

**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y  
POLÍTICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

**TEMA:**

**El procedimiento de desalojo por incumplimiento del desahucio notarial en  
el Ecuador**

**AUTOR:**

**Valencia Shuar, Fabiana del Pilar**

**Trabajo de titulación previo a la obtención del título de Abogado de los  
Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador**

**TUTOR:**

**Abg. Ávila Stagg, Luis Carlos, Mgs.**

**Guayaquil, Ecuador**

**13 de septiembre de 2021**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y  
POLÍTICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo de titulación fue realizado en su totalidad por **Valencia Shuar, Fabiana del Pilar** como requerimiento para la obtención del título de **Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador.**

**TUTOR (A)**

f. \_\_\_\_\_

**Abg. Ávila Stagg, Luis Carlos, Mgs**

**DIRECTOR DE LA CARRERA**

f. \_\_\_\_\_

**Abg. Lynch Fernández, María Isabel, Mgs.**

**Guayaquil, a los 13 días del mes de septiembre del año 2021**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y  
POLÍTICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

**Yo, Valencia Shuar Fabiana del Pilar**

**DECLARO QUE,**

El Trabajo de Titulación, “**El procedimiento de desalojo por incumplimiento del desahucio notarial en el Ecuador**”, previo a la obtención del título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

**Guayaquil, a los 28 días del mes de agosto del año 2021**

**LA AUTORA**

f. *Fabiana Valencia Shuar*

**Valencia Shuar, Fabiana del Pilar**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y  
POLÍTICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

**AUTORIZACIÓN**

**Yo, Valencia Shuar Fabiana del Pilar**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación, “**El procedimiento de desalojo por incumplimiento del desahucio notarial en el Ecuador**”, cuyo contenido, ideas y criterios es de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, a los 13 días del mes de septiembre del año 2021**

**LA AUTORA**

f. *Fabiana Valencia Shuar*

**Valencia Shuar, Fabiana del Pilar**

## INFORME DE URKUND

URKUND

Documento		Lista de fuentes	Bloques
Documento	<a href="#">Análisis de contenido de desastres por agua, Notarial - Fabiana del Pilar Valencia Shuar.docx (0011777453)</a>	🔍 Categoría	Enlace/hombre de archivo
Presentado	07/08/2021 14:28:58 (-05:00)	🔍	<a href="http://159.773.146/bostorm/0317/03750/07-UCSG-PBE-UP-149-447.pdf">http://159.773.146/bostorm/0317/03750/07-UCSG-PBE-UP-149-447.pdf</a>
Presentado por	Fabiana Valencia@ecu.usg.edu.ec	🔍	CNR_CASTRO_DUARTE.docx
Recibido	maniza.reynoso.usg@analysis.orkund.com	🔍	<a href="https://doi.org/10.26434/chemrxiv-2020-07-19111">https://doi.org/10.26434/chemrxiv-2020-07-19111</a>
Mensaje	Análisis de contenido en sistema Urkund. <a href="#">Mostrar el mensaje completo</a>	🔍	<a href="http://www.almalibrary.com/author/eu-david64">http://www.almalibrary.com/author/eu-david64</a>
	7% de estas 13 páginas se componen de texto presente en 5 fuentes.	🔍	<a href="https://www.repositorio.cebs.br/handle/document/49111">https://www.repositorio.cebs.br/handle/document/49111</a>

f.   
Ab. Ávila Stagg, Luis Carlos (Mgs)

Docente Tutor

f.   
Valencia Shuar, Fabiana del Pilar  
Estudiante

Guayaquil, 28 de agosto de 2021

## **Agradecimientos**

Primeramente, quiero darle las gracias a Dios y a la Virgen, por bendecirme durante toda mi vida, por la gracia de ser escuchada en cada oración, por sus intercesiones y auxilios. Gracias por tantas bondades.

A Alexandra, mi madre, quien me ha apoyado incondicionalmente en mis estudios, quien siempre ha estado a mi lado procurando darme la mejor educación, con su esfuerzo, valentía, sacrificio y amor, gracias por enseñarme a ser una mujer fuerte, inculcarme principios y valores, a través de la disciplina y ser el mejor ejemplo de lucha; este logro es tuyo. Te amo mami.

