarrollo del mismo, la historia del desahucio, las diversas situaciones por las atravesó esta Institución, las disposiciones que la rigieron, y que las rigen; y las interpretaciones que la Ex Corte Suprema de Justicia, Corte Nacional de Justicia, Corte Constitucional del Ecuador han efectuado, en innumerables resoluciones.

El trabajo es de valor por la utilización apropiada de terminología, para cimentar y defender sus criterios, sustentados en la Ley, Sentencias y Doctrina; lo cual me obliga a declarar como positivo, y recomendar el presente trabajo académico, para conocimiento de quienes de una u otra manera diariamente estamos trabajando sobre el tema y su publicación de así estimarlo la Universidad Católica Santiago de Guayaquil.

Es todo cuanto puedo declarar en honor a la verdad

DR. VLADIMIR JHAYYA CISNEROS
MATRICULA PROFESIONAL 1773 – C. A. P.

CAPITULO I

INTRODUCCIÓN

EL PROBLEMA

Desde el nacimiento a la luz jurídica del Código Orgánico General de Procesos, con la consiguiente derogatoria del Código de Procedimiento Civil; y, la implementación de reformas a la Ley Notarial, se otorgaron nuevas atribuciones con el carácter de exclusivo a los Notarios; entre ellas, la Solemnización del Desahucio, que se encuentra plasmada en el numeral 35 del artículo 18 de la referida Ley. La novísima atribución de Solemnización del Desahucio, dada al fedatario se debe aplicar conforme las disposiciones constantes en la Ley de Inquilinato y el Código Civil, antigua institución (desahucio) que ha venido siendo utilizada y aplicada por el letrado en Derecho, incluso antes de que saliera a la luz jurídica el derogado Código de Procedimiento Civil. Sin embargo, la redacción de la norma constante en la Ley Notarial, para efectos de la notificación al arrendatario de la terminación del contrato de arrendamiento por anticipación del arrendador, podría generar inconvenientes al momento de su aplicación, desarrollo y ejecución del acto notarial, cuando el arrendatario se negase a recibir el documento de notificación.

OBJETIVOS

Objetivo General

Determinar los efectos de la notificación al arrendatario dentro del acto notarial de Solemnización de Desahucio por anticipación del arrendador en el contrato de arrendamiento de un predio urbano, aun cuando este se niegue a recibirla.

Objetivos Específicos

Demostrar que el arrendatario se encuentra legalmente notificado, a pesar de negarse a recibir el oficio de notificación de desahucio.

Conocer cuál es la naturaleza jurídica de la notificación en sede notarial.

Determinar la existencia legal de un procedimiento de notificación expedito para la ejecución de la Solemnización de Desahucio, a pesar de la negativa de recepción del arrendatario.

BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL

A partir de la última reforma a la Ley Notarial promulgada el 30 de Diciembre de 2016 mediante su publicación en el sexto suplemento del Registro Oficial número 913, la trigésima quinta atribución constante en el artículo décimo octavo de la Ley Notarial, que hasta ese entonces decía: “Solemnizar el desahucio, de acuerdo a lo previsto en la Ley de Inquilinato y el Código Civil. La o el interesado en el desahucio dirigirá una solicitud a la o al notario, acompañando prueba de su pretensión. Recibida la solicitud y los documentos que se acompañan a ella, la o el notario dispondrá que se notifique a la o al desahuciado;” fue sustituida de manera total por: “Solemnizar el desahucio, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Inquilinato y el Código Civil. La o el interesado en el desahucio dirigirá una solicitud a la o al notario, acompañando prueba de su pretensión. Recibida la solicitud y los documentos que se acompañan a ella, la o el notario notificará a la o al desahuciado de conformidad con las reglas para la citación personal o por boletas previstas en el Código Orgánico General de Procesos.”

Con la oportuna reforma en el procedimiento del acto notarial de Solemnización de Desahucio, en la que al Notario se lo remite a las reglas de la citación personal o por boletas previstas en el Código Orgánico General Procesos (COGEP), este debe ceñirse en forma definitiva a un procedimiento de notificación. Sin embargo de lo expuesto, al momento de la ejecución del acto de notificación, el funcionario investido de la fe pública puede verse afectado por distintas actuaciones de

carácter personal realizadas por el desahuciado, con el fin de “detener” la pretensión del arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento, como el simple hecho de no suscribir la razón de recepción del oficio de notificación, o acudir a acciones más audaces, que pretendan conllevar a una queja o llamado de atención por el organismo de control.

De la revisión de las sentencias de Casación y de Tercera Instancia dictadas en su día por la Corte Suprema de Justicia, las mismas que a propósito conforman la población de este proyecto de investigación, se puede evidenciar que en la resolución de los casos planteados por incumplimiento de la norma plasmada en el artículo 33 de la Ley de Inquilinato, la atención especial por parte de los magistrados fue que la notificación al arrendatario se haya realizado con al menos noventa días antes del fenecimiento del plazo del contrato escrito de arrendamiento. Notándose que en la norma referida, se da mayor importancia al plazo que a la forma de notificarlo, esto es, utiliza en el inicio de la norma el verbo “comunicar” y en el inciso final el verbo “notificar”, dándoles igual significado jurídico.

En el Art. 997 del derogado Código de Procedimiento Civil (CPC), constaba un procedimiento para el desahucio, en el que se disponía que el inquilino debía ser notificado a través de una boleta emitida por el Juez de Primera Instancia; situación que después de la publicación del COGEP previa la derogatoria del CPC, se la practicaba conforme los criterios constantes en el Comunicado No. 04-2015 del Colegio de Notarios de Pichincha, que si bien el mismo no tenía un efecto vinculante, recomendaba que la entrega del oficio de notificación de desahucio, se la podría realizar en la persona del inquilino o de algún familiar, constituyéndose en directrices para la actuación del Notario, dado el vacío legal que operaba en ese entonces. La Corte Suprema de Justicia en un fallo de tercera instancia dictado el 5 de Marzo de 1948, publicado en la Gaceta Judicial. Año LIII. Serie VII. No.6. Pág. 609, se refiere: “el desahucio no requiere para que surta efecto, hacérsela en la forma exigida para la demanda, ya que no es tal, y ni siquiera diligencia preparatoria, sino un simple aviso autenticado por el juez”. “Lo esencial de esta actuación es que se le haga por una boleta y que esta haya llegado a su destino”.

CAPITULO II

DESARROLLO

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

ANTECEDENTES

El primer artículo de la Constitución de la República del Ecuador (2008) promulgada en el Registro Oficial número 449 del 20 de octubre de 2008, establece que: “...El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia...”, lo que determina que todos y cada uno de los procederes por parte de la función pública deben estar en estrecha armonía con la Constitución; y que, los ciudadanos están protegidos por una serie de garantías que se concretan y ejercen a través de la función judicial; razón por la que, quienes en la actualidad se encuentran ocupando un cargo o una función pública de carácter judicial, deben ceñirse estrictamente a las normas establecidas en la Constitución, conforme consta en el cuarto considerando del Código Orgánico de la Función Judicial (COFJ), que dice:

COFJ (2009) Considerando cuarto.- “Que, el artículo 1 de esta Constitución vigente establece que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, por lo que la actuación de servidoras y servidores de la justicia debe responder a los principios y disposiciones constitucionales como una garantía de los derechos, limitación del poder estatal y la realización de la justicia”

Conforme lo anterior y como no podría ser de otra manera con este paradigma establecido en la Constitución de República del Ecuador, era necesario el cambio de varias disposiciones legales e incluso la creación de cuerpos normativos como es el caso del Código Orgánico de la Función Judicial, que fue promulgado el 9 de Marzo de 2009, a través de su publicación en el Suplemento del Registro Oficial número 544, en el que en su artículo 2 señala el ámbito de la norma legal, entre otros, la estructura de la Función Judicial y las atribuciones y deberes de los

Órganos Auxiliares como es el caso de las Notarias y Notarios, plasmados en los artículos 296 al 307 del referido cuerpo legal.

Sin embargo, al haber nacido a la luz jurídica, nuestra actual Ley Notarial, conforme así aparece del Decreto Supremo un mil cuatrocientos cuatro (1404), dictado por el señor Clemente Yerovi Indaburu en su calidad de Presidente Interino de la República del Ecuador; consta dentro de sus considerandos y motivos de su emisión, la importancia y garantía que tiene dicha actividad para el desenvolvimiento de los negocios jurídicos, rigiéndose antes de la emisión de la referida ley por disposiciones constantes en diversas leyes; correlacionada con otros países la destacada importancia en los ámbitos sociales, económicos y científicos, la actividad notarial en el Ecuador; y, finalmente, mencionaba que dicha ley nacía con el fin de que el país cuente con una norma que no solamente regule al ámbito notarial y al instrumento público; sino también la organización de los depositarios de la fe pública y la jerarquización de su actividad a lo largo de la República del Ecuador. Si bien, del texto de aquellos considerandos se establece el vanguardismo jurídico sobre el cual estaba influenciado el señor Presidente Interino, no es menos cierto que la misma, salió a su luz jurídica el 11 de Noviembre de 1966, publicada en el Registro Oficial No. 158.

Es verdad, que a partir del 11 de Noviembre de 1966, la Ley Notarial ha sido reformada varias veces, estableciendo nuevas atribuciones a los Notarios como depositarios de la fe pública, así como una serie de deberes que se establecieron a través de diferentes leyes, reglamentos e incluso resoluciones de carácter administrativo, dotando digamos así, de una serie de obligaciones de tipo administrativo al notariado, como si lo hubiera predicho Yerovi Indaburu, disposiciones que se encuentran desperdigadas en el ordenamiento legal; pero es innegable la revolución jurídica producida en los últimos tiempos, en donde a partir del nacimiento de la actual Constitución de la República, ha producido el surgimiento de nuevos paradigmas, incluso el reconocimiento por parte del constituyente de la importancia del Servicio Notarial en el Ecuador, al ubicarle dentro de la Carta Magna, en el artículo 199 que dice:

CRE (2008) Art. 199.- “Los servicios notariales son públicos. En

cada cantón o distrito metropolitano habrá el número de notarias y notarios que determine el Consejo de la Judicatura. Las remuneraciones de las notarias y notarios, el régimen de personal auxiliar de estos servicios, y las tasas que deban satisfacer los usuarios, serán fijadas por el Consejo de la Judicatura. Los valores recuperados por concepto de tasas ingresarán al Presupuesto General del Estado conforme lo que determine la ley.”

Así como el artículo 200 *Ibídem* que dice:

CRE (2008) Art. 200.- “Las notarias y notarios son depositarios de la fe pública; serán nombrados por el Consejo de la Judicatura previo concurso público de oposición y méritos, sometido a impugnación y control social. Para ser notaria o notario se requerirá tener título de tercer nivel en Derecho legalmente reconocido en el país, y haber ejercido con probidad notoria la profesión de abogada o abogado por un lapso no menor de tres años. Las notarias y notarios permanecerán en sus funciones seis años y podrán ser reelegidos por una sola vez. La ley establecerá los estándares de rendimiento y las causales para su destitución.”

De conformidad con el artículo 1 de la Ley Notarial se establece que el Notario es un: “Funcionario investido de la fe pública para autorizar, a requerimiento de parte los actos, contratos y documentos determinados en las leyes”, definición concordante y que se complementa con la establecida en el artículo 296 del Código Orgánico de la Función Judicial, en la que en su parte correspondiente dice: “El Notariado es un órgano auxiliar de la Función Judicial y el servicio notarial consiste en el desempeño de una función pública que la realizan las Notarias y los Notarios, quienes son funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes y dar fe de la existencia de los hechos que ocurran en su presencia...”

Desde el momento en el que se incrementaron con el carácter de exclusivo nuevas

atribuciones a los Notarios Públicos, la Ley Notarial entre otras leyes, sufrieron varias reformas en sus instituciones, y que a partir de la publicación en el Suplemento del Registro Oficial número quinientos seis de fecha veinte y dos de Mayo de dos mil quince, esto es, al momento de nacer a la luz jurídica el Código Orgánico General de Procesos (COGEP), varias leyes, entre ellas la Ley Notarial, así como actos de carácter pre procesal como el registro de contratos de arrendamiento y procesales como la citación, se reformaron de forma inmediata, entrando en plena vigencia a partir de su publicación, conforme lo dispone la disposición final segunda del COGEP.

Dentro de las reformas a la Ley Notarial (LN), se encuentra la atribución contenida en la norma del numeral trigésimo quinto del artículo décimo octavo, que trata sobre la Solemnización del desahucio, la misma que señala:

LN (2016) Art. 18 No. 35.- “Solemnizar el desahucio, de acuerdo a lo previsto en la Ley de Inquilinato y el Código Civil. La o el interesado en el desahucio dirigirá una solicitud a la o al notario, acompañando prueba de su pretensión. Recibida la solicitud y los documentos que se acompañan a ella, la o el notario dispondrá que se notifique a la o al desahuciado.”

Es decir, a partir de la promulgación y lectura de esta norma, que marcaría el punto de inicio del presente trabajo de titulación, en donde podemos observar la existencia de una serie de términos que merecen un estudio individual, como es el caso de: solemnizar, desahucio, solicitud, prueba de su pretensión, dispondrá, notifique, desahuciado. Todo esto motiva a revisar las disposiciones correspondientes de la Ley de Inquilinato (LI) y del Código Civil (CC), en las que se marcan las pautas del procedimiento.

Sin embargo, a partir de la última reforma a la Ley Notarial promulgada el treinta de Diciembre de dos mil diez y seis mediante publicación en el sexto suplemento del Registro Oficial número novecientos trece, la trigésima quinta atribución constante en el artículo décimo octavo de la Ley Notarial, fue sustituida de manera total por:

LN (2016) Art. 18 No. 35.- “Solemnizar el desahucio, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Inquilinato y el Código Civil. La o el interesado en el desahucio dirigirá una solicitud a la o al notario, acompañando prueba de su pretensión. Recibida la solicitud y los documentos que se acompañan a ella, la o el notario notificará a la o al desahuciado de conformidad con las reglas para la citación personal o por boletas previstas en el Código Orgánico General de Procesos.”. Reforma muy bien planteada en donde deja marcado el procedimiento de notificación al desahuciado.

Si bien el presente trabajo se refiere a las Incidencias de la notificación dentro del acto notarial de Solemnización de Desahucio por anticipación del arrendador en el contrato de arrendamiento de un predio urbano, debemos estudiar la norma que establece el artículo 33 de la Ley de Inquilinato, en donde trata de la terminación del contrato de arrendamiento por anticipación del arrendador. No sin antes definir que es el Desahucio, diligencia que en el desarrollo de la vida jurídica de la República del Ecuador ha sido considerada como un trámite, mas no, como un juicio. Así como las normas de la Notificación y Citación en Persona o por boletas constantes en el COGEP, herramientas procesales utilizadas en la prestación del servicio notarial de Solemnización de Desahucio.

La Corte Suprema de Justicia, al dictar una sentencia referente a un Desahucio por anticipación del arrendador, hace mención en uno de sus considerandos, el análisis del plazo de vigencia a partir del cumplimiento del primer bienio y sobretodo de la importancia de hacerlo dentro del tiempo estipulado en la Ley:

CUARTO.- En el caso, en el contrato de arrendamiento acompañado a la demanda, se establece el plazo de un año para la terminación del contrato, "que comenzará a correr desde la fecha de suscripción del mismo", esto es desde el 15 de abril del 2002, consignándose, además, en la cláusula quinta, como fecha de terminación, el 15 de abril del 2003. Este contrato, como bien se dice en la sentencia materia de la casación, es una renovación conforme se desprende de la confesión rendida por el demandado, en la que acepta que es arrendatario del departamento desde hace nueve años. Si bien la petición de desahucio para dar por terminada la relación de arrendamiento ha sido presentada con más de noventa días de anticipación, y la providencia

en la cual se acepta a trámite tal petición, ordenando la notificación con el desahucio, ha sido dictada el 13 de enero del 2003, la notificación que se hace con dicha providencia tiene fecha 20 de enero del 2003, esto es que tan sólo han transcurrido 85 días, y no los 90 días que establece el Art. 33 de la Ley de Inquilinato, a la fecha de expiración del contrato, esto es al 15 de abril del 2003. (**Expediente de Casación 234 publicado en el Registro Oficial 36 de 10 de Junio de 2005**).