A Miryam, mi abuela, mi segunda madre, quien a través de su educación me ha demostrado el amor incondicional que puede existir entre una abuela y nieta; por las malas noches que pasaba a mi lado, procurando que no decaiga en los estudios, por su paciencia y sus consejos; gracias por ayúdame y guiarme a tomar las mejores decisiones, gracias por ser esa fortaleza y estabilidad en mi vida. Este logro también es para ti abuelita.

A mis grandes amigos, Verónica Miranda, Carlos Solórzano, Carlos Camacho, Madeleine Molina, Angie Amaguaña, por demostrarme su sincera amistad alrededor de estos cinco años, dentro y fuera de la universidad. Llevaré en mi corazón los mejores recuerdos de cada uno de ustedes. Gracias al resto de mis compañeros por permitirme crecer junto a ellos a nivel personal, profesional.

Quiero dar un especial agradecimiento a mi tutor, abogado Luis Carlos Ávila Stagg, quien me dio la oportunidad de poder desarrollar este trabajo con su asesoría, dedicación y apoyo.

Y a todos los docentes universitarios de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, por impartir sus conocimientos, para formar excelentes profesionales.

Gracia a todos.

## **Dedicatoria**

Este logro quiero dedicarlo a mi familia, mi madre y mi abuela, quienes excepcionalmente me han apoyado a lo largo de mi vida, mis estudios, y profesión, con todo su amor, paciencia y sacrificio. Este logro es por y para ustedes, las amo.

A Emily, mi hermana de toda una vida, mi amiga incondicional, gracias por tu paciencia, consejos, por llenarme de seguridad.

A mis amigos de la universidad, a quienes a lo largo de estos cinco años he podido conocer y estar agradecida por su amistad.



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y  
POLÍTICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

**TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN**

f. \_\_\_\_\_

**Dr. Zavala Egas, Xavier Leopoldo**

Decano de la Facultad

f. \_\_\_\_\_

**Abg. Reynoso Gaute Maritza Ginette, Mgs**

Coordinador del Área

f. \_\_\_\_\_

**Abg. (NOMBRES Y APELLIDOS)**

Oponente



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL.

**Facultad: Jurisprudencia y Ciencias Sociales y Políticas**  
**Carrera: Derecho Periodo: UTE A-2021**  
**Fecha: 30 de agosto de 2021**

### ACTA DE INFORME FINAL

El abajo firmante, docente tutor del Trabajo de Titulación denominado **Procedimiento de desalojo por incumplimiento del desahucio notarial en el Ecuador**, elaborado por la estudiante **FABIANA DEL PILAR VALENCIA SHUAR**, certifica que durante el proceso de acompañamiento la estudiante ha obtenido la calificación de **10 (DIEZ)**, lo que la califica como **APTA PARA LA SUSTENTACIÓN**.

**Ab. Luis Carlos Avila Stagg**  
**Tutor**

## CONTENIDO

Resumen .....	XI
Abstract.....	XII
Capítulo I: El desahucio notarial .....	2
I. El desahucio .....	2
1.1. Autoridad que dispone el desahucio .....	2
1.2. Tipos de desahucio .....	3
1.3. Casos en los que procede el desahucio judicial .....	3
1.4. Casos en los que se solemniza el desahucio vía notarial.....	3
1.4.1. Terminación del plazo del contrato .....	4
1.4.2. Transferencia o traspaso de dominio .....	4
1.4.3. Obra nueva.....	5
2. Procedimiento de desahucio vía notarial.....	6
Capítulo II: Naturaleza del título de ejecución y su procedimiento .....	7
Capítulo III: Procedimiento judicial de desalojo por acta notarial de desahucio .....	11
3. Conclusión.....	15
4. Recomendaciones.....	17
Referencias .....	19

## **Resumen**

El presente trabajo de titulación presenta un análisis jurídico de las normas relacionadas al procedimiento judicial para el desalojo o lanzamiento de inquilinos que, con posterioridad a la notificación de desahucio, no han procedido a la desocupación del inmueble arrendado luego del vencimiento del plazo concedido por la ley, con el objetivo de clasificar los casos de desalojo y describir con claridad el procedimiento que debe seguirse en cada uno de ellos. Se utilizaron como materiales de investigación varias normas sustantivas y adjetivas, artículos científicos en soporte digital publicados en revistas indexadas, además de libros relacionados al tema.

La metodología empleada desarrolló un análisis cualitativo siguiendo la síntesis interpretativa crítica, obteniendo como resultados: que existen dos clases de desahucios, el judicial y el notarial, los cuales se disponen en documentos públicos con diferente efecto jurídico al momento de pretender el desalojo del desahuciado, llevando a la práctica a entablar diferentes procedimientos judiciales para el desalojo, dependiendo de la autoridad que haya dispuesto el desahucio. El acta de desahucio notarial no se encuentra en el listado de títulos de ejecución del artículo 363 del Código Orgánico General de Procesos, obligando a los arrendadores a plantear procedimientos sumarios pese a haber concluido la relación contractual por el desahucio. Se plantea la necesidad de una reforma legal que incluya al acta de desahucio como título de ejecución para la unificación del procedimiento de desalojo, en miras de la coherencia normativa del ordenamiento jurídico ecuatoriano.

Palabras Claves: desalojo, lanzamiento, desocupación, título de ejecución, inquilino

## **Abstract**

This thesis presents a legal analysis of the rules related to the judicial procedure for the eviction or release of tenants who, after the eviction notice, have not proceeded to vacate the leased property after the expiration of the term granted by law, in order to classify the eviction cases and clearly describe the procedure to be followed in each one of them. Several substantive and adjective norms, scientific articles in digital support published in indexed journals, as well as books related to the subject were used as research materials.

The methodology used developed a qualitative analysis following the critical interpretative synthesis, obtaining as results: that there are two kinds of evictions, the judicial and the notarial, which are provided in public documents with different legal effect at the time of seeking the eviction of the evicted person, leading to the practice of initiating different judicial procedures for the eviction, depending on the authority that has provided the eviction. The notarial eviction act is not included in the list of titles of execution of article 363 of the General Organic Code of Proceedings, forcing landlords to file summary proceedings despite the termination of the contractual relationship due to the eviction. The need for a legal reform that includes the eviction act as a title of execution for the unification of the eviction procedure, with a view to the normative coherence of the Ecuadorian legal system, is raised.

Keywords: eviction, foreclosure, title of execution, tenan

## **Capítulo I: El desahucio notarial**

El desahucio es la notificación oportuna que realiza el arrendador al inquilino, en el que manifiesta su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento. Se lo puede efectuar tanto judicial como extrajudicialmente en sede notarial, solemnizándolo el notario en tres casos: terminación del plazo de contrato, transferencia de dominio, y obra nueva. A pesar de que el numeral 35 del artículo 18 de la Ley Notarial es bastante abierto y no limita al notario únicamente para los tres casos mencionados, se suele considerar que dichos casos son los únicos que pueden hacerse en vía notarial. Sin embargo, cabe mencionar que hay notarios que realizan desahucios por cualquiera de las causales establecidas en el artículo 30 de la Ley de Inquilinato amparándose en lo abierta que deja la Ley Notarial sus competencias y en que nada obsta al inquilino para plantear su oposición al desahucio en virtud del artículo 48 de la misma ley, para que un juez decida si el desahucio fue procedente o no.

El incumplimiento voluntario de desocupar el bien inmueble luego de vencido el plazo para desocupar el inmueble, que corre a partir de la notificación con el desahucio, permite la ejecución del desalojo por vía judicial.

### **I. El desahucio**

Desahucio, desalojo, evicción, entre otras, son denominaciones que por lo simple que parezcan, nos presentan una denominación compuesta, ya que individualmente conforman expulsión o denegación que significa privación de aposentar a una persona de su alojamiento por razones que tengan una justificación. “El desahucio, etimológicamente, proviene del latín *des* que significa negación y, *ahucio* que significa pérdida de confianza; para algunos autores proviene del latín *dejicio* que significa arrojar o lanzar”. (Proaño Mancheno, 2017)

#### **1.1. Autoridad que dispone el desahucio**

De acuerdo con la Ley de Inquilinato y la Ley Notarial existen dos autoridades que pueden disponerlo:

- El Juez de lo Civil de primera instancia del lugar donde se encuentre el inmueble arrendado, el cual lo dispone en todos los casos, excepto en los que la ley le otorga dicha facultad de forma exclusiva al notario. Un ejemplo de esto son los casos de

solicitudes de desahucio por falta de pago de los cánones de arrendamiento, las cuales solo se pueden conceder en vía judicial.

- El Notario Público del cantón donde se encuentra el bien inmueble arrendado, el cual podrá disponerlo únicamente en los tres casos mencionados ut supra, entre los cuales consta el vencimiento del contrato de arrendamiento.