Descripción del Objeto de Investigación

El objeto de estudio de esta investigación es el acto notarial de “Solemnización del Desahucio” y sus incidencias al momento de la notificación, incluso la propia negativa de recepción del desahucio por el arrendatario; advirtiendo que no se estudiara las diferentes y variadas repercusiones de carácter subjetivo que provendrían del desahuciado, sino los eventuales mecanismos jurídicos que este tendría para hacer valer sus derechos, en caso de tenerlos. Para realizar un desahucio es necesario la aplicación de normas que van interconectadas entre sí, es decir, no solamente se debe estudiar el numeral 35 del artículo 18 de la Ley Notarial, sino el correspondiente a la “Anticipación del Arrendador” que consta en el artículo 33 de la Ley de Inquilinato, y que nos brinda un procedimiento a efectos de su notificación que debe ser coordinado con la normativa expuesta en el COGEP, señalando la referida Ley de Inquilinato incluso un precepto para el caso de una renovación automática, así como, un plazo que se debe cumplir previo su notificación.

Se debe dejar en claro, que existen otras normas y requisitos previos en la misma Ley de Inquilinato como en el Código Civil, que disponen las cualidades que debe tener el contrato de arrendamiento, todas constantes tanto en las sentencias dictadas por la Corte Suprema de Justicia, como en las de Corte Nacional de Justicia, que han sido analizadas y de manera especial incorporadas en el texto del presente trabajo.

Pregunta Principal de Investigación

¿Qué efecto tiene la negativa del arrendatario de suscribir la recepción de notificación del desahucio, frente a la Fe Pública del Notario?

Variable Única

La Fe Pública del Notario frente a la negativa de recepción de un oficio de notificación por parte del desahuciado.

Indicadores

El derecho del Arrendador de solicitar un acto notarial de Solemnización de desahucio.

La facultad de terminar una relación contractual cuando han transcurrido los plazos determinados por la Ley.

El derecho de obtener un servicio público efectivo.

Preguntas complementarias de Investigación:

¿Hasta qué punto la falta de Recepción puede afectar el desarrollo del servicio notarial?

¿Cuáles son los medios legales por los que el Arrendatario desahuciado puede oponerse al desahucio?

¿En qué consiste la oposición al desahucio, para el caso estricto de la anticipación del arrendador?

¿Puede el arrendatario oponerse a la recepción de un oficio de notificación de desahucio?

FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

Antecedentes de Estudio

Tomando en cuenta que la trigésima quinta atribución notarial, constante en el artículo 18 de la Ley Notarial, a partir de la última reforma a la Ley Notarial promulgada el 30 de Diciembre de 2016 mediante publicación en el sexto

suplemento del Registro Oficial número 913 fue sustituida totalmente, entenderíamos que desde la fecha en que se promulgo dicha reforma no se han identificado proyectos con el mismo tema, razón por la que la Solemnización del Desahucio a través de notificación conforme las normas del Código Orgánico General de Procesos, cumple un procedimiento especial que este en pleno desarrollo de ejecución y entendimiento por parte de los profesionales del Derecho y de las autoridades involucradas en el servicio, ratificándose que si bien el instituto jurídico del Desahucio es antiguo, esta nueva atribución notarial no es mayor a un año.

BASES TEÓRICAS

El Contrato de Arrendamiento

En materia del derecho civil “después del contrato de compraventa, probablemente no hay ningún otro tan frecuente como el de arrendamiento, lo cual origina el conocimiento muy extendido de esta figura jurídica” (Larrea Holguín, 2008, Tomo 3, pág. 1). Conforme el Art.1856 del Código Civil Ecuatoriano, “Arrendamiento es 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.”. Mientras que Cabanellas de Torres manifiesta: “Habrá locación cuando dos partes se obliguen recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra, o prestar un servicio; y la otra, a pagar por este uso, goce, obra o servicio, un precio determinado en dinero”. (Cabanellas de Torres, 2006, pág. 37). Definiciones similares, que tanto en la expuesta por Cabanellas como “en la definición del Código Civil se destacan las características esenciales del arrendamiento: es un contrato **bilateral**, **conmutativo** o sinalagmático, simplemente **consensual**, no solemne y **oneroso**” (Larrea Holguín, 2008, Tomo 3, pág. 2).

Acepciones similares, que denotan las características esenciales del arrendamiento, como un contrato a **título oneroso**, dado que ese goce, obra o servicio brindado por la una parte, debe ser pagado por la otra. **Sinalagmático o**

bilateral, al originar derechos y obligaciones para las dos partes. **Consensual**, al perfeccionarse con el consentimiento. De **ejecución sucesiva**, pues cada una de las partes se obliga mutuamente durante el tiempo de ejecución del mismo.

El numeral 7 del artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, en relación al Régimen del Buen Vivir y de manera especial al Hábitat y Vivienda dice que el Estado: “Asegurara que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos”. Disposición constitucional de la que se desprende en forma general que “cada parte tiene sus obligaciones, que representan la causa jurídica para las obligaciones de la otra. El arrendador concede el goce de una cosa o se obliga a prestar un servicio o ejecutar una obra; el arrendatario, a su vez, debe pagar un precio que normalmente se llama canon, pensión de arrendamiento o alquiler” (Larrea Holguín, 2008, Tomo 3, pág. 2). Es decir en palabras nuestras, el contrato de arrendamiento en forma general, requiere de la intervención de dos partes, el arrendador, que es quien concede el uso y goce de la cosa; y, el arrendatario que es quien paga el precio por ese uso y goce, en concepto de contraprestación.

A partir del artículo 1911 del Código Civil, se establecen las Reglas particulares relativas al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1 de “la Ley de Inquilinato que es una Ley Especial, lo que expresamente establece este artículo, pues está delimitando de una manera clara y precisa las relaciones que regla esta ley, y lo son las que se derivan de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos” (García Falconi, 1979, pág. 47). Entonces, el ámbito de la Ley de Inquilinato, según su artículo 1, es reglar las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y subarrendamiento de locales comprendidos dentro de los perímetros urbanos, perímetros que serán definidos por las ordenanzas municipales correspondientes. Con lo que podríamos decir que el Contrato de Arrendamiento de un predio urbano, es un contrato bilateral en el que una de las partes denominada arrendador, permite el uso y goce de un bien inmueble urbano en favor de la otra parte, denominada arrendatario, quien paga por ese uso y goce un precio determinado, constituido en un canon de arrendamiento.

Con lo anterior y por la bilateralidad del contrato de arrendamiento, se debe

mencionar que “la voluntad es la aptitud legal para querer algo. Cuando dos voluntades coinciden sobre un punto de derecho se forma el consentimiento. Por lo mismo, el consentimiento es el acuerdo real y coincidente de voluntades sobre las cláusulas del contrato” (Villalba Vega, 1984, pág. 45). A este efecto la Corte Suprema de Justicia del Ecuador, hace un análisis relacionado al Principio de Autonomía de la Voluntad que rige la contratación entre particulares y de manera especial hace énfasis en la fragilidad jurídica de una de las partes, siempre presente en los contratos, como es el caso del contrato de arrendamiento, buscando en forma imperativa un equilibrio social, y que de no existir protección por parte del Estado a través de las normativas correspondientes, podrían ser víctimas de abusos por su debilidad e incluso por su inexperiencia, como es el caso de la Ley de Inquilinato:

La contratación entre particulares se rige por el principio de autonomía de la voluntad, consagrado por el Artículo 1588 del Código Civil que dispone: "Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales". En armonía con esta disposición el Artículo 11 del mismo código expresa: "Podrán renunciarse los derechos conferidos por las leyes, con tal que solo miren al interés individual del renunciante, y que no esté prohibida su renuncia.". El principio de autonomía de la voluntad se traduce en la libertad jurídica que gozan los individuos para negociar y arreglar sus intereses particulares como mejor les convenga. Así, podrán elegir en celebrar o no un contrato, y si eligen lo primero, será su autonomía privada la que le permitirá determinar la forma y contenido del contrato y estipular las cláusulas. Pero si bien es cierto que nuestro ordenamiento jurídico reconoce y ampara el poder autónomo del particular, no por ello puede decirse que le ha otorgado poder en blanco y omnipotente. **(Expediente de Casación 185, 2003, R.O. 188, 13-10-2003)**

Es evidente que en nuestra Constitución se encuentra plasmado el Principio de la Libertad de Contratación, y que desde el punto de vista del Derecho Privado, respetando los preceptos legales, se determina la existencia de dos tipos de Leyes. Las de carácter declarativo o supletivo de la voluntad de las partes, entendiéndose por ello, su existencia, cuando en la celebración de un contrato no se las ha tomado en cuenta; o, más aun cuando las partes de su libre y espontánea voluntad han decidido dejarlas sin efecto. Y, las de carácter imperativo o prohibitivas que deben ser cumplidas por los contratantes; por mas principio de autonomía de la

voluntad, no pueden dejarlas sin efecto. Porque el Legislador al momento de dictarlas, pensó justamente en el equilibrio social, en el orden público, en la moral, en la ética y en la armonía protectora de débiles que no pueden defenderse por ellos mismos, ya sea por su edad, condiciones físicas o intelectuales, etc.

En esta virtud, en los contratos de arrendamiento de predios urbanos prevalecen las disposiciones imperativas de la Ley de Inquilinato sobre lo estipulado por las partes. En otras palabras, las partes contratantes de arrendamiento de locales urbanos pueden estipular lo que a bien tengan, pero si alguna de estas estipulaciones contrarían lo dispuesto imperativamente por la Ley de Inquilinato, tales estipulaciones no tendrán eficacia jurídica alguna, y en lugar de éstas se tendrán en cuenta las disposiciones que regulan la materia respectiva, en virtud de lo establecido por el artículo 17 regla 18 del Código Civil. **(Expediente de Casación 185, 2003, R.O. 188, 13-10-2003)**

Del Contrato de Arrendamiento y sus efectos.

En la Doctrina Civil “se establece que el contrato se constituye en la principal fuente de obligaciones, es decir, son actos jurídicos unilaterales o bilaterales, capaces de producir efectos jurídicos” (Díaz Peñaherrera, 2013, pág. 19). En la Ley de Inquilinato, se hace referencia a los contratos de arrendamiento y sus efectos, y el artículo 27, en cuanto a su forma establece, que podrán ser verbales o escritos. “El principal elemento que tiene el contrato es la voluntad entorno a la cual giran todos los demás elementos y para que la voluntad surta los efectos jurídicos idóneos esta debe ser exteriorizada de cualquier manera ya sea de forma verbal o por escrito” (Díaz Peñaherrera, 2013, pág. 19).

En relación al tiempo de duración del arrendamiento “se indica que el plazo estipulado por las partes en el contrato es ley para ellas y por tal debe ser respetado” (García Falconi, 1979, pág. 85). En cuanto al plazo estipulado en el contrato escrito que será obligatorio para arrendador y arrendatario “la Ley establece que todo contrato de arriendo debe durar por lo menos dos años, dejando como no escritos o sin validez a cualquier disposición contraria” (García Falconi, 1979, pág. 85). Sin embargo de lo anterior, y de manera especial con el artículo 28 de la Ley de Inquilinato, “se contempla las excepciones para el contrato de

arrendamiento con duración mínima de dos años, para aquellas contrataciones que por su propia naturaleza, son temporales y que por tal no cabe que rija esta disposición. (García Falconi, 1979, pág. 85).

La Corte Suprema de Justicia del Ecuador, haciendo énfasis al plazo de los contratos de arrendamiento se ha pronunciado de la siguiente manera, observando que si bien se ha cumplido con el Principio de la Autonomía de la Voluntad, al momento de la suscripción del contrato, notamos que expresamente se violenta una de las disposiciones de la Ley de Inquilinato que es una ley de carácter social:

En el contrato de inquilinato celebrado entre la Sociedad de Obreros del Cantón Sucre, en calidad de arrendadora, y José Fernando Rodríguez Acosta, en calidad de inquilino, de dos locales ubicados en la ciudad de Bahía de Caráquez para destinarse a gimnasio y taller, en el que se sustenta la sentencia recurrida, en la cláusula sexta se estipula lo siguiente: "Plazo.- El plazo de este contrato será de un año forzoso para ambas partes, contado desde la fecha de la firma de este contrato pero si treinta días antes del vencimiento del plazo, ninguna de las partes notifica a la otra judicialmente, su voluntad de no renovar el contrato, éste se entenderá renovado por un período igual y así sucesivamente". La estipulación transcrita contraría lo dispuesto imperativamente por los artículos 28 y 33 de la Ley de Inquilinato que dicen: "Art. 28.- Plazo del contrato escrito.- El plazo estipulado en el contrato escrito será obligatorio para arrendador y arrendatario. Sin embargo, en todo contrato de arrendamiento tendrá derecho el arrendatario a una duración mínima de dos años, excepto en los siguientes casos: a) De habitaciones en hoteles, casas de pensión o posadas; b) De arrendamiento de locales a individuos o familias que, teniendo su residencia habitual en un lugar, van a otros transitoriamente; y, c) De arrendamiento de locales para exhibiciones, espectáculos y otros fines, que por su propia naturaleza, tengan corta duración.". (**Expediente de Casación 185, 2003, R.O. 188, 13-10-2003**).

Finalmente el artículo 29 de la Ley de Inquilinato que se refiere a la forma del contrato de más de un salario básico unificado del trabajador en general mensual dispone que, "los contratos cuyo canon de arrendamiento exceda de un salario básico unificado del trabajador en general mensual, se celebraran por escrito, debiendo el arrendador registrarlos, dentro de los treinta días siguientes a su celebración, ante un notario o notaria, los mismos que llevaran un archivo numerado y cronológico de los contratos registrados, bajo la responsabilidad personal de los mismos". Sin embargo el Art. 1726 del Código Civil establece

que: “Deberán constar por escrito los actos y contratos que contienen la entrega o promesa de una cosa que valga más de ochenta dólares de los Estados Unidos de América”, por lo que se concluye que el contrato de arrendamiento de un predio urbano siempre que el canon de arrendamiento exceda de un SBU debe ser por escrito y registrado ante un Notario, dentro de los 30 días contados desde su celebración.

Esta disposición constante en la Ley de Inquilinato que se refiere a la Inscripción de Contratos de Arrendamiento fue sustituida por la Disposición Reformatoria Decima numeral 2 de la Ley No. 0, publicada en el Registro Oficial Suplemento 506 de 22 de Mayo de 2015 y entro en vigencia desde el 22 de Mayo de 2016, en vista de que antes de la promulgación de la Ley 0, quienes ostentaban la facultad de inscribir los Contratos de Arrendamiento, eran los Jueces de Inquilinato, sin embargo a partir del nacimiento del COGEP se le otorgó a los Notarios Públicos con el carácter de atribución exclusiva y como mecanismo para descongestionar la vía judicial y facilitar los trámites voluntarios de las y los ciudadanos, la facultad de la inscripción de los mismos, con la condición de que para hacerlo el canon de arrendamiento debía exceder de un salario básico unificado del trabajador en general, situación que varió a partir del 30 de Diciembre de 2016, cuando la trigésima sexta atribución fue sustituida por la siguiente: “Inscribir contratos de arrendamiento para lo cual cada notaría llevara un archivo numerado y cronológico”, dándole una connotación de más amplitud a la norma y brindando un servicio público sin restricción alguna a los usuarios notariales.

El Notario Público y la Fe Pública.

El artículo 6 de la Ley Notarial Ecuatoriana, define a los Notarios como “los funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes”, definición concordante con la expuesta en el artículo 296 del Código Orgánico de la Función Judicial que establece: “El Notariado es un órgano auxiliar de la Función Judicial y el servicio notarial consiste en el desempeño de una función pública que la realizan las notarias y los notarios, quienes son funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos

determinados en las leyes y dar fe de la existencia de los hechos que ocurran en su presencia. Así como intervenir en ejercicio de la fe pública de la que se encuentran investidos, en los asuntos no contenciosos determinados en la Ley, para autorizar, conceder, aprobar, declarar, extinguir, cancelar y solemnizar situaciones jurídicas respecto de las que se encuentren expresamente facultados en el Código Orgánico General de Procesos, la Ley Notarial y otros cuerpos legales. El ejercicio de la función notarial es personal, autónomo, exclusivo e imparcial.”. Finalmente el artículo 200 de la Constitución de la República del Ecuador, que en su parte pertinente señala: “Las notarias y notarios son depositarios de la fe pública...”. Lo que garantiza que todos los actos, contratos y documentos realizados y autorizados a requerimiento de parte, como es el caso de la Solemnización de Desahucio ante estos funcionarios gozan de la validez y certeza jurídica.