## **1.2. Tipos de desahucio**

De conformidad con las normas citadas podemos clasificar a los desahucios en función de la autoridad que lo dispone:

- Desahucio judicial, cuando lo dispone un Juez de lo Civil.
- Desahucio notarial, cuando lo dispone un Notario Público.

## **1.3. Casos en los que procede el desahucio judicial**

De acuerdo al Código Orgánico General de Procesos, a la Ley de Inquilinato y a la Ley Notarial queda claro que es procedente el desahucio por vía judicial en todos los casos excepto en tres. Para mayor claridad se mencionan los casos de desahucio judicial que establece el artículo 30 de la Ley de Inquilinato:

- Por falta de pago de más de dos pensiones locativas mensuales que se hubieren mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino;
- Peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte que comprende el local arrendado y que haga necesaria la reparación;
- Algarabías o reyertas ocasionadas por el inquilino;
- Destino del local arrendado a un objeto ilícito o distinto al convenido entre las partes;
- Daños causados por el inquilino al inmueble;
- Subarrendamiento o traspaso de sus derechos de mero poseedor, por parte del inquilino, sin tener autorización expresa del arrendador;
- Ejecución por el arrendatario de obras no autorizadas por el arrendador
- Decisión del propietario de ocupar el inmueble arrendado.

## **1.4. Casos en los que se solemniza el desahucio vía notarial**

A pesar de que la Ley Notarial no limita su competencia referente al desahucio, para varios Notarios el desahucio solo se puede solemnizar mediante vía notarial en tres casos:

#### **1.4.1. Terminación del plazo del contrato**

De conformidad con el artículo 33 de la Ley de Inquilinato la petición de desahucio se debe realizar mínimo con noventa días de anticipación a la fecha de expiración del contrato, estableciendo claramente dicha norma que si no se hiciera de esta manera el contrato se entenderá renovado en todas sus partes por el período de un año y por una sola vez.

Entre sus requisitos para el trámite constan:

- a) Petición suscrita y firmada por un profesional del derecho y el o los peticionarios;
- b) Pretensión debidamente acompañada de documentos como el contrato de arrendamiento debidamente celebrado por escritura pública, inscripción en la oficina de arriendo del municipio o en la notaría donde se encuentre el inmueble;
- c) Habilitantes: copia de cedula, papeleta de votación del o los peticionarios.
- d) La petición deberá indicar la dirección exacta y correcta en donde debe notificarse al desahuciado, de conformidad con las normas contempladas en el Código Orgánico General de Procesos.

#### **1.4.2. Transferencia o traspaso de dominio**

Para que este desahucio sea procedente es necesario tener presente que a pesar de que el artículo 31 de la Ley de Inquilinato establece que, la transferencia de dominio del local arrendado termina el contrato de arrendamiento; si el arrendatario no fuere desahuciado en el plazo de un mes contado desde la fecha de transferencia de dominio, subsistirá el contrato. Este plazo debe contarse desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, hasta el día que se cite la solicitud de desahucio al inquilino.

Entre sus requisitos:

- Petición suscrita y firmada por un profesional del derecho y el o los peticionarios, en este caso es el nuevo propietario del inmueble;
- Documentos que justifiquen la pretensión, como la escritura pública de adquisición del inmueble, contrato de arrendamiento, acta de inscripción en el Registro de la Propiedad, certificado de gravámenes actualizado;
- Habilitantes: copia de cedula, papeleta de votación del o los peticionarios.
- La petición deberá indicar la dirección correcta en donde debe notificarse al desahuciado, de conformidad con el Código Orgánico General de Procesos.

### **1.4.3. Obra nueva**

La petitoria de desahucio se debe realizar con al menos tres meses de anticipación a la iniciación de demolición programada.

Sus requisitos son los siguientes:

- Petición suscrita y firmada por un profesional del derecho y el o los peticionarios;
- Documentos que justifiquen la pretensión, como el certificado del permiso de demolición otorgado por la autoridad competente del Municipio correspondiente al inmueble y planos aprobados por el Municipio;
- Escritura pública del contrato de arrendamiento, acto que puede ser legalmente inscrito en el Registrador de la Propiedad de dicho cantón;
- Habilitantes: copia de cédula, papeleta de votación del o los peticionarios;
- La petición deberá indicar la dirección correcta en donde debe notificarse al desahuciado, de conformidad con el Código Orgánico General de Procesos.