Una definición bastante aceptada en la Doctrina Notarial dice: “Notario es el profesional del Derecho que ejerce una función pública para robustecer, con una presunción de verdad, los actos en que interviene, para colaborar en la formación correcta del negocio jurídico y para solemnizar y dar forma legal a los negocios jurídicos privados, y de cuya competencia, solo por razones históricas, están sustraídos de los actos de la llamada jurisprudencia voluntaria.” (Giménez Arnau, 1980, pág. 38). Es decir, el Notario Latino, “no es únicamente el funcionario público que autoriza a requerimiento de parte los actos y contratos determinados en la Ley, o realiza constataciones, además es el asesor imparcial de quienes requieren su ministerio, leal y erudito en la materia, depositario de la confianza del pueblo, que da como resultado la seguridad jurídica.” (Albán Núñez, 2013, pág. 27). Dejando siempre en relieve que “desde su origen el Notario ha sido considerado como una persona versada, transparente, asesora, confiable, respetable, que ha contribuido con sus conocimientos para el perfeccionamiento de las relaciones jurídicas” (Albán Núñez, 2013, pág. 28).

De lo anterior y tomando en cuenta que existe abundante doctrina en relación a la definición y acepción del término Notario, así como de su accionar en su ministerio de la Fe Pública, no debemos y no conviene dejar de revisar algunas de las que a nuestro criterio, encajarían por decirlo de esta manera, en el desarrollo del presente proyecto académico, citando a Neri que lo define como: “Un ente de

derecho de rasgos realmente singulares: se concibe en función pública, con jurisdicción absolutamente voluntaria y específica, como funcionario documentador de hecho y derechos acaecidos en la normalidad, aprehendidos por virtud de su poder sensorial aceptados erga omnes con carácter de ciertos y permanentes” (Neri, 1980, pág. 204). Partiendo de que existen varios sistemas notariales, la Doctrina en forma general habla de dos, como es el caso del Notariado Latino y el Notariado Sajón. En nuestra legislación, nos encontramos bajo el sistema del Notariado Latino, en donde a su artífice, “el notario latino es el profesional del derecho encargado de una función pública, consistente en decir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin y confiriéndoles autenticidad, conservar los originales de esto y expedir copias que den fe de su contenido”. (Albán Núñez, 2013, pág. 29).

En la mayoría de definiciones siempre se encasilla al Notario en calidad de Funcionario Público, por lo que Félix Zarría (citado por José María Mustápic, 1955, pág. 49) dice: “funcionario público es todo el que en virtud de designación especial y legal y de una manera continua, bajo formas y condiciones determinadas en una esfera de competencia dada, declara, o ejecuta la voluntad del Estado para realizar un fin público.” (Mustápic, 1955, pág. 49). Definición genérica que trasladada al funcionario de la fe pública en nuestra legislación y realidad notarial, autores ecuatorianos como el Dr. Luis Vargas Hinostroza, ex Notario Séptimo del Cantón Quito, lo consideran como “el funcionario que recibe del Estado la potestad legal de otorgar fe pública para autorizar actos, contratos, tramites y diligencias, establecidas en la Ley, en los que interviene en razón de su cargo, para formalizar, redactar, autorizar, solemnizar, autenticar, cuidar de la legalidad, veracidad e incluso asesorar a las partes; como el moldeador legal, porque no es un simple documentador, recoge la voluntad de las partes encuadrándolas jurídicamente, explicando su alcance, penetrando en lo más profundo del documento notarial; para luego custodiar, conservar en depósito, los protocolos y libros autorizados por él en ejercicio de su cargo a más de otorgar las copias y testimonios correspondientes.” (Vargas, 2006, pág. 37). Palabras que profetizaron las ulteriores reformas legales constantes en el artículo 296 del Código Orgánico de la Función Judicial.

En este sentido nos atreveríamos a decir, que Notario es el funcionario público a quien por mandato de la constitución se le ha otorgado Fe Pública, para autorizar a petición de parte, los actos y contratos puestos a su conocimiento; y, certificar la existencia de actos realizados ante él, generando una certeza y seguridad jurídica. Conforme se ha estudiado en las diferentes definiciones de Notario en las que se denota su calidad de funcionario público, es importante mencionar que uno de los atributos de este, es la FE PUBLICA, la misma que “deviene del poder público, es decir, que representa al Estado delegado por la Ley, principalmente, dentro del campo civil, aunque por la importancia de la función que desempeña está vinculado con casi todos los campos del derecho”. (Mantilla Guerra, 2010, pág. 22). En este sentido la FE NOTARIAL, “es una facultad del Estado, otorgada por la Ley. La fe del Notario es pública porque proviene del Estado y porque tiene consecuencias que repercute en la sociedad” (Pérez Fernández del Castillo, 1983, pág. 154, 155).

Para Guillermo CABANELLAS la fe pública es “la veracidad, confianza o autoridad legítima o atribuida a notarios, secretarios judiciales, escribanos, agentes de cambio y bolsa, cónsules y otros funcionarios públicos, o empleados y representantes de establecimientos de igual índole, a cerca de actos, hechos y contratos realizados o producidos en su presencia; y que se tienen por auténticos y con fuerza probatoria mientras no se demuestre su falsedad (Cabanellas de Torres, 2006, pág. 163). “La Fe Pública ha sido creada únicamente para autenticar actos y hechos jurídicos, extrajudiciales y privados, los cuales se tendrán por auténticos mientras no se demuestre lo contrario; considerando que el acto de dar fe realizado por el Notario, constituye una función de su propia competencia, la cual es plena, respecto a los hechos y actuaciones notariales que en el ejercicio de sus funciones ejecuta y comprueba; quedando integrado en esa forma el acto culminante de la actuación notarial y es en ese momento que el Notario se siente un verdadero representante de la fe” (Martínez Segovia Francisco, Función Notarial, Estado de la doctrina y ensayo conceptual, Ediciones Jurídicas. Europa América, Cita 218). Dicho en otras palabras, la FE PUBLICA que tiene el Notario, es sinónimo de certeza y seguridad jurídica.

La Fe Publica “es la confianza que la sociedad y el Estado depositan en Notarios y

otros funcionarios públicos para realizar actos y contratos con fuerza legal reconocida por la Ley” (León, Tomo 1, 2012, pág. 5) razón por la que constituye un verdadero pilar dentro del Derecho Notarial, cualidad de la que en nuestra legislación está dotado el Notario por mandato constitucional y que le permite autorizar, conceder, aprobar, declarar, extinguir, cancelar y solemnizar los actos y contratos puestos en su conocimiento, es decir generar un acto de dación de fe que es “la narración del notario que es emitida a requerimiento de parte, está referida a sus propios actos y a comportamientos ajenos, acontecimientos de la naturaleza o sus resultados materiales, es instrumentada por el notario en el acto de percibir y está destinada a dotarlos de fe pública.” (Zinny, 2000, pág. 11).

Lo que trae de la mano la existencia de dos principios fundamentales, sin ser los únicos, dentro de la práctica notarial, como son el Principio de Fe Pública y el Principio de Rogación, los mismos que en palabras de Carlos Mantilla, se definen como: “Principio de Fe Pública.- Se refiere a la investidura que le da el estado al Notario para que sus actos tengan la presunción de veracidad y validez, con lo que se garantiza la seguridad jurídica” (Mantilla Guerra, 2010, pág. 16). Y, Principio de Rogación, que “se refiere a que el Notario está obligado a actuar por solicitud verbal o escrita de la parte interesada, ya que no puede intervenir por sí solo o lo que se conoce como “de oficio”. (Mantilla Guerra, 2010, pág. 17). En definitiva, el atributo de la FE PÚBLICA concedida al Notario por delegación estatal, al momento de su nombramiento, no solamente relaciona su trabajo con todas y cada una de las atribuciones constantes en la Ley Notarial y otras leyes; sino que hay aquellas que a más de ser autorizadas u otorgadas por el Funcionario, deben ser solemnizadas, como es el caso del Desahucio, esto es, dando mayor énfasis y certeza jurídica a su actuación notarial.

De la terminación del Contrato de Arrendamiento.

El título VII de la Ley de Inquilinato trata con respecto de la terminación del contrato de arrendamiento; y de manera especial en su Art. 33, establece la facultad unilateral y a su sola voluntad, que tiene el arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento, cumpliendo justamente los presupuestos que se encuentran constantes en la referida norma, conforme consta a

continuación: Ley de Inquilinato Art. 33.- “ANTICIPACIÓN DEL ARRENDADOR.- El arrendador comunicara al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hiciere, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes, por el periodo de un año y por una sola vez. Transcurrido este plazo, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante el desahucio respectivo.- Notificado con el desahucio el arrendatario deberá desahuciar a su vez, a los subarrendatarios o cesionarios en el término de quince días. Si no lo hiciere, y el subarrendatario o cesionario fuere desalojado, le indemnizara con una cantidad igual a la pensión de tres meses.” **(Ley de Inquilinato, 2000, pág. 6).**

Por lo dicho, en el contrato de inquilinato mencionado celebrado el 3 de julio de 2000, se ha de entender que el plazo para el inquilino se vencía el 3 de junio de 2002. Asimismo, el desahucio para que surta efecto debía notificarse al inquilino tres meses antes del vencimiento del plazo mínimo, esto es, por lo menos el 3 de abril de 2002. Sin embargo el desahucio ha sido notificado al inquilino el 15 de agosto de 2002, es decir, una vez que habían fenecido los noventa días fijados en el artículo 33 de la Ley de Inquilinato. Este desahucio extemporáneo ha traído consigo que el plazo mínimo del contrato de arrendamiento se prolongue, por el ministerio de la ley, un año más, o sea, hasta el 3 de julio de 2003. **(Expediente de Casación 185, Registro Oficial 188, 13 de Octubre de 2003).**

Desprendiéndose del texto anterior, que la Corte Suprema de Justicia, analiza en forma práctica, la disposición transcrita anteriormente, con lo que demuestra que la notificación extemporánea de un desahucio, después de haberse cumplido, los primeros dos años, dan el efecto de la renovación automática, constante en la Ley de Inquilinato. Ahora bien, la ejecución del derecho que tiene el arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento por su sola voluntad, cuando se han cumplido los plazos, es a través de uno de los institutos jurídicos más antiguos de la legislación civil, como es el Desahucio, que es la comunicación a través de la cual una de las partes hace saber a la otra de su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Tal es la antigüedad de este instituto jurídico del Desahucio, que ya en 1948, antes del nacimiento a la luz jurídica del mismo Código de Procedimiento Civil, es decir en plena vigencia del Código de Enjuiciamiento Civil, en la Gaceta Judicial 6 de 5 de Marzo de 1948, al hablar de Desahucio de Inquilinato, ya existían

critérios contrapuestos en relación a la naturaleza jurídica de este instituto remarcándose en la Sentencia de Tercera Instancia dictada por la Corte Suprema de Justicia que dicha notificación no es ni demanda ni diligencia preparatoria tal como consta en su parte introductoria que dice:

“El desahucio debe hacerse por una simple boleta librada por el juez de primera instancia a solicitud del arrendador, boleta que debe ser entregada al destinatario sin los requisitos de citación con la demanda, pues el desahucio no es demanda ni diligencia preparatoria.”. **Gaceta Judicial. Año LIII. Serie VII. Nro. 6. Pág. 609 (Quito, 5 de Marzo de 1948).**

De igual manera en la parte considerativa de la referida sentencia de TERCERA INSTANCIA consta:

(...) b) El desahucio determinado por el art. 11 de la Ley de Inquilinato, es el aviso que debe dar el arrendador al arrendatario para hacerle saber que su voluntad es la de terminar el contrato al vencimiento del plazo fijado; c) Ese desahucio debe darse en la forma establecida por el art. 1115 del Código de Procedimiento Civil; es decir, por una boleta que, a solicitud de parte, dirigirá el juez de primera instancia al arrendatario, en este caso; d) De las copias que obran a fs. 4 del proceso, aparece que se pidió, ordenó y notificó a Gabriel y Ernesto Pernigotti, entregando la boleta de desahucio junto con las copias de la solicitud, a una señora que dijo ser esposa de Gabriel Pernigotti con lo que se cumplió la diligencia exigida por los artículos citados, pues el desahucio no requiere para que surta efecto, hacérsela en la forma exigida para la demanda, ya que no es tal, y ni siquiera diligencia preparatoria, sino un simple aviso autenticado por el juez de unos casos, y por dos testigos en otros. Lo esencial de esta actuación es que se la haga por una boleta y que ésta haya llegado a su destino, siendo la forma de pedir y de entregar indiferentes, de acuerdo con el art. 1115 citado (...). **Gaceta Judicial. Año LIII. Serie VII. Nro. 6. Pág. 609 (Quito, 5 de Marzo de 1948).**

Es decir, siempre al trámite de desahucio por terminación de contrato por anticipación y voluntad del arrendador se le ha tomado como una diligencia de notificación dentro de los trámites de la Jurisdicción Voluntaria, a pesar de haber sido atendido por un Juez, tanto más que habiendo pasado más de cincuenta años desde que se dictó la referida sentencia, dicho concepto no ha variado, así lo vemos cuando la Primera Sala de Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia, se pronuncia en referencia a la naturaleza jurídica del Desahucio e incluso va más allá, en el sentido de que el Juez no podía entrar a resolver sobre

los aspectos jurídicos que surtirá tal desahucio y mucho menos pronunciarse en relación al plazo del contrato, tal como se expone en su considerando Séptimo:

SÉPTIMO.- Respecto a los actos procesales practicados sobre el desahucio es necesario precisar que en el contrato de arrendamiento, el desahucio no es una demanda que da inicio a un juicio, sino un aviso que da el arrendador al arrendatario o viceversa, según el caso, de su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento. De acuerdo con el artículo 1050 del Código de Procedimiento Civil, con la notificación al desahuciado queda agotada la diligencia. El Juez no puede entrar a resolver sobre los aspectos jurídicos que surtirá tal desahucio, y menos declarar que ha dado por terminado el plazo del arrendamiento, como acertadamente explica la abogada Rosa Aveiga Luque de Barreto, Jueza Séptima de lo Civil de Manabí, en su providencia de 9 de septiembre de 2002, (fojas 14 del cuaderno de primer nivel). **(Expediente 185, publicado en el Registro Oficial 188 del 13 de Octubre de 2003)**

Es decir, con la sola notificación del desahucio se termina la diligencia, dándose a entender que el arrendatario, tendría que ejercer por cuerda separada cualquier reclamo por la violación de un eventual derecho del que él se creería estar asistido y que tuviese en relación a la diligencia. Y que para el caso de estudio, es decir el desahucio sustentado en el artículo 33 de la Ley de Inquilinato, es necesario que este se lo realice con al menos noventa días de anticipación a la expiración del contrato de arrendamiento, permitiendo a través de un procedimiento sencillo y breve que el arrendador desahucie al arrendatario. En la misma norma también se establece que en caso de no presentarse este desahucio, se entendería como renovado el contrato de arriendo por un año más. En la Primera Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia del Ecuador, se dicta una sentencia, en la que aclara y analiza en forma extensiva la renovación del Contrato de Arrendamiento por un año más y por una sola vez:

El recurrente considera que en la sentencia recurrida se ha infringido el artículo 33 inciso primero de la ley, cuyo texto dice: "El arrendador comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hiciere, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes, por el periodo de un año y por una sola vez. Transcurrido este plazo, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante el desahucio respectivo". La sentencia, por su parte, afirma lo siguiente: "Revisados los autos, no consta que tal desahucio válido se hubiere realizado en el tiempo contractual convenido, ni determinado por el artículo 33 Nro. 1 de la Ley de Inquilinato; toda

vez que dicha diligencia que obra de fojas 3 a 12 le fue notificada al arrendatario (fs. 10) con fecha 20 de agosto de 1999. es decir extemporánea (sic) por haberse efectuado sin observancia de los 90 días contratados, y de ley, expuestos, ya que la contratación por convenio de las partes está renovada cada año desde el 15 de junio de 1996, esto es hasta el 15 de julio de 1997, 15 de julio de 1998 y 15 de julio de 1999 y así hasta que se cumpliera la condición del desahucio legalmente efectuado que interrumpiría tal renovación. Si se toma como legalmente efectuado el dicho desahucio para la interrupción del siguiente período anual del plazo... vencería el 15 de julio del año 2000". El simple cotejo entre la norma legal y el razonamiento que se hace la sentencia demuestra que la disposición de la ley ha sido interpretada erróneamente y por ello se ha tergiversado su sentido y alcance. Claramente se entiende que aquello que la ley establece es que la falta de desahucio produce una renovación automática del contrato en todas sus partes por el período de un año y por una sola vez y que, producida esta renovación, cualquiera de las partes podrá desahuciar el contrato, es decir, comunicar a la otra parte su voluntad de darlo por terminado, aviso que surtirá efecto noventa días después; y, aunque la ley no señala expresamente en qué tiempo debe darse tal aviso, el sentido de la norma es obvio y determina que pueda hacérselo en cualquier momento, siempre que se respete el plazo de un año de prórroga legal. **(Expediente de Casación 155 publicado en el Registro Oficial 146 del 13 de Agosto de 2003)**

Oportuna decisión de la Corte al no aceptar en forma alguna, la interpretación al texto de la ley de inquilinato y el sentido que ha dado a la misma la Sala de la Corte Superior, en el hecho de que por falta de desahucio un contrato de arrendamiento, se renovaría año tras año. Dejándose a un lado el sentido de la norma, ya que al haberse vencido en exceso el plazo del mismo, cualquiera de las partes, sea arrendador o arrendatario podía comunicar a la otra, en cualquier tiempo, su voluntad de darlo por terminado, a través del desahucio respectivo.