Partiendo desde este punto, surge la necesidad de establecer la vía correcta para ejecutar el lanzamiento en vía judicial, siendo en la práctica aceptado por la mayoría de juristas, incluido jueces, el criterio de que por falta de norma debe tramitarse por vía sumaria. A pesar de ello, se encuentra sugerencias de que la ejecución de desalojo debe tramitarse por procedimiento de ejecución, tal y como sugirió la Presidencia de la Corte Nacional de Justicia mediante absolución de consultas planteadas por los Presidentes de las Cortes Provinciales de Guayas y Pichincha.

Lo idóneo sería que una vez cumplido el tiempo que da la ley, contado a partir de la notificación del desahucio –tres meses-, si el desahuciado se niega a entregar el bien inmueble al arrendador, éste debiera acudir ante los jueces ordinarios para a través de la vía de ejecución solicitar el desalojo o lanzamiento. Sin embargo, debemos aclarar que en la práctica se suele seguir el procedimiento sumario para desalojos que tienen como antecedente desahucios notariales, aun teniendo presente que la relación contractual se dio por finalizada una vez practicado el desahucio y que el artículo 42 de la Ley de Inquilinato hace referencia a las acciones de inquilinatos sin especificar si son solo aquellas que surjan durante la relación contractual.

Por su parte, el Notario investido de fe pública, es un órgano auxiliar de la Función Judicial, quien tiene la facultad de notificar al arrendatario con el desahucio del contrato

de arrendamiento. A través de la promulgación del Código Orgánico General de Procesos, el desahucio es una figura que puede ser interpuesta mediante solicitud formulada ante el Notario, dejando de lado al juez, quien antiguamente receptaba la mencionada solicitud; todo esto con el objetivo de descongestionar el sistema judicial, con tramites que pueden realizar dichos funcionarios auxiliares.

## **2. Procedimiento de desahucio vía notarial**

El abogado Paul Arellano Sarasti, Notario Sexagésimo Cuarto del cantón Quito, en la presentación de su obra literaria (Manual práctico de desahucio según la ley de inquilinato), expuso sobre el procedimiento de desahucio que realizan los Notarios en nuestro país. En dicha obra indica que el Notario debe levantar un acta que califique de procedente el desahucio y disponer la notificación en sede notarial.

El Notario debe preparar un oficio de notificación, que deberá contener lugar y fecha, nombre del arrendatario a quien será dirigido el oficio, calificación de procedencia, notificación en la que conste el plazo de noventa días para que proceda a desalojar la vivienda, firma del peticionario y del notario.

Posteriormente, el notario notificará al desahuciado de conformidad con las normas de citación previstas en el Código Orgánico General de Procesos (COGEP). Culminada la notificación, el Notario deberá levantar el acta de solemnización del desahucio, mismo que deberá contener los requisitos antes indicados, agregándole el hecho de haber concurrido al lugar donde se efectuó la notificación y la declaración de cumplimiento. Asimismo, deberá constar el cierre del acta acompañada con la disposición de protocolización, acto debidamente suscrito por notario.

Para los fines del presente trabajo es importante comprender cada uno de los puntos que atañen a las actas notariales de desahucio y la división que existe entre desahucio en sede judicial y sede notarial, para aclarar si pesé a ello, ambos tienen un mismo procedimiento y fin, que pueda dar un trato similar al momento de pretender desalojar al desahuciado que ha incumplido con su obligación salir del inmueble y entregarlo al propietario.

Teniendo presente que la sentencia mediante la cual se dispone el desahucio o mediante la cual se lo ratifica en caso de haber oposición al desahucio notarial, es un título de ejecución y que por ende el desalojo puede efectivamente efectuarse por procedimiento

de ejecución, nos queda pendiente esclarecer si el acta notarial de desahucio también podría considerarse un título de ejecución. Para ello debemos revisar la naturaleza del título de ejecución.

## **Capítulo II: Naturaleza del título de ejecución y su procedimiento**

Los títulos de ejecución dan al juez la certeza del derecho que tiene la parte actora. Tras la última reforma del Código Orgánico General de Procesos, publicada en el Registro Oficial Suplemento 517 de 26 de junio del 2019, son títulos de ejecución aquellos que permiten iniciar la fase de ejecución de una obligación. Dentro del Capítulo I, Título I del Libro V del Código Orgánico General de Procesos, en su artículo 363, enumera varios títulos de ejecución, que tienen fuerza de cumplimiento y coacción, pues son exigibles de forma directa a través de la fase de ejecución.