El Desahucio en la terminación del contrato de arrendamiento por anticipación del arrendador.

Originalmente, el instituto del desahucio fue aplicado como un mecanismo de terminación de la relación contractual de inquilinato, esto es, desde un punto de vista meramente civil, conforme lo establece el artículo 1917 del Código Civil, "el desahucio, en los casos en que tenga lugar, deberá darse con anticipación de un periodo entero de los designados por la convención o la ley para el pago de la renta". La definición etimológica de desahucio, "procede del latín "des", que

implica negación, y “ahucio”, sustitutivo de “ahuciar” contracción de afiduciar, que a su vez viene fiducia, confianza: significando por consiguiente, pérdida de confianza” (Velasco Celleri, 1998, pág. 55). “Según el Diccionario de la Lengua Española, Desahucio es la “Acción y efecto de desahuciar (|| despedir a un inquilino)”. Mientras que “desahuciar es 3. tr. Dicho de un dueño o de un arrendador: Despedir al inquilino o arrendatario mediante una acción legal”. Es decir, el acto de desahuciar es el preaviso de la terminación de un contrato de arrendamiento por una parte, en este caso para efectos de este trabajo, del arrendador.

Como se lo ha venido manifestando durante el desarrollo del presente trabajo, el trámite del desahucio de inquilinato antes de que se lo haya dado como una atribución con el carácter de exclusivo a los Notarios se lo realizaba en sede judicial, y conforme lo determino en su día la Corte Suprema de Justicia, no era considerado ni como una demanda y peor aún como una diligencia preparatoria, simplemente una diligencia de notificación:

“En nuestra legislación no existe juicio de desahucio; que el desahucio no es una demanda, ni siquiera una diligencia preparatoria; que la diligencia del desahucio pertenece a la jurisdicción voluntaria y no a la contenciosa: que el desahuciado para ser oído debe proponer demanda o reservar su derecho para excepcionarse cuando el arrendador lo demande” **Gaceta Judicial. Año XCVI. Serie XVI. Nro. 5. Pág. 1154. (Quito, 16 de abril de 1996).**

La figura del Desahucio, que es un acto especial derivado dentro del contrato de arriendo, es una comunicación, aviso, notificación que se la realiza a efectos de la terminación de la relación contractual de arrendamiento. Esta diligencia, la puede realizar tanto el arrendatario como el arrendador, pero en el caso exclusivo del artículo 33 de la Ley de Inquilinato es una facultad privativa del arrendador. En palabras del Dr. Emilio Velasco Celleri, “el desahucio es un derecho que tiene el dueño de un predio para lanzar, expulsar o arrojar del mismo al ocupante en los casos determinados por la Ley. (Velasco Celleri, 1998, pág. 55).

Otros autores, como el Dr. Juan Larrea Holguín, hablando de la naturaleza del Desahucio manifiestan, que “varios artículos del Código Civil y de la Ley de

Inquilinato mencionan el desahucio, como un procedimiento relacionado con la terminación del contrato de arrendamiento. La doctrina y la jurisprudencia han precisado que no es una causa de terminación del arriendo, sino un trámite, una notificación a una de las partes, que se precisa para que actúen determinadas causas de terminación” (LARREA HOLGUÍN, J 2007, pág.107) y lo ratifica al mencionar en base de que “varias sentencias de nuestra Corte Suprema han reafirmado que el desahucio, no es una causa de terminación y que tampoco es propiamente un juicio; calificándolo más bien de “**diligencia**”. (LARREA HOLGUÍN J, 2007, pág. 108)

Puig Peña (citado por Velasco Celleri, E., 2004) dice que el desahucio en materia de inquilinato: “es un procedimiento especial que la Ley establece para desalojar al arrendatario cuando media una justa causa de terminación del contrato” (p. 55), si bien el numeral 35 del Art. 18 de la Ley Notarial norma el procedimiento del desahucio en sede notarial en forma lacónica, una suspicaz interpretación sumada a una “incorrecta” notificación, podría transformarse en una violación a las reglas y principios del debido proceso, que podría acarrear al servidor de la Fe Pública serias responsabilidades de carácter administrativo e incluso civil.

Si bien, se viene insistiendo en el desarrollo del presente trabajo, sobre la naturaleza jurídica del Desahucio de Inquilinato, en sede judicial, con el fin de demostrar que esta diligencia que fuera encargada a los Jueces de Inquilinato en base a la Jurisdicción Voluntaria, y que en la actualidad ha sido otorgada a los Notarios como una atribución con el carácter de exclusivo, la Sala de lo Civil y Mercantil, de la Corte Suprema de Justicia del Ecuador, en su considerando SEGUNDO, expone su criterio en relación al Desahucio, de la siguiente manera:

SEGUNDA: En nuestro sistema procesal no existe la acción ni el juicio de desahucio. El desahucio, conforme lo tiene resuelto la Corte Suprema de Justicia, no es una demanda, ni siquiera una diligencia preparatoria, sino el aviso autenticado por el Juez, que cuando tiene por objeto terminar un contrato de arrendamiento sobre inmuebles urbanos, se lo debe dar en la forma establecida en el Art. 1050 del Código de Procedimiento Civil. (G. J. Serie VII NO. 6, pág. 609); y como se trata de una solicitud, y no de una demanda, se halla libre de solemnidades sustanciales, por lo que no es posible de anotar vicios de forma (G. J. Serie VII, No. 7, Pág. 739). El desahucio es el género; sus especies, entre otras, son: el desahucio para dar por terminado el

arrendamiento a la expiración del plazo de duración, y el desahucio por transferencia del dominio de la cosa arrendada. El desahucio es un instituto jurídico único, que no deja de ser tal, porque la tramitación del desahucio por extinción del plazo de duración del arrendamiento sea distinta a la del desahucio por transferencia de dominio, o a la del desahucio para terminación del contrato del Trabajo.”. **Gaceta Judicial. Año XCVI. Serie XVI. Nro. 5. Pág. 1154. (Quito, 16 de abril de 1996).**

En tratándose del contrato de arrendamiento, generalmente cuando no se han establecido o generado reglas claras previa la celebración del contrato, suelen aparecer entre los contratantes o participantes del mismo, una serie de vicisitudes que generan más de una preocupación tanto al arrendatario como al arrendador. Común es, que los contratantes con el fin de evitar algún gasto o ahorrarse una cantidad de dinero que generan los honorarios profesionales de un letrado en Derecho, adquieren en los distintos comercios del país, formatos de contratos que les alivia el hecho de pagar honorarios profesionales por un asesoramiento preventivo contractual, tomando en cuenta que nunca una relación contractual es similar a otra, situación que en la mayor parte de ocasiones genera por decir lo menos un dolor de cabeza y porque no una frustración a los contratantes.

Al momento de la celebración o suscripción de un contrato de arrendamiento, sea de los pre - impresos o aquellos elaborados por un profesional del derecho, genera entre los comparecientes y/o contratantes una serie de derechos y obligaciones, los cuales deben ser bien entendidos y clarificados para los firmantes, en vista de que, en un caso de incumplimiento por alguna de las partes generara en favor de la otra una oportunidad de solicitar la terminación del contrato de arrendamiento a través del cumplimiento de los pasos previos ante la autoridad competente, que de cierta forma, dicha diligencia se traduce en el desahucio.

La Corte Suprema de Justicia del Ecuador, a través de una de sus salas, se pronuncia, dando una definición al desahucio en materia de inquilinato, dejando en claro que la misma nace de la propia norma jurídica constante en la Ley de Inquilinato:

El desahucio es un instituto jurídico relativo a la terminación del contrato de arrendamiento, regulado por el Art. 33 de la Ley de Inquilinato. En materia de inquilinato, el desahucio es el derecho del

arrendador de dar aviso al arrendatario, autorizado por el Juez, de su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento. .
(Expediente de Casación número 333 publicado en el Registro Oficial 648 del 04 de agosto de 2009)

Si bien la Ley de Inquilinato establece que solo es necesario la voluntad del arrendador para dar por terminado un contrato de arrendamiento, cuando se han cumplido los preceptos que esta ley requiere para su objetivo, esta voluntad debe comunicarse al inquilino con al menos noventa días de anticipación, a la fecha de terminación del plazo del contrato, dando el tiempo suficiente al arrendatario para organizarse a efectos de esta decisión dada por el arrendador.

El desahucio es un derecho del arrendador, pero como contraparte está el derecho del arrendatario de que se le conceda un plazo para la desocupación y entrega del local arrendado, a fin de que dentro del mismo pueda prever, planificar, organizar y ejecutar su nueva decisión con motivo de la terminación del contrato de arrendamiento; pues es entonces consustancial al desahucio el plazo para la desocupación y entrega del local arrendado, que el Art. 33 en comentario lo fija en noventa días, para los dos casos antes mencionados. Al respecto, debemos tener presente también que, según lo dispuesto por el Art. 22 de la Ley de Inquilinato, los derechos de los inquilinos son irrenunciables.. **(Expediente de Casación número 333 publicado en el Registro Oficial 648 del 04 de agosto de 2009)**

Ahora bien, el desahucio por anticipación del arrendador, como lo establece el artículo 33 de la Ley de Inquilinato, es la petición, comunicación o notificación que hace el arrendador al arrendatario con el fin de terminar la relación contractual y que por efectos de ella, el inquilino desocupe el inmueble arrendado, tomando en cuenta que, para su presentación debe haber transcurrido el plazo constante en la ley y encontrarse dentro de aquel que permite la realización de este pre – aviso, dado que su extemporaneidad, daría el efecto de renovación. Conforme se ha venido vislumbrando y observando, en el devenir de las actuaciones de la Corte Suprema de Justicia, a través de las sentencias dictadas, al desahucio de inquilinato en sede judicial, se lo ha tenido como una diligencia de notificación, es decir como un requisito de procedibilidad, conforme se manifiesta a continuación:

El locador debe comunicar por lo menos con noventa días de anticipación al arrendatario, a la fecha de expiración del contrato, la resolución de darlo por terminado. La norma indicada, prevé también otra situación, una vez vencido el plazo convenido o legal, que se

entiende por renovado en todas sus partes el contrato de arrendamiento por un año y una sola vez, en el evento de no efectuar el desahucio antes indicado. En resumen, el lapso para notificar el desahucio al inquilino es de por lo menos de noventa días de anticipación a la fecha de expiración del plazo convenido o del año de renovación. **(Expediente de Casación 343 publicado en el Registro Oficial 46 de 24 de Marzo de 2003).**

En el desarrollo del desahucio en materia de inquilinato, tanto en su antigua sede judicial y hoy de conformidad con las atribuciones de carácter exclusivo dadas a los Notarios Públicos, es decir, en sede notarial, siempre se lo ha constituido como un requisito de procedibilidad, por cuanto ha sido un acto pre procesal, para sus efectos en sede judicial; y, ahora un acto notarial, dada su calidad de atribución exclusiva, que ha servido para comunicar, notificar o noticiar en forma anticipada al arrendatario de la terminación del plazo constante en el contrato de arrendamiento, todo esto en concordancia en las normas previstas en el Código Civil, Ley Notarial y Código Orgánico General de Procesos, para efectos de la notificación.

Conforme se ha explicado, a raíz del nacimiento a la Luz Jurídica del COGEP, la diligencia de desahucio puede ser interpuesta ante un Notario Público del cantón en donde se encuentre ubicado el inmueble, esto de conformidad con la disposición establecida en el artículo 7 de la Ley Notarial, dado que cada Notario ejerce su función dentro del cantón para el que haya sido nombrado, y como la principal diligencia de la Solemnización del desahucio es la acción de notificación, esta no puede ser realizada por el Notario fuera del cantón en donde cumple sus funciones, conforme consta en el numeral 35 del artículo 18 de la Ley Notarial. Al ser el Notariado un Órgano Auxiliar de la Función Judicial, no está abstraído de la Seguridad Jurídica ni mucho menos del Debido Proceso, pero tampoco puede a suerte de una mala interpretación de un arrendatario desahuciado, ejecutar actos que no están determinados en las Leyes, es por eso, que previendo aquellas interpretaciones, la Corte Nacional de Justicia, se pronunció de la siguiente forma:

El desahucio es una simple diligencia cuyo propósito es dar aviso a la otra parte contratante de la voluntad de dar por terminada la relación contractual. La Corte ha dicho: "En nuestro sistema procesal no existe la acción ni el juicio de desahucio, el desahucio, conforme lo tiene

resuelto la Corte Suprema de Justicia, no es una demanda, ni siquiera una diligencia preparatoria, sino el aviso autenticado por el Juez, que cuando tiene por objeto terminar un contrato de arrendamiento sobre inmuebles urbanos... y como se trata de una solicitud y no de una demanda, se halla libre de solemnidades sustanciales, por lo que no es posible anotar vicios de forma... La diligencia de desahucio pertenece a la jurisdicción voluntaria y no a la jurisdicción contenciosa. Así lo reconoce el Dr. Víctor Manuel Peñaherrera en sus magníficas Lecciones de Derecho Práctico Civil y Penal, t. I pág. 91, al expresar que: "Hay, sin embargo, casos de jurisdicción voluntaria en que no cabe materia contenciosa, porque, con la respectiva providencia del Juez, queda fenecido el asunto, y cualquier reclamación contraria debe ventilarse por cuerda separada. Así cuando el arrendador desahucia al arrendatario, queda terminado el procedimiento con la entrega de la boleta; y si el arrendatario cree que no está vencido el plazo, que tiene una prórroga, etc. necesita, para ser oído, proponer la correspondiente demanda, o reservar su derecho para alegarlo como excepción, cuando el arrendador lo demande; lo cual es natural y correcto".."(Gaceta Judicial. Año XCVI. Serie XVI. No. 5, pág. 1154). **(Expediente de Casación número 46 publicado en el Registro Oficial Edición Especial 124 de 24 de Febrero de 2011).**

De la lectura del fragmento de la sentencia citada, podemos entender que aplicando la trigésima quinta atribución exclusiva conforme reza de la Ley Notarial, corresponde al Notario Público, verificar previo a realizar la Notificación dentro de la diligencia de Solemnización de desahucio, que al menos debe contar con noventa días previo al fenecimiento del plazo.

Esta nueva atribución con el carácter de exclusiva conferida a los Notarios, en base a la reforma y ampliación de la Ley Notarial, deviene de la imperante necesidad de tener una administración de justicia más ágil y desconcentrada en los asuntos que en su día fueran atendidos por los jueces y que, por no contener conflicto de intereses y por lo tanto no existir controversia alguna, fueron atribuidos a los Notarios; quienes por el principio de petición y rogación dan legalidad a los actos solicitados por los usuarios. "La intervención del notario en la jurisdicción voluntaria; se la hace para llenar las formalidades y solemnidades exigidas por la ley con el objeto de verificar la existencia de los actos y hechos jurídicos, respaldados objetiva y documentalmente, a más de establecer las relaciones jurídicas, para que la voluntad de los ciudadanos que necesitan de la administración de justicia en asuntos de jurisdicción voluntaria, no sea como un grito sin sonido; más bien que sea una justa petición, ágilmente atendida. (Vargas,

2006, pág. 23).

Si bien se está hablando de una “Jurisdicción Voluntaria en la intervención del notario”, es importante citar la célebre frase que Francesco Carnelutti en la conferencia dictada en la Academia Matritense del Notariado, “Cuanto más notario, menos Juez; cuanto más consejo del notario, cuanto más cultura del notario, cuanta más conciencia del notario, tanto menos posibilidad de Litis” (Carnelutti, 1950, pág. 7). Todo lo que amerita que la dama o caballero que ejercen el ministerio de la Fe Publica, debe encontrarse en una constante preparación académica, estudio y mantener sus valores éticos y morales con los que ingreso a su difícil concurso de oposición y méritos, esto dará la garantía al usuario notarial, que todos sus actos y contratos ha sido celebrados y garantizados su certeza jurídica.

Zanjando una gran distancia entre Acción, Jurisdicción y Competencia versus el cumplimiento y ejecución de las atribuciones otorgadas con el carácter de exclusivo a los Notarios, y tomando en cuenta que el Acta Notarial de ninguna manera se transformaría en una Sentencia, me atrevería a citar que: “aunque la palabra acción ha tenido a lo largo del tiempo significados variables y aun en el derecho contemporáneo tiene multitud de significados diferentes, parece hoy necesario admitir que existe cierto acuerdo en llamar acción a este poder jurídico del actor de provocar la actividad del tribunal. La acción, en el último término, en sentido más estricto y depurado, es solo eso: un derecho a la jurisdicción. Si esto es así, ¿Cuál es la naturaleza de ese derecho? Luego de tanto cuanto llevo pensando sobre este argumento, que fue mi preocupación inicial en los estudios que emprendiera hace tantos años, y que no me ha abandonado todavía, creo hoy poder afirmar que un derecho de acudir al tribunal pidiendo algo contra un demandado, es un derecho de petición en el sentido que se da a este derecho en los textos constitucionales” (Couture, 1983, págs. 18 y 19).

Si bien el presente trabajo se direcciona a la Solemnización del Desahucio por anticipación del arrendador, la Corte Suprema de Justicia del Ecuador, en una de sus sentencias que se refiere a un Desahucio por Transferencia de Dominio, otra variación del Desahucio genérico, establece que la Corte, no tiene Jurisdicción ni

Competencia para conocer tramites de desahucio, pues en nuestra legislación no existe ni la acción o juicio de desahucio, conforme se detalla a continuación:

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley Reformativa a la Ley de Casación, la Sala al analizar el escrito de interposición del recurso de casación, recuerda que tiene establecido como precedente jurisprudencial, en el sentido de que la Corte Suprema no tiene jurisdicción y competencia para conocer de los trámites de desahucio por transferencia de dominio; pues, en nuestro sistema procesal no existe la acción ni el juicio de desahucio. El desahucio, conforme lo tiene resuelto la Corte Suprema de Justicia, no es una demanda, ni siquiera como diligencia preparatoria, sino el aviso autenticado por el Juez, que cuando tiene por objeto terminar un contrato de arrendamiento sobre inmuebles urbanos, se lo debe dar en la forma establecida en el Art. 1050 del Código de Procedimiento Civil (G. J. Serie VII, No. 6, Pág. 609); y como se trata de una solicitud y no de una demanda, se halla libre de solemnidades sustanciales, por lo que no es posible anotar vicios de forma (G. J. Serie VII, No. 7, Pág. 739). Consecuentemente, la diligencia de desahucio pertenece a la jurisdicción voluntaria y no a la jurisdicción contenciosa. Y, el recurso de casación, en ningún caso fue creado para que opere contra disposiciones judiciales generadas en la jurisdicción voluntaria, sino para la jurisdicción contenciosa y dentro de ella para los casos que señala en forma exhaustiva la propia Ley de Casación.. **(Expediente de Casación número 85 publicado en el Registro Oficial 312 de 07-may.-1998)**

Conforme establece la parte final del numeral 35 del artículo 18 de la Ley Notarial, tratándose de la Solemnización del Desahucio, se enmarca un procedimiento de notificación, fundamentado en las reglas de la citación personal o por boletas previstas en el Código Orgánico General de Procesos, la misma que merece la pena su transcripción textual: “(...) Recibida la solicitud y los documentos que se acompañan a ella, la o el notario notificará a la o al desahuciado de conformidad con las reglas para la citación personal o por boletas previstas en el Código Orgánico General de Procesos.”

El Proceso de Notificación del Desahucio en Sede Notarial

El Notario una vez recibida la documentación por parte del usuario notarial que solicita la Solemnización del Desahucio por anticipación del arrendador, fundamentado en el Principio de Inmediación “por el cual, la presencia física del usuario, permite una relación y comunicación directa con el notario, a fin de

garantizar los propósitos del acto notarial” (Lopez, Tomo 1, 2012, pág. 4) debe revisar el Petitorio o Solicitud, documento que será suscrito por el peticionario con asesoramiento y patrocinio de un letrado en Derecho, esto por efectos de dar cumplimiento con el Principio de Rogación. Quien acompañará, (el usuario), su cedula y comprobante de votación de los últimos comicios electorales, conforme lo establece el Código de la Democracia, el Contrato de Arrendamiento, debidamente inscrito (en la actualidad) en una Notaria Publica y copia certificada del Carnet Profesional del Patrocinador. En la petición se dará cumplimiento a los requisitos establecidos en el COGEP, para efectos de la demanda.

La Corte Nacional de Justicia a través de la Sala de lo Civil, Mercantil y de la Familia, en relación a pérdida de la calidad de arrendatario después de haberse notificado el desahucio y por el hecho de no haber restituido el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, se transforma en la calidad de injusto detentador, generado por la pérdida de su calidad de arrendatario, y se transforma en poseedor de mala fe, con las consecuencias que ello genera, por lo que al respecto se pronuncia:

Conforme al artículo 1947, inciso 1o., del Código Civil terminado el arrendamiento por desahucio o de cualquier otro modo, no debe entenderse que la aparente aquiescencia del arrendador a la retención de la cosa por el arrendatario, es una renovación del contrato. Hay renovación solo cuando se la hace de un modo expreso, como lo declara el mismo artículo en su inciso 2o., o cuando, ocurre alguno de los hechos previstos especialmente en el inciso 3o. -Y en cualquiera de estos casos, la renovación produce, el efecto de que no puede pedirse la restitución de la cosa, mientras subsista en vigor, el contrato renovado.- Cuando no hay renovación, el capo es muy distinto, una vez vencido el, plazo del arriendo; entonces el arrendador tiene expedito su derecho, bien para constituir al arrendatario en mora mediante el respectivo requerimiento judicial, a fin de que se le condene al resarcimiento de perjuicios, como injusto detentador, de acuerdo con el artículo 1940 del Código Civil y el 1048 del de enjuiciamientos; o bien para consentir-absteniéndose de todo requerimiento- en que el arrendatario siga gozando de la cosa arrendada, conforme la facultad que por el inciso 2o. del artículo 1947 se concede al arrendador para exigir la restitución cuando quiera. En el primero de estos casos, el arrendatario pierde el carácter de tal y se convierte en poseedor de mala fe a virtud del requerimiento, para el efecto de responder no ya por la renta - que obliga sólo al que tiene la calidad de arrendatario - sino por los perjuicios de la mora, como injusto detentador. En el segundo caso, conserva el carácter de arrendatario, y en consecuencia,, subsisten contra él las obligaciones

que como tal arrendatario le competen, hasta que restituya la cosa arrendada; lo cual, por tratarse de una convención puramente consensual, implica, jurídicamente, una continuación del arriendo, por tiempo de la voluntad del arrendador.- La prolongación del arriendo en esta forma, importa la continuación del goce de la cosa en las mismas condiciones que antes, y de allí la obligación del arrendatario de seguir pagando las pensiones conductivas, por cuanto es de esencia de este contrato, conforme al artículo 1906 del Código Civil, que por el goce de la casa dada en arriendo, ha de pagarse la renta correspondiente. No hay ley que en caso semejante exonere al arriendo de esta obligación, no puede haberla para perjudicar al arrendador, convirtiendo en gratuito, un contrato que por su naturaleza es bilateral, oneroso y conmutativo. **(Expediente de Casación 181 publicado en el Registro Oficial Edición Especial 165 de 05 de Julio de 2011).**

Sin decir que el trámite notarial de Diligencia de Solemnización de Desahucio, tenga que ver con un juicio o una contienda legal, merece la pena citar lo pertinente que en su día el Dr. Víctor Manuel Peñaherrera, manifestaría en relación a la capacidad para el litigio: “En cuanto a la comparecencia en juicio, la ley exige en los litigantes una capacidad sui generis mayor de la que se exige para los actos de mera administración y distinta de las prescrita de los actos de máxima importancia, como son los de enajenación; porque en algunos casos el legislador distingue entre la capacidad del actor y la del demandado, mostrándose más riguroso para aquel que para este, y, respecto de algunos juicios, no permite a las partes comparecer personalmente, sino que se les impone la obligación de valerse del ministerio de un procurador o de un abogado con ejercicio legal.” (Peñaherrera, Tomo II, 2007, Pág. 48).

En el desarrollo de la atención al usuario notarial frente a un petitorio de Solemnización de Inquilinato, en primer término, se revisara de manera general el contrato de arrendamiento, poniendo énfasis a lo relativo al plazo contractual, es decir, encajonando el contrato en la norma del artículo 33 de la Ley de Inquilinato, es decir, a una suerte de subsunción de la norma, aclarando que la redacción de un Acta Notarial en nada tiene que ver con una Sentencia dictada por Juez competente. “Si la posición de los hechos del pleito tiene lugar según la realidad, es decir, si los hechos se ponen en la sentencia cuando son verdaderos, existe entonces coincidencia entre el presupuesto de la norma y el presupuesto de la sentencia, en el sentido de que el hecho puesto como premisa menor del silogismo

pertenece a la categoría de hechos a que se refiere el mandato contenido en la norma que constituye la premisa mayor” (Carnelutti, 1955, pág. 26). Materializando de esta manera la exteriorización de la voluntad del usuario notarial, con la notificación de un oficio que expondrá lo solicitado, con el respaldo de la documentación presentada por el mismo, que en copias certificadas se notificara al arrendatario.

Si bien el efecto culminante de esta diligencia es la redacción del Acta Notarial de Solemnización de Desahucio, documento otorgado por el Notario en base del “ejercicio de la fe pública, ya que está autorizado por la ley como testigo para que dé testimonio autentico de ciertos hechos que tienen importancia en el ámbito jurídico dicho testimonio dado por su propia autoridad sin necesidad de juramento alguno ante ninguna autoridad esta abalizado en la delegación que el estado hace en el Notario de una parte de su poder público” (Torres Cabrera, 2013, pág. 49). En palabras del Ab. Jaime Villalva Plaza, en referencia al Acta Notarial y los Actos que se expresan por este medio, se establece que: “Se extiende mediante acta notarial determinados actos jurídicos que constituyen la resolución del notario luego de haberse cumplido determinadas diligencias y seguido un procedimiento especial” Villalva, 2015, pág. 314). Es decir, es el momento pleno que se ejercita y se deja de manera expresa la Fe Pública Notarial.

Sin embargo el momento más importante del ejercicio de esta atribución, es el de la NOTIFICACIÓN del desahucio al desahuciado en vista de que el Notario en ejercicio de su Fé Pública y conforme pudo constatar al momento de hacerlo, dejara en forma expresa lo verificado por sus sentidos y actuara de conformidad con el artículo 65 del COGEP que en relación a la Notificación, dice: “Es el acto por el cual se pone en conocimiento de las partes, de otras personas o de quien debe cumplir una orden o aceptar un nombramiento expedido por la o el juzgador, todas las providencias judiciales”. El Dr. Juan Chávez Pareja, en su obra “Manual del Código Orgánico General de Procesos”, en referencia a la notificación dice: “Entre los Arts. 65 y 68 el COGEP regula lo concerniente a las notificaciones. Se prevé que las notificaciones se harán en persona dentro de la audiencia. Se consideraran efectuadas desde la fecha y hora en que se celebre la audiencia o por boleta dentro de las veinticuatro horas siguientes a su pronunciamiento” (pág. 50).

Conforme lo anterior, es importante mencionar que la fecha en la que se realiza la Notificación del Desahucio de Inquilinato, debe ser dentro de los plazos establecidos en la Ley con la anticipación correspondiente, conforme se pronuncia la PRIMERA SALA DE LO CIVIL Y MERCANTIL de la Corte Suprema de Justicia del Ecuador, en la siguiente sentencia:

Conforme lo dice el propio recurrente, el contrato tuvo una duración contractual de dos años; al no habersele notificado con la decisión de terminar el contrato con noventa días de anticipación a la fecha de su expiración, el contrato se renovó automáticamente en todas sus partes; ahora bien, es clarísimo el tenor de la norma citada como erróneamente interpretada -y como el propio recurrente señala-: se entenderá entonces renovado el contrato "por el período de un año y por una sola vez."; transcurrido el plazo, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante el desahucio respectivo, que en la especie, se practicó conforme a derecho, con más de noventa días de anticipación a la terminación legal prevista en la norma. **(Expediente de Casación 100 publicado en el Registro Oficial Suplemento 384 de 18 de Julio de 2008)**

Nuestro derogado Código de Procedimiento Civil, en relación a la Notificación, en su día vigente inciso segundo del artículo 73, decía "Notificación es el acto por el cual se pone en conocimiento de las partes o de otras personas o funcionarios, en su caso, las sentencias, autos y demás providencias judiciales, o se hace saber a quién debe cumplir una orden o aceptar un nombramiento, expedidos por la jueza o el juez". Dentro de los actos de comunicación debemos distinguir la citación de la notificación, "para ello basta remitirse al Art. 78 que define ambos actos; bien es cierto que el código, en algunos lugares confunde ambos tecnicismos, como un rezago de lo que acontecía durante la vigencia del Código de Enjuiciamiento Civil, que contenía solo la Sección de la citación y usaba indistintamente las dos palabras. El siguiente pasaje nos muestra lo dicho: "Art. 109. Si no se encontrare a la persona que deba ser citada, se le notificara por boleta dejada en la correspondiente habitación"... (Troya Cevallos, Tomo II, 1978, Pág. 388).

La notificación es un acto típico de publicidad, "citación y notificación son actos procesales que deben ser catalogados entre los actos de comunicación, teniendo además en cuenta que principalmente la citación es acto de poder coercitivo procesal, que revela la sujeción de la persona al órgano jurisdiccional. Desde este punto de vista la citación continua con su carácter original, y es un medio de

conducir, inclusive por la fuerza, al demandado ante la autoridad, lo que en Roma constituía la “in ius vocatio”. (Troya Cevallos, Tomo II, 1978, Pág. 390). Debo recalcar que los Notarios no tienen Jurisdicción, y sus atribuciones con el carácter de exclusivo que le otorga la Ley no es lo mismo que competencia.

Los actos procesales pueden ser emitidos por las partes, como es el caso de los actos de proposición, por parte de terceros, como testigos, peritos, policías, y los propios del órgano jurisdiccional, que son los de decisión, comunicación, documentación. Dentro de los actos de decisión se encuentran las providencias judiciales, como son las sentencias, autos interlocutorios y actos de sustanciación. Dentro de los actos de documentación se encuentran las actas de las audiencias, es decir representan en soporte escrito o digital lo realizado dentro del proceso. Finalmente dentro de los actos de comunicación que son los que se hace conocer los actos de decisión, procedibilidad, admisibilidad.