Como bien señala Eduardo Couture, partiendo del principio “*nulla executio sine titulo*”, el título de ejecución constituye, entre los tres presupuestos de la ejecución, el primero entre ellos, ya que su existencia justifica el nacimiento de la acción, que se practica y recae sobre patrimonio ejecutable (Couture, 1958, pág. 450).

El autor uruguayo, al referirse al vocablo *título*, asigna diferentes significados, uno de ellos es el significado material, concerniente a la “*calidad, atributo y condición*, respecto del derecho; y, por otro lado, el significado instrumental, que supone *documentos, papel, pieza o conjunto de piezas escritas*”. En la misma línea, el concepto de *título*, para Enrico Tullio Liebman es solo “un elemento constitutivo de la acción”; mientras que para Marco Tullio Zanzucchi “es una condición requerida para el ejercicio de la acción”; según Carlo Furno es un “presupuesto de procedibilidad”; y, para Francesco Carnelutti el título es una “prueba documental del crédito”. (Couture, 1958, págs. 448-451). Para María de las Mercedes Martín, este último significado es al que se refiere el artículo 363 del Código Orgánico General de Procesos, pues al numerar los títulos de ejecución, relaciona claramente el concepto al documento que es reconocido. (García Falconí & Pérez-Cruz Martín, 2018)

Ahora bien, referente a la conceptualización de conocimiento y ejecución, Couture expresa que parecen *funciones antagónicas del orden jurídico*, empero, en el derecho de los países sudamericanos, las dos actividades interfieren recíprocamente y se complementan necesariamente. Todo proceso de ejecución conlleva un conjunto de

actividades desarrolladas cronológicamente, de forma pacífica, en armonía con elementos de conocimiento; sin apartar aquellos casos de ejecución extrajudicial, los cuales se distinguen por sus excepciones y pueden ser acciones de conocimiento posteriores.

Sin duda alguna, la ejecución es una consecuencia vinculada con la presunción de la existencia de una obligación previamente determinada, sea por las partes, por un tercero con poder suficiente para hacerlo, o por un juez dentro de un proceso judicial; pero siempre será una actividad conducida a obtener el cumplimiento voluntario o forzoso de una obligación. Couture nos incita a preguntarnos, si la ejecución es indudablemente jurisdicción, lo mismo que en el conocimiento, o si, en contraposición, *en razón de su vis coactiva constituye administración y no jurisdicción*. Entonces, la ejecución es “*el conjunto de actos procesales para hacer cumplir las obligaciones contenidas en un título de ejecución*” (Asamblea Nacional del Ecuador, 2015).

María de las Mercedes Martín López asegura que el contenido del art. 363 del Código Orgánico General de Procesos, permite definir el título de ejecución, como “*aquel documento oficial o contractual que fundamenta el nacimiento del proceso de ejecución*”. Ese título, según sea la relación que mencione el precepto, puede tener naturaleza judicial o extrajudicial, permitiendo diferenciarse entre los últimos a los títulos de naturaleza oficial, que resulten ser tramitados por autoridades públicas distintas de la judicial –los de la administración pública-.

Respecto al origen de los títulos, sean ejecutivos o de ejecución, la jurista Martín López alude que, cualquiera sea el asunto que se trate, “*la cuestión carecerá de relevancia en la esencia del proceso de ejecución, cuyo devenir seguirá siempre los mismos trámites*”. Desde mi perspectiva, la base principal de la efectividad de los títulos de ejecución se fundamenta en el principio de celeridad, el cual pormenoriza a través del art. 20 del Código Orgánico de la Función Judicial lo siguiente:

*“La administración de justicia será rápida y oportuna, tanto en la tramitación y resolución de la causa, como en la **ejecución de lo decidido**. Por lo tanto, **en todas las materias, una vez iniciado un proceso, las juezas y jueces están obligados a proseguir el trámite** dentro de los términos legales, sin esperar petición de parte, salvo los casos en que la ley disponga lo contrario. **El retardo injustificado en la administración de justicia, imputable a las juezas, jueces y demás servidoras y servidores de la Función Judicial y auxiliares de la justicia, será sancionado de conformidad con la ley**” (Asamblea Nacional del Ecuador, 2009).*

*-Las negrillas y lo subrayado son de mi autoría-*

Esto quiere decir que el principal objetivo de los títulos de ejecución es dotar de celeridad el procedimiento de ejecución en vista que el Juez está obligado a resolver varios asuntos en una sola vía. El Código Orgánico General de Procesos establece este proceso con marcadas etapas procesales que deben cumplirse para ejecutar una obligación contenida en un título de ejecución.