Los actos de Notificación de conformidad con el artículo 65 del Código Orgánico General de Procesos, establece como características, que es un acto de publicidad, realizada por el fedatario, Secretario del Juzgado, o por el Notario como un acto pre-procesal de admisibilidad o procedibilidad. De estos actos necesariamente debe quedar constancia. Es necesario aclarar que, hasta antes de la promulgación del COGEP, el efecto de las notificaciones era el siguiente “si el que debe ser notificado es hallado en persona, la notificación es personal y consiste en la entrega de la boleta correspondiente, comprensiva de la petición de la parte contraria y la providencia que haya recaído. Si no se le encuentra, se le notificara por una sola boleta, dejada en el domicilio que haya fijado” (Troya Cevallos, Tomo II, 1978, Pág. 392). Dentro de los Actos de procedibilidad se encuentran las peticiones, solicitudes, etc. Sin embargo procedibilidad no es igual a la admisibilidad.

Camiruagua (citado por Devis Echandia, 2004) en relación a la notificación dice: “Se entiende por notificación un acto generalmente secretarial, mediante el cual se pone en conocimiento de las partes y en ocasiones de terceros, las providencias que el juez dicta para iniciar el proceso, para adelantar su trámite y para ponerle fin, pero también puede ser un acto de la misma parte cuando se notifica

espontáneamente” (pág. 495). Mientras que DEVIS ECHANDIA, H. (2004) sostiene que: “Se trata de un acto procesal de suma importancia, pues sin esa comunicación las providencias serian secretas y las partes carecerían de oportunidad para contradecirlas y por lo tanto para ejercitar el derecho constitucional de defensa” (p. 496).

El artículo 53 del Código Orgánico General de Procesos, en relación a la CITACIÓN señala que:

La citación es el acto por el cual se hace conocer a la o al demandado el contenido de la demanda o de la petición de una diligencia preparatoria y de las providencias recaídas en ellas. Se realizara en forma personal, mediante boletas o a través del medio de comunicación ordenado por la o el juzgador.

El artículo 54 del Código Orgánico General de Procesos, en relación a la Citación personal, señala que: “Se cumplirá con la entrega personal a la o el demandado o en el caso de personas jurídicas u otras que no pueden representarse por sí mismas a su representante legal en cualquier lugar, día y hora, el contenido de la demanda, de la petición de una diligencia preparatoria, de todas las providencias recaídas en ella y de cualquier otra información que a juicio de la o del juzgador sea necesaria para que las partes estén en condiciones de ejercer sus derechos. De la diligencia la o el citador elaborara el acta respectiva”.

El artículo 55 del Código General de Procesos, en relación a la Citación por boletas, establece que: “Si no se encuentra personalmente a la o el demandado, se le citara por medio de tres boletas que se entregaran en días distintos en su domicilio o residencia a cualquier persona de la familia. Si no se encuentra persona alguna a quien entregarlas se fijara en la puerta del lugar de habitación. La citación por boletas a la o el representante legal de una persona jurídica se hará en el respectivo establecimiento, oficina o lugar de trabajo, en días y horas hábiles, entregándole a uno de sus dependientes o empleados, previa constatación de que se encuentra activo.”

El Dr. Víctor Manuel Peñaherrera, en relación a la definición de domicilio expuesta en el Código Civil y aplicada en el COGEP, hace un comentario en relación al mismo, marcando la diferencia entre domicilio y residencia: “Si el domicilio de que trata el Codigo en el primer parrafo depende de la residencia con el animo de permanecer, ¿Cómo puede decirse que el mismo domicilio consiste en la residencia?... Parece, pues, que el legislador, al formular esta regla, que suele considerarse entre nosotros como definicion legal del domicilio, empleo una metáfora, en que se tomaba la causa por el efecto, o el antecedente por el consiguiente. La residencia, acompañada del animo, es el hecho que produce el

efecto jurídico del domicilio; efecto que, según la misma ley, puede provenir, ya de esa causa, ya simplemente de la condición del estado de la persona”. (Peñaherrera, Tomo I, 2007, Pág 128). Sin embargo el Dr. Juan Larrea Holguín, explica con mayor claridad la diferencia entre domicilio y residencia: “No es, pues, lo mismo residencia que domicilio. Si a la residencia (elemento material: “corpus”) se añade la intención de permanecer en ella (elemento intencional: “animus”), entonces tenemos domicilio. Naturalmente el ánimo no puede conocerse directamente, sino que se manifiesta por signos exteriores, de allí que si no hay una manifestación expresa del ánimo de permanecer en un lugar, basta atenerse a las circunstancias que permiten presumir dicho ánimo,” (Larrea Holguín, Tomo 1, Pág. 161 – 162)

De las citas bibliográficas, legales y de la revisión de las normas del COGEP anteriormente transcritas, se desprende que hay varias clases de citación, sin embargo para el tema que nos corresponde y conforme lo estipula la trigésimo quinta atribución notarial, la notificación del Desahucio únicamente se la puede practicar en base a las reglas de la citación personal o por boletas. Para ello DEVIS ECHANDIA, H. (2004), en relación a las notificaciones de tipo personal, sostiene: “La primeras son las llamadas notificaciones personales, que se efectúan informando directa y personalmente al interesado la existencia de la providencia, que se le pone de presente en su original o en copia o leyéndosela bien sea por el mismo secretario o por un subalterno de este. De la diligencia se deja constancia en un acta que firman el notificado y el notificador y naturalmente se indica la fecha en que ocurre. Si el notificado no sabe, no puede o no quiere firmar, se expresara esta circunstancia en el acta y firmara por el un testigo que haya presenciado el acto. Si el notificado firma el acta de la notificación, la falta de firma del secretario y del notificador no invalida la diligencia.” (p. 497).

El Efecto de la Notificación del Desahucio al arrendatario.

Jorge A. Bollini (citado por Gattari, 2007) dice: “El Notario emite un juicio de notoriedad, no una verdad científica” (pág. 300). Desahucio es el aviso a través del cual una de las partes que conforman un contrato bilateral pone en conocimiento de la otra parte, su voluntad unilateral de dar por terminado el contrato de arrendamiento. Como requisito principal para ejecutar el desahucio

por anticipación del arrendador, conforme lo establece el artículo 33 de la Ley de Inquilinato, es necesario que esta manifestación de la voluntad unilateral del arrendador se la notifique al menos con 90 días de anticipación, a la fecha de terminación del plazo del contrato, provocándose en caso contrario un efecto de renovación del mismo. Es importante poner en relieve, que esta notificación le permitirá al arrendatario, disfrutar por el tiempo que falta para el cumplimiento del plazo del contrato, para desocupar el inmueble arrendado, obviamente cumpliendo su obligación principal de pagar el canon de arrendamiento correspondiente. Conforme lo determina la Ley y así lo ha dispuesto la Corte Suprema de Justicia, el plazo dentro del Contrato de Arrendamiento, juega un papel preponderante en la ejecución del contrato y de manera especial, para la determinación y por lo tanto ejecución de la Notificación del Desahucio (vía judicial), hoy atribución exclusiva de los Notarios:

TERCERO: El artículo 28 de la Ley de Inquilinato señala que el plazo del contrato escrito será obligatorio para arrendador y arrendatario, pero expresamente establece que en todo contrato de arrendamiento el arrendatario tendrá derecho a una duración mínima de dos años, excepto en los casos de arrendamiento de: a) habitaciones en hoteles, casas de pensión o posadas; b) locales a individuos o familias que, teniendo su residencia habitual en un lugar, van a otros transitoriamente; y, c) locales para exhibiciones, espectáculos y otros fines, que por su propia naturaleza, tengan corta duración. Sin embargo, es preciso señalar que en la especie, se trata de una mera renovación del contrato que suscribieron las partes inicialmente el 15 de septiembre del 2001, "como en efecto lo es" -según señala el propio recurrente-, renovación que tiene fecha 15 de septiembre del 2002, en la cual se fijó expresamente un plazo contractual de un año, para el cual no rige el amparo legal, al tratarse no de un nuevo contrato sino de una simple renovación; como bien lo señala el tribunal de última instancia en su voto de mayoría, lo que interesa al legislador es regular la duración mínima o máxima de la relación de arrendamiento mas no del contrato; por lo tanto, para este negocio jurídico no existe la estabilidad de dos años a que se refiere el artículo 28 de la Ley de Inquilinato. **(Expediente de Casación 75 publicado en el Registro Oficial Suplemento 384 de 18 de julio de 2008)**

De conformidad con el ultimo inciso del artículo 18 de la Ley Notarial, que establece: "En estos casos y en el previsto en el artículo 81 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, de existir controversia, las y los interesados podrán demandar sus pretensiones por vía sumaria. Para el efecto, la o

el notario a petición de parte, protocolizará y entregará en el plazo de tres días las copias de todo lo actuado”. La referida norma, establece para el caso de controversia, que podría ser iniciada incluso con un escrito de oposición por parte del desahuciado dejando de manera expresa su desacuerdo con la notificación del desahucio, tuviese o no razón de hacerlo, pues se presume que el Notario al revisar la documentación adjunta al petitorio de Desahucio, verificara sobretodo el plazo de vigencia del contrato de arrendamiento, realizara la diligencia de notificación en los días previos al fenecimiento del mismo y sobretodo constatará que no se ha producido una renovación.

De las Sentencias dictadas en su día por la Corte Suprema de Justicia, hoy Corte Nacional de Justicia, las mismas que a propósito conforman la población de este proyecto de investigación, han ratificado que el Desahucio de Inquilinato, en atención a la anticipación del arrendador, se han sujetado a las reglas de la Jurisdicción Voluntaria, cuando fueron manejados por los Jueces de Inquilinato, más aun ahora que se trata de una atribución con el carácter de exclusivo otorgada a los Notarios, quienes son funcionarios a quienes el Estado les ha otorgado Fe Publica, y que no tienen, Jurisdicción ni Competencia.

TERCERA: La diligencia de desahucio pertenece a la jurisdicción voluntaria y no a la jurisdicción contenciosa. Así lo reconoce el Dr. Víctor Manuel Peñaherrera en sus magníficas Lecciones de Derecho Práctico Civil y Penal, t. I. pág. 91, al expresar que: "Hay, sin embargo, casos de jurisdicción voluntaria en que no cabe materia contenciosa, porque, con la respectiva providencia del Juez, queda fenecido el asunto, y cualquier reclamación contraria debe ventilarse por cuerda separada. Así, cuando el arrendador desahucia al arrendatario, queda terminado el procedimiento con la entrega de la boleta; y si el arrendatario cree que no está vencido el plazo, que tiene una prórroga, etc., necesita, para ser oído, proponer la correspondiente demanda, o reservar su derecho para alegarlo como excepción, cuando el arrendador lo demande; lo cual es más natural o correcto. **Gaceta Judicial. Año XCVI. Serie XVI. Nro. 5. Pág. 1154. (Quito, 16 de abril de 1996).**

Sin embargo de ello, la norma señala un procedimiento post – notarial, como es el caso del Juicio Sumario, en el que el arrendatario podrá hacer uso de los derechos que él se creyere asistido. Los Notarios, conforme se ha venido insistiendo a lo largo de este trabajo, si bien “ejercen el control de la legalidad en los negocios

jurídicos” (Caicedo, 1999, pág. 3) no tienen Jurisdicción ni Competencia, sino su función y atención al público es en base de las atribuciones con el carácter de exclusivo que son otorgadas por la Ley Notarial, las mismas que únicamente las puede ejercer en su circunscripción territorial, es decir, en el Cantón para el cual han sido designados. Vale la pena citar lo expuesto por el Dr. Víctor Manuel Peñaherrera en relación a la Jurisdicción Voluntaria y la Notificación del Desahucio: “Hay, sin embargo, casos de jurisdicción voluntaria en que no cabe materia contenciosa, porque, con la respectiva providencia del juez, queda fenecido el asunto, y cualquiera reclamación contraria debe ventilarse por cuerda separada. Así, cuando el arrendador desahucia al arrendatario, queda terminado el procedimiento con la entrega de la boleta; y si el arrendatario cree que no está vencido el plazo, que tiene una prórroga, etc., necesita para ser oído, proponer la correspondiente demanda, o reservar su derecho para alegarlo como excepción, cuando el arrendador lo demande, lo cual es natural y correcto”. (Peñaherrera, Tomo I, 2007, Pág. 92).

El Notario, emitirá su acta notarial que “consiste en la emisión de un juicio intelectual sobre casos, relaciones, situaciones, títulos y otros contextos jurídicos de cierta relevancia, fundado en hechos, documentos, testimonios, actos ajenos y propios, de percepción sensorial, desde el punto de vista mundanal y egológico, emitido exclusivamente por notario, para alcanzar la fijación de un hecho notorio en sí mismo, que existe evidente, difuso o latente en un círculo de personas o empresas” Gattari, 2007, pág. 301).

La Corte Suprema de Justicia, en relación a la terminación de Contrato de Arrendamiento por anticipación del arrendador, deja en claro que al momento de realizarse la notificación que contiene la voluntad unilateral de dar por terminado el contrato de arrendamiento, a través de los medios legales correspondientes, en caso de que el arrendatario no desocupase el inmueble, el arrendador tiene la vía expedita para exigir dicha entrega, pero ahora en sede judicial:

El desahucio por terminación de plazo, legalmente practicado, termina el contrato de arriendo existente al vencimiento del plazo convencional o legal, y en caso de existir plazo indefinido, al vencimiento de los noventa días de la anticipación mínima del pre-

aviso, una vez transcurrido el plazo legal de dos años señalado en el Art. 26 de la Ley de Inquilinato, por lo que si el arrendatario no desocupa el inmueble objeto del contrato fenecido, el arrendador debe presentar una demanda tendiente a pedir la desocupación del mismo, mas no para que el Juez declare la terminación del convenio; de hacerlo así, la demanda sería inepta en esta parte, porque un mismo contrato no puede terminar dos veces; **(Expediente de Casación 21 publicado en el Registro Oficial 61 de 19 de abril de 2000)**

Es decir el Notario no puede dilucidar o resolver si el desahucio surte o no un efecto jurídico, sino dejar en forma expresa lo constatado por él al momento de realizar la diligencia de notificación, porque conforme lo dice la doctrina “este desahucio solo se notifica, no se cita como los otros. Va a la oficina de sorteos; y el juez nada debe resolver sobre si surte o efecto, pues esto debe ventilarse en juicio verbal sumario en que se demanda la desocupación y entrega del local arrendado. La Corte Suprema en pleno resolvió que el juez de Inquilinato no tiene más atribuciones, en el caso, que la de ordenar la expedición y notificación con el desahucio, mas no resolver sobre su admisibilidad o inadmisibilidad. G .J. VI S. 14 pág. 786 (Resolución de la Corte Suprema en pleno determinado el efecto de desahucio por terminación de plazo).-Terminado el procedimiento de desahucio con la simple notificación deberá devolverse original al arrendador.” (Velasco, Tomo 1, 1991, pág. 220 y 221).

El mismo autor, Dr. Emilio Velasco Celleri, nos brinda para dilucidar cualquier inquietud a ejemplo de lo anteriormente relatado un “modelo” de providencia, que en su día fueran utilizados por los funcionarios judiciales, a efectos de la atención de este tipo de desahucios, esto es, por anticipación del arrendador.

“PROVIDENCIA DEL JUEZ.- JUZGADO PRIMERO DE INQUILINATO. Quito, a 29 de Enero de 1990; a las 09h00. VISTOS: La petición anterior reúne los requisitos legales, por lo que se la considera como clara y precisa. Notifíquese al señor Antonio Z S en el lugar designado. Tómese en cuenta el casillero judicial señalado. Practicada la notificación devuélvase originales. f) El Juez.” (Velasco, Tomo 1, 1991, pág. 222).

Finalmente y a manera de Corolario, la Corte Constitucional del Ecuador dicta su Resolución 3 que fue publicada en el Registro Oficial Suplemento número 782 del

23 de Junio de 2016, en la que niega una Consulta practicada sobre la norma del Artículo 48 de la Ley de Inquilinato, ratificando como se lo ha venido haciendo en el desarrollo del presente trabajo, que el trámite del desahucio no es un procedimiento judicial en sí, siendo únicamente el acto de notificación del Juez sobre la terminación de un contrato de arrendamiento, por lo que se ha transcrito en forma textual, párrafos que hablan y detallan tal situación:

En el caso sub examine, esta Corte considera que la medida contenida en el último inciso del artículo 48 de la Ley de Inquilinato es una medida idónea, es decir sí favorece el cumplimiento del fin constitucional identificado en tanto responde a la naturaleza propia de este trámite que no constituye un proceso contencioso en sí. Por el contrario en éste, el juez únicamente notifica al arrendatario sobre la terminación del contrato en virtud de una transferencia de dominio pactada o celebrada entre el propietario del inmueble con una persona quien adquirirá el bien por transferencia de dominio. **(Resolución 3 publicada en el Registro Oficial Suplemento número 782 del 23 de Junio de 2016).**

Si bien, la Corte Constitucional está tratando sobre un Desahucio por Transferencia de dominio, esta resalta que este no es un procedimiento de naturaleza contenciosa, sino un procedimiento de notificación por la vía judicial; es decir, está ratificando lo que se ha venido tratando en el desarrollo del presente trabajo, (la naturaleza jurídica del desahucio y su notificación en sede notarial), y que en ningún momento puede ser considerado como un juicio, a pesar de que su notificación se la haya realizado en vía judicial. Razón por la que el impedimento de apelar constante en la norma citada, es una medida que persigue el cumplimiento del principio de la celeridad procesal constante en el artículo 169 de la Constitución de la República que señala: Art. 169.- El sistema procesal es un medio para la realización de la justicia. Las normas procesales consagrarán los principios de simplificación, uniformidad, eficacia, inmediatez, celeridad y economía procesal, y harán efectivas las garantías del debido proceso. No se sacrificará la justicia por la sola omisión de formalidades.

Adicionalmente, a través de una adecuada celeridad en la administración de justicia se pretende garantizar el principio de tutela judicial efectiva, garantizándose que los trámites de naturaleza sumaria puedan ser procesados de manera expedita. **(Resolución 3 publicada en el R. O. S. número 782 del 23 de Junio de 2016).**

METODOLOGÍA

MODALIDAD

Por el uso de fuentes legales, como la Constitución de la República del Ecuador, el Código Civil, la Ley de Inquilinato, la Ley Notarial, el Código Orgánico General de Procesos, en relación a las opiniones, criterios y comentarios de especialistas en la materia plasmadas en la abundante doctrina, así como de las innumerables Sentencias de Casación, Tercera Instancia dictadas en su días por la Corte Suprema de Justicia, actual Corte Nacional de Justicia para el desarrollo del presente trabajo se utilizó la modalidad CUALITATIVA con categoría NO INTERACTIVA, con diseño de Análisis de Conceptos y Diseño Análisis Histórico.

POBLACIÓN

Unidades de Observación	Población	Muestra
Sentencias de la Corte Constitucional del Ecuador	01	01
Sentencias de Casación de la Corte Nacional de Justicia	03	03
Sentencias de Casación de la Corte Suprema de Justicia	11	11
Sentencias de Tercera Instancia de la Corte Suprema de Justicia	01	01
Constitución de la República del Ecuador (2008) Artículos Nos. 199, 200, 375 #7	03	03
Código Orgánico de la Función Judicial Artículos 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307	11	11
Código Orgánico General de Procesos Artículos 53, 54, 55	03	03
Código de Procedimiento Civil Artículo 997	01	01
Código Civil Artículos 1856, 1917	02	02
Ley de Inquilinato Arts. 1, 27, 28, 29, 33	05	05
Ley Notarial Art.18 #35 y último inciso	01	01

Tomado de:

Jurisprudencia de la Corte Constitucional del Ecuador: Sentencia No. 003-16-SCN-CC.

Jurisprudencia de la Corte Nacional de Justicia: Sentencia No. 70-2010; Sentencia No. 181-2009; Expediente de Casación 46 (ROEE 124, 24.02.11).

Jurisprudencia de Corte Suprema de Justicia: Expediente de Casación No. 333-2007; Expediente de Casación No. 100-2007; Expediente de Casación No. 75-2007; Expediente de Casación No. 234. Registro Oficial No. 36 del 10 de junio de 2005; Expediente de Casación No. 185. Registro Oficial No. 188 del 13 de octubre de 2003; Expediente de Casación No. 164. Registro Oficial No. 146 del 13 de agosto de 2003. Expediente de Casación No. 155. Registro Oficial No. 146 del 13 de agosto de 2003; Expediente de Casación No. 343. Registro Oficial No. 46 del 24 de marzo de 2003; Expediente de Casación No. 21. Registro Oficial No. 61 del 19 de abril de 2000; Expediente de Casación No. 85. Registro Oficial No. 312 del 7 de mayo de 1998; Gaceta Judicial. Año XCVI. Serie XVI. No. 5. Pág. 1154.

Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia. Tercera Instancia: Gaceta Judicial. Año LIII. Serie VII. No. 6. Pág. 609.

Constitución de la República del Ecuador (2008)

Código Orgánico de la Función Judicial (2009)

Código Civil

Código de Procedimiento Civil

Ley de Inquilinato

Ley Notarial

MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN

Los métodos que fueron utilizados en el desarrollo de la presente investigación son los que se detallan a continuación:

Métodos Teóricos:

Analítico: Se estudió del contrato de arrendamiento de predios urbanos, su forma de terminarlo, el Desahucio, la Citación y la Notificación y la atribución exclusiva de Solemnización de Desahucio.

Histórico – Lógico: Se analizó y comparó la evolución de la normativa legal frente a la antigua institución del Desahucio, en relación a la doctrina.

Métodos Empíricos:

Casuístico: Se recopiló, organizó, analizó e interpretó Sentencias dictadas por la Corte Constitucional del Ecuador, Sentencias de Casación dictadas por la Corte Nacional de Justicia del Ecuador y por la Ex - Corte Suprema de Justicia del Ecuador; así como de Sentencias de Tercera Instancia dictadas por la Ex – Corte Suprema de Justicia del Ecuador, en las que fue común la definición del Desahucio de Inquilinato y el procedimiento del mismo

PROCEDIMIENTO

Para la realización del presente trabajo fue necesaria la revisión, organización, selección, análisis e interpretación de varias fuentes legales, como la Constitución de la República del Ecuador, el Código Civil, la Ley de Inquilinato, la Ley Notarial, el Código Orgánico General de Procesos, con estricta relación a las opiniones, criterios y comentarios de especialistas en la materia plasmadas en la abundante doctrina que fue consultada tomando en cuenta tanto el tipo de información como la antigüedad del instituto jurídico como lo es el Desahucio, así como la recopilación de varias Sentencias de Casación y Tercera Instancia dictadas en su día por la Ex - Corte Suprema de Justicia, actual Corte Nacional de Justicia.

CAPITULO III

CONCLUSIONES

RESPUESTAS

BASE DE DATOS

NORMAS QUE SON UTILIZADAS EN EL PROCESO DE SOLEMNIZACION DE DESAHUCIO	
CASOS DEL OBJETO DE ESTUDIO	UNIDADES DE ANÁLISIS
Normas de Ley Notarial que tratan sobre la Solemnizacion del Desahucio	LN Art. 18 No. 35.- “Solemnizar el desahucio, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Inquilinato y el Código Civil. La o el interesado en el desahucio dirigirá una solicitud a la o al notario, acompañando prueba de su pretensión. Recibida la solicitud y los documentos que se acompañan a ella, la o el notario notificará a la o al desahuciado de conformidad con las reglas para la citación personal o por boletas previstas en el Código Orgánico General de Procesos.”.
Normas de la Ley de Inquilinato que tratan sobre el Contrato de Arrendamiento	LI Art. 27.- FORMAS DE LOS CONTRATOS.- El contrato de arrendamiento podrá ser verbal o escrito.
	LI Art. 28.- PLAZO DEL CONTRATO ESCRITO.- El plazo estipulado en el contrato escrito será obligatorio para el arrendador y arrendatario. Sin embargo, en todo contrato de arrendamiento tendrá derecho el arrendatario a una duración mínima de dos años (...).
	LI Art. 29.- Forma del contrato de más de un salario básico unificado del trabajador en general mensual.- Los contratos cuyo canon de arrendamiento exceda de un salario básico unificado del trabajador en general mensual, se celebraran por escrito, debiendo el arrendador registrarlos, dentro de los treinta días siguientes a su celebración, ante un notario o notaria, los mismos que llevaran un archivo numerado

	y cronológico de los contratos registrados, bajo la responsabilidad personal de los mismos.
Normas de la Ley de Inquilinato que tratan sobre la Terminación del Contrato de Arrendamiento y de manera especial aquella por Anticipación del Arrendador.	<p>LI Art. 33.- “ANTICIPACIÓN DEL ARRENDADOR.- El arrendador comunicara al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hiciere, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes, por el periodo de un año y por una sola vez. Transcurrido este plazo, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante el desahucio respectivo.</p> <p>Notificado con el desahucio el arrendatario deberá desahuciar a su vez, a los subarrendatarios o cesionarios en el término de quince días. Si no lo hiciere, y el subarrendatario o cesionario fuere desalojado, le indemnizara con una cantidad igual a la pensión de tres meses.”</p>
Jurisprudencia de la Corte Constitucional del Ecuador	Sentencia No. 003-16-SCN-CC.
Jurisprudencia de la Corte Nacional de Justicia del Ecuador.	Sentencia No. 70-2010; Sentencia No. 181-2009; Expediente de Casación 46 (ROEE 124, 24.02.11).
Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia del Ecuador.	Expediente de Casación No. 333-2007; Expediente de Casación No. 100-2007; Expediente de Casación No. 75-2007; Expediente de Casación No. 234. Registro Oficial No. 36 del 10 de junio de 2005; Expediente de Casación No. 185. Registro Oficial No. 188 del 13 de octubre de 2003; Expediente de Casación No. 164. Registro Oficial No. 146 del 13 de agosto de 2003. Expediente de Casación No. 155. Registro Oficial No. 146 del 13 de agosto de 2003; Expediente de Casación No. 343. Registro Oficial No. 46 del 24 de marzo de 2003; Expediente de Casación No. 21. Registro Oficial No. 61 del 19 de abril de 2000; Expediente de Casación No. 85. Registro Oficial No. 312 del 7 de mayo de 1998; Gaceta Judicial. Año XCVI. Serie XVI. No. 5. Pág. 1154.
Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia. Tercera Instancia	Gaceta Judicial. Año LIII. Serie VII. No. 6. Pág. 609.

Tomado de:

Jurisprudencia de la Corte Constitucional del Ecuador:

Sentencia No. 003-16-SCN-CC.

Jurisprudencia de la Corte Nacional de Justicia:

Sentencia No. 70-2010;

Sentencia No. 181-2009;

Expediente de Casación 46 (ROEE 124, 24.02.11).

Jurisprudencia de Corte Suprema de Justicia:

Expediente de Casación No. 333-2007;

Expediente de Casación No. 100-2007;

Expediente de Casación No. 75-2007;

Expediente de Casación No. 234. R. O. No. 36 del 10 de junio de 2005;

Expediente de Casación No. 185. R. O. No. 188 del 13 de octubre de 2003;

Expediente de Casación No. 164. R. O. No. 146 del 13 de agosto de 2003.

Expediente de Casación No. 155. R. O. No. 146 del 13 de agosto de 2003;

Expediente de Casación No. 343. R. O. No. 46 del 24 de marzo de 2003;

Expediente de Casación No. 21. R. O. No. 61 del 19 de abril de 2000;

Expediente de Casación No. 85. R. O. No. 312 del 7 de mayo de 1998;

Gaceta Judicial. Año XCVI. Serie XVI. No. 5. Pág. 1154.

Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia. Tercera Instancia:

Gaceta Judicial. Año LIII. Serie VII. No. 6. Pág. 609.

Ley Notarial

Ley de Inquilinato

ANÁLISIS DE RESULTADOS

De la revisión de la Sentencia de Tercera Instancia dictada por la Corte Suprema de Justicia, como de las Sentencias de Casación dictadas tanto por la Corte Suprema de Justicia, como por la Corte Nacional de Justicia, se puede determinar

que a pesar de la antigüedad de las mismas, hablando de la primera que fue dictada en el año 1948 y la última en el año 2016, existe un criterio coincidente por parte de la Ex – Corte Suprema de Justicia hoy Corte Nacional de Justicia, en que a la diligencia de Notificación de Desahucio, nunca se le ha dado la connotación de demanda, de acción y peor aún de juicio, entendiéndola siempre como una notificación autenticada por el Juez de Primera Instancia.

Todas las sentencias, ratifican que el trámite de Desahucio de Inquilinato, pertenece a la llamada Jurisdicción Voluntaria y que por lo tanto, no existe ni existirá en su ejecución ningún tipo de contradicción, ya que por sí mismo, este es un aviso autenticado por el Juez poniendo en conocimiento del arrendatario la voluntad de dar por terminado el contrato por parte del arrendador.

De igual manera, en el desarrollo jurisprudencial para efectos de ejecución del desahucio por anticipación del arrendador, siempre se ha tomado en cuenta el criterio coincidente del conteo de los días previos a la terminación del contrato de arrendamiento, esto, para el caso del artículo 33 de la Ley de Inquilinato, en que por anticipación del arrendador que decide de manera unilateral darlo por terminado, notificando su voluntad con noventa días de anticipación. Para el caso de la renovación automática, esto es, cuando ya han pasado los dos años y uno más, es criterio coincidente de la ex – Corte Suprema de Justicia como de la Corte Nacional de Justicia, que este se lo puede practicar en cualquier tiempo, conforme lo establece la parte final del primer inciso del artículo 33 *ibídem*.

Finalmente, a pesar de que el desahucio por terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador, conforme lo estipula el artículo 33 de la Ley de Inquilinato, no es un juicio, pero que llegó a conocimiento tanto de los señores Jueces de Tercera Instancia como de Casación, las salas correspondientes siempre determinaron y ratificaron que en el trámite de Desahucio por anticipación del arrendador, no cabe ningún tipo de oposición, reclamo o contradicción a la notificación del mismo, y que por su naturaleza jurídica, si el arrendatario se sintiese ofendido por dicha notificación en alguno de sus eventuales derechos, tal reclamo lo debería hacer por cuerda separada.

CONCLUSIONES

El Notario Ecuatoriano, caballero de la Fe Pública, heredero del Notariado Latino, quien por su acrisolada pulcritud, ética y moral inquebrantable, probidad humanizada luego de aprobar un difícil y complejo proceso de selección y un duro concurso de oposición y méritos, en base a sus conocimientos y ejercicio profesional, después del juramento de rigor es investido de la Fe Pública, la misma que es una potestad del Estado, que ampara que los actos y contratos autorizados por él, así como de su intervención en asuntos no contenciosos determinados en la Ley, gocen de certeza y seguridad jurídica. Si bien el avance tecnológico es tal, que el notario puede digitalizar en imagen o video sus actuaciones, hacerlo así sería desnaturalizar la potestad otorgada por el Estado a su favor en servicio de la comunidad. Por lo tanto los actos de notificación del Desahucio por anticipación del arrendador, entregados en persona o en el domicilio del arrendatario a pesar de que este último no suscriba la recepción, gozan de certeza y credibilidad jurídica sustentada en la Fe Pública otorgada al Notario por Potestad Estatal.

El desahucio por anticipación del arrendador, es una comunicación notificada al arrendatario con su ánimo de dar por terminado el contrato por su propia voluntad, autenticada a través del tiempo, por el Juez de Inquilinato o de Primera Instancia, en sede judicial, bajo la Jurisdicción Voluntaria mientras ostentaba esta función; al haberse otorgado como atribución exclusiva a los Notarios Públicos quienes no tienen Jurisdicción o Competencia; por mandato legal, deben intervenir en los asuntos no contenciosos determinados en la Ley, como es el caso de la Solemnización del Desahucio por Anticipación del arrendador. El desahucio en sede judicial, nunca ha sido considerado como demanda ni siquiera como diligencia previa y su tramitación no se la ha tomado como acción o peor como contienda legal sometida a la resolución de los jueces, siempre ha sido definido como un acto de notificación de la voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento; por lo que, ahora en su condición de atribución exclusiva de los Notarios, mucho menos puede ser considerado como una demanda, diligencia previa, juicio o acción, dado que los Notarios no tienen Jurisdicción ni Competencia.