Es deseo del legislador el dar un inmediato cumplimiento al mandato judicial que reconoce el derecho del acreedor; pesa a ello, vemos un abismo que perjudica fuertemente al usuario, al no explicarse qué debe hacerse en los casos que presentan incumplimiento por parte del desahuciado, quien de manera voluntaria incumplió la restitución del bien que no es de su propiedad, aún la ley facultándolo con tres meses para que pueda buscar otra vivienda. Por tal razón, el desahuciado infringe el artículo 366 del Código Orgánico General de Procesos respecto a la obligación de dar en especie o cuerpo cierto, encontrándose el bien materia de la Litis en poder del mero poseedor.

Los títulos de ejecución de naturaleza extrajudicial, que como bien su nombre denota su principal característica, son aquellos producidos fuera del campo del sistema judicial; en cuanto al argumento que justifique su existencia en el ordenamiento jurídico, señala Sergio Casassa, citando a LIEBMAN, lo siguiente:

*“La ejecución se ha formado, pues, por la ley como un procedimiento cerrado y perfecto en sí, del cual queda excluida toda indagación de fondo, que camina inexorablemente por su vía, como si no existiese incertidumbre alguna sobre la legitimidad; y, al mismo tiempo, queda a salvo la posibilidad de que desde el exterior sobrevenga la orden detenerse y, eventualmente, de restablecer el estado anterior de las cosas”.* (Casassa, 2011, pág. 39)

Lo mencionado anteriormente, denota que el proceso de ejecución al poseer la calidad autónoma, incorpora documentos no emanados de mandato judicial, siendo permisible que un funcionario investido de fe pública, ejecute títulos que fueron celebrados entre partes, sin que intervenga resolución de un juez.

Entre las características que se destacan en los procedimientos de ejecución, son:

- Que este procedimiento se inicia en virtud de un título de ejecución, constituido por una resolución judicial firme, un laudo arbitral, una resolución administrativa firme o por un acto de conciliación judicial o extrajudicial.
- Que en cuanto a su calidad, los títulos de ejecución son resoluciones finales.
- Que su principal objetivo es hacer efectiva la resolución final emitida, a través de la cual se ha solucionado un conflicto de intereses.
- Que su tramitación pretende ser bastante ágil, inclusive la oposición del demandado tiene el término de cinco días.
- Que los títulos de ejecución son documentos en los que se plasma una obligación que puede ser exigible a través del proceso de ejecución porque dichos documentos son prueba por sí mismos.

Al respecto, entre las similitudes que presentan los títulos de ejecución y las actas notariales de desahucio, encontramos:

- Ambos constituyen una prueba por sí mismos.
- Tienen como principal objeto hacer efectiva una resolución final ya emitida.
- Se deben notificar debidamente como lo establece el Código Orgánico General de Procesos.
- Ambos tienen inmersa una obligación cierta, expresa y exigible.
- Permiten al demandado presentar su oposición el término correspondiente.
- Su principal objetivo es agilizar el trámite por poseer un derecho ya ejecutoriado.
- Previamente fueron emitidos por una autoridad competente, que no necesariamente debe pertenecer a la Función Judicial.
- Ambos inician con una solicitud ante el juez para iniciar su trámite.

Es indispensable realizar un análisis del numeral séptimo, del artículo 363 del Código Orgánico General de Procesos, el cual contiene una disposición abierta al instaurar: *“Son títulos de ejecución 7. Los demás que establezca la ley”*. El citado numeral se refiere al artículo 370 del mismo cuerpo legal, el cual determina: *“Si se trata de la ejecución de un título que no sea la sentencia o auto ejecutoriado, se deberá presentar una solicitud que, además de los requisitos de la demanda, contenga la identificación del título de ejecución que sirve de habilitante para presentar la solicitud”*. (Asamblea Nacional del Ecuador, 2015)

Dicho esto, es de señalar que a pesar de que existe una normativa que enumera taxativamente los títulos de ejecución, el acto administrativo presunto que resulte del silencio administrativo, más que una resolución administrativa en firme, son títulos de ejecución en la vía judicial, gracias a que así se establece