El Notario público debe revisar en los documentos acompañados así como en el texto del petitorio, que este manifiesta la voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato y que se encuentre en el plazo previsto por la ley, de manera que pueda notificar el desahucio al arrendatario por anticipación del arrendador, dentro de los tiempos que establece la Ley de Inquilinato. De manera que, como acto culminante pueda redactar su acta Notarial, en la que dejara en forma expresa lo constatado por él, mientras se practica la diligencia de Notificación y solemnice la voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato por su anticipación. Después de protocolizar el Acta Notarial de Solemnización de Desahucio, el Notario Público entregara al arrendador copias certificadas de lo actuado en relación a la diligencia de notificación y su Solemnización, a efectos de que, en caso de que el desahuciado no desocupe el inmueble arrendado, poder iniciar las acciones correspondientes que en nada tienen que ver con la validación del desahucio, puesto que, el contrato de arrendamiento terminado esta, y la exigencia de desocupación, tiene otra connotación legal a la notificación de la voluntad del arrendador.

Por su parte el arrendatario podrá presentar atento oficio al Notario, “oponiéndose” a la Notificación actuada en base de su Fe Publica, pero que, como el Notario no tiene Jurisdicción ni Competencia, recibirá el oficio mencionado, y lo protocolizara sentando las razones marginales correspondientes, que establezcan la unidad jurídica del acto de Solemnización y entregara bajo costo del arrendatario las copias certificadas que el necesitase, a efectos de que, por cuerda separada pueda ejercer los derechos de los que se creyere asistido. Sin embargo, el desarrollo y actividad jurídica de un país, no puede detenerse por un acto de subjetividad realizado por el desahuciado

RECOMENDACIONES

Socializar, todas y cada una de las atribuciones con el carácter de exclusivo otorgadas a los Notarios del país, como bien lo ha venido haciendo el Consejo de la Judicatura a través de su Departamento de Comunicación, en relación al Código Orgánico General de Procesos.

Dar a conocer en campañas nacionales, en virtud de que la Ley de Inquilinato, es una ley de carácter social, cuales son los derechos de los inquilinos, cuáles son sus obligaciones; cómo debe operar el contrato de arrendamiento y cómo se lo debe terminar, con lo que se obtendrá que la Función Judicial, no se llene de acciones estériles, que no producirán efecto legal alguno, al no ser planteadas en base de la Ley, y sobretodo no gastar ingentes recursos en trámites que su objetivo es “dilatar” la Justicia.

Preparar a los futuros abogados de la Patria, en temas de carácter social, cuyos productos son muy utilizados, como es el caso de los contratos de arrendamiento, de manera que cuando patrocinen a sus clientes, sin desconocer derecho alguno de ellos, ejerzan con la mayor fuerza legal la exigencia del cumplimiento de obligaciones o cumplan con los deberes expresados en la Ley y plasmados en forma expresa en los contratos.

Educar a las futuras generaciones y porque no a las actuales, de que el Derecho de uno termina donde comienza el Derecho del otro.

BIBLIOGRAFÍA.-

- ALBÁN NÚÑEZ, M. El Notario y sus atribuciones. Segunda Edición, Imprenta Riera, Santo Domingo de los Tsáchilas, 2013.
- CABANELLAS DE TORRES, G. Diccionario Jurídico Elemental. Edición actualizada, corregida y aumentada por Guillermo Cabanellas de la Cuevas, 18 Edición, Editorial Heliasta, Buenos Aires, 2006.
- CAICEDO ESCOBAR, E. Notariado – Registro y el Nuevo Régimen de Propiedad del Inmueble. Editorial Temis. Bogotá. 1999.
- CARNELUTTI, FRANCESCO. La Prueba Civil. Ediciones Arayu. Buenos Aires. 1955.
- CARNELUTTI, FRANCESCO. La Prueba Civil. Ediciones Arayu. Buenos Aires. 1955.
- CARNELUTTI, FRANCESCO. La Figura Jurídica del Notario. Conferencia pronunciada en la Academia Matritense del notariado el 17 de mayo de 1950, 1950.
- CHÁVEZ PAREJA, J. y VICUÑA DOMÍNGUEZ, L. Manual del Código Orgánico General de Procesos. CEP Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito. 2016.
- COUTURE, EDUARDO J. Introducción al Estudio del Proceso Civil. Segunda Edición. Reimpresión, Ediciones De Palma. Buenos Aires. 1983.
- DEVIS ECHANDIA, H. Teoría General del Proceso. Parte Segunda, Editorial Universidad, Buenos Aires, 2004.
- DÍAZ PEÑAHERRERA, D. Manual de Práctica Notarial. Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito, 2013.
- GARCÍA FALCONI, J. Manual Práctico en materia de Inquilinato, Segunda Edición Corregida y aumentada, Quito, 1979.
- GATTARI, CARLOS N. Práctica Notarial. Tomo 16, Lexis Nexis, Buenos Aires, Quito, 2007.
- GIMÉNEZ ARNAU, E. Introducción al Derecho Notarial, edición Primera, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1980.
- GONZALES BARRON, G. Derecho Registral y Notarial, Tomo II, Derecho Notarial, Jurista Editores E.I.R.L., Lima, 2012.
- LARREA HOLGUÍN, J. Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador. Tomo 1, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito, 2008.

- LARREA HOLGUÍN, J. Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador. Tomo 3, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito, 2008.
- LEÓN L., R., Procedimiento Notarial, Tomo I, Editorial Jurídica El Forum, Quito. 2012
- MANTILLA GUERRA C., Manual Práctico de Procedimientos Notariales, Tomo I, Graficas L y L, Quito, 2010.
- MARTÍNEZ SEGOVIA F., Función Notarial, Estado de la doctrina y ensayo conceptual, Ediciones Jurídicas. Europa América, Cita 218
- MUSTÁPICH JOSÉ MARIA. Tratado de Derecho Notarial, Tomo II, Editorial Ediart Soc. Anón. Editores, Buenos Aires, 1955.
- NERI ARGENTINO, I. Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial, Tomo I, edición segunda, Editorial Depalma, Buenos Aires, 1980.
- PEÑAHERRERA, V. M. Lecciones de Derecho Práctico Civil y Penal. Tomo I, Edino, Guayaquil, 2007.
- PEÑAHERRERA, V. M. Lecciones de Derecho Práctico Civil y Penal. Tomo II, Edino, Guayaquil, 2007.
- PÉREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, B. Derecho Notarial, Editorial Porrúa, Distrito Federal – México, 1983.
- TORRES CABRERA, O y BERNAL ORDOÑEZ, M. Practica Notarial y Registral. Evolución y Práctica del Derecho Notarial y Registral. Ediciones Jurídicas Carpol. Cuenca. 2013
- VARGAS HINOSTROZA, L. Practica Forense Civil, Tomo I, Pudeleco Editores S.A., Quito, 2006.
- VELASCO CELLERI, E. Sistema de Práctica Procesal Civil. Tomo 1. Estudio de la Diligencias Preparatoria. Pudeleco Editores S.A. Quito. 1998
- VELASCO CELLERI, E. Sistema de Práctica Procesal Civil. Tomo 5. Juicios Sumario y Verbal Sumario. Pudeleco Editores S.A. Quito. 1998
- VILLALVA PLAZA, J. Practica Registral Inmobiliaria y Mercantil del Ecuador. Tomo I. Teoría básica para una buena práctica registral, con jurisprudencia. Editorial MEGALEYES Primera Edición. 2015
- VILLALBA VEGA, V. Fundamentos de Practica Forense, Quito, 1987.
- ZINNY, MARCO A.: El Acto Notarial, edición segunda, Editorial Desalma, Buenos Aires – Argentina, 2000.

FUENTES NORMATIVAS

Asamblea Nacional Constituyente. (2008). Constitución de la República del Ecuador. Registro Oficial No. 449 del 20 de octubre de 2008.

Asamblea Nacional. (2009). Código Orgánico de la Función Judicial. Suplemento Registro Oficial No. 544 del 09 de marzo de 2009.

Congreso Nacional del Ecuador. (1998) Constitución Política de la República del Ecuador. Registro Oficial No. 1 del 11 de agosto de 1998.

Asamblea Nacional. Código Orgánico de la Función Judicial. Quito. (2009).

Asamblea Nacional. Código de Procedimiento Civil. Quito. (2012).

Asamblea Nacional. Código Orgánico General de Procesos. Quito. (2015).

Asamblea Nacional. Ley Notarial. Quito. (2016).

Asamblea Nacional. Ley de Inquilinato. Quito. (2016).

Asamblea Nacional. Código Civil. Quito. (2015).

Código Civil

JURISPRUDENCIA.-

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR (2016). Sentencia No. 003-16-SCN-CC. Registro Oficial Suplemento 782 del 23 de Junio de 2016.

CORTE NACIONAL DE JUSTICIA. Sala de lo Civil, Mercantil y Familia. (2012). Expediente de Casación 70-2010. Registro Oficial Edición Especial No. 356 del 31 de octubre de 2012.

CORTE NACIONAL DE JUSTICIA. Sala de lo Civil, Mercantil y Familia. (2011). Expediente de Casación 181-2009. Registro Oficial Edición Especial No. 165 del 5 de julio de 2011.

CORTE NACIONAL DE JUSTICIA. Sala de lo Civil, Mercantil y Familia. (2011). Expediente de Casación 46. Registro Oficial Edición Especial No. 124 del 24 de febrero de 2011.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Segunda Sala de lo Civil y Mercantil. (2007) Expediente de Casación No. 333-2007. Registro Oficial No. 648 del 4 de agosto de 2009

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Primera Sala de lo Civil y Mercantil. (2007) Expediente de Casación No. 100-2007. Registro Oficial No. 384 del

18 de julio de 2008.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Primera Sala de lo Civil y Mercantil.
(2007) Expediente de Casación No. 75-2007. Registro Oficial No. 384 del
18 de julio de 2008.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Tercera Sala de lo Civil y Mercantil.
(2004) Expediente de Casación No. 234. Registro Oficial No. 36 del 10 de
junio de 2005.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Primera Sala de lo Civil y Mercantil.
(2003) Expediente de Casación No. 185. Registro Oficial No. 188 del 13 de
octubre de 2003.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Primera Sala de lo Civil y Mercantil.
(2003) Expediente de Casación No. 164. Registro Oficial No. 146 del 13 de
agosto de 2003.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Primera Sala de lo Civil y Mercantil.
(2003) Expediente de Casación No. 155. Registro Oficial No. 146 del 13 de
agosto de 2003.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Segunda Sala de lo Civil y Mercantil.
(2002) Expediente de Casación No. 343. Registro Oficial No. 46 del 24 de
marzo de 2003.

SUPREMA DE JUSTICIA. Primera Sala de lo Civil y Mercantil. (2000)
Expediente de Casación No. 21. Registro Oficial No. 61 del 19 de abril de
2000.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Segunda Sala de lo Civil y Mercantil.
(1998) Expediente de Casación No. 85. Registro Oficial No. 312 del 7 de
mayo de 1998.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala Civil y Mercantil. (1996) Gaceta
Judicial. Año XCVI. Serie XVI. No. 5. Pág. 1154.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala Civil y Mercantil. (1948) Gaceta
Judicial. Año LIII. Serie VII. No. 6. Pág. 609.



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Dr. DOBRI MIGUEL ALBORNOZ DONOSO, con C. C: # 1706556568 autor del trabajo de titulación: **“INCIDENCIAS DE LA NOTIFICACIÓN DENTRO DEL ACTO NOTARIAL DE SOLEMNIZACION DE DESAHUCIO, POR ANTICIPACIÓN DEL ARRENDADOR, EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN PREDIO URBANO”** previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO DE NOTARIAL Y REGISTRAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de graduación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 28 de Mayo de 2018

f. _____
Nombre: Dr. DOBRI MIGUEL ALBORNOZ DONOSO
C. C: 1706556568



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	“Incidencias de la notificación dentro del acto notarial de solemnización de desahucio, por anticipación de arrendador, en el contrato de arrendamiento de un predio urbano”.		
AUTOR(ES):	ALBORNOZ DONOSO DOBRI MIGUEL		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES):	Ab. BLUM MOARRY MARIA JOSE PhD OBANDO FREIRE FRANCISCO MARCELO		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Derecho Notarial y Registral		
GRADO OBTENIDO:	Magister en Derecho Notarial y Registral		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	28 de mayo del 2018	No. DE PÁGINAS:	73
ÁREAS TEMÁTICAS:	NOTARIAL Y REGISTRAL		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	SOLEMNIZACION – DESAHUCIO – NOTIFICACIÓN SOLEMNIZATION - EVICTION - NOTIFICATION		

RESUMEN: No solamente como un requisito exigido por el Sistema de Posgrado de la Facultad de Derecho, Ciencias Políticas y Sociales de la Universidad Católica Santiago de Guayaquil para la obtención del título académico de Magister en Derecho Notarial y Registral, sino más bien, porque el tema: Incidencias de la notificación dentro del Acto Notarial de Solemnización de Desahucio, por anticipación del arrendador, en el Contrato de Arrendamiento de un predio urbano”, encierra una serie de derechos y obligaciones que nacen de la celebración de un contrato de uso común, como es el caso del Contrato de Arrendamiento de un predio urbano, con mucho más razón al momento de su terminación, cuando la misma es propiciada por la única y exclusiva voluntad del arrendador. Si bien en las disposiciones constantes en la Ley de Inquilinato, que es la norma que rige la terminación unilateral del contrato de arrendamiento por anticipación del arrendador en el caso de predios urbanos, es una norma de carácter social, que nació con el fin de proteger los derechos del inquilino, no es menos cierto, que este último debe exigirlos con el debido respaldo legal, que auguren éxitos en sus reclamos y no una serie de exigencias que lo único que hacen es retardar dos recursos importantísimos en la vida de los seres humanos, el Tiempo y la Justicia.

Es por eso que el Asambleísta, reformo entre varias normas la Ley Notarial, integrándola en aquella, con el carácter de exclusivo en el artículo décimo octavo, la trigésimo quinta atribución que se refiere a la Solemnización del Desahucio, la misma que obviamente debe comulgar con las disposiciones constantes en el Código Civil y la Ley de Inquilinato, aplicando para su procedimiento, la normativa relacionada con el Código Orgánico General de Procesos. En el desarrollo del presente trabajo, se han estudiado varias sentencias que en su día fueron dictadas por la Corte Suprema de Justicia, la Corte Nacional de Justicia y también por la Corte Constitucional del Ecuador, en las que de manera coincidente se establece que el Desahucio no es un juicio, no es una demanda, ni un proceso legal, sino una simple notificación que hace el Notario, con el fin de dar a conocer la voluntad de una de las partes, y en este caso del Arrendador.

Not only as a requirement required by the Graduate System of the Faculty of Law, Political and Social Sciences of the Santiago de Guayaquil Catholic University to obtain the academic degree of Magister in Notary and Registry Law, but rather, because the subject: Incidents of notification within the Notarial Act of Solemnization of Eviction, in advance of the landlord, in the Lease of an urban property, "contains a series of rights and obligations that arise from the conclusion of a contract of common use, as is the case of the Lease of an urban property, with much more reason at the moment of its termination, when the same is propitiated by the sole and exclusive will of the landlord. Although in the constant provisions in the Tenancy Law, which is the rule that governs the unilateral termination of the lease contract in advance of the landlord in the case of urban land, is a social norm, which was born in order to protect The rights of the tenant, is no less true, that the latter must demand them with due legal backing, that augur successes in their claims and not a series of demands that the only thing they do is to delay two very important resources in the lives of human beings , Time and Justice.

That is why the Assemblyman, reformed the Notarial Law among several norms, integrating it in that, with the exclusive character in the eighteenth article, the thirty fifth attribution that refers to the Solemnization of the Eviction, the same that obviously must communicate with the constant provisions in the Civil Code and the Tenancy Law, applying for its procedure, the regulations related to the General Organic Code of Processes. In the development of the present work, several judgments have been studied that were once dictated by the Supreme Court of Justice, the National Court of Justice and also by the Constitutional Court of Ecuador, in which, coincidentally, it is established that the Eviction It is not a trial, it is not a lawsuit, nor a legal process, but a simple notification made by the Notary, in order to make known the will of one of the parties, and in this case the Landlord.



**Presidencia
de la República
del Ecuador**



**Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes**



SENESCYT
Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0991389965	E-mail: aldobri@gmail.com
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UCSG):	Nombre: BLUM MOARRY MARIA AUXILIADORA	
	Teléfono: 0988811651	
	E-mail: mariuxiblum@gmail.com	
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA		
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):		
Nº. DE CLASIFICACIÓN:		
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):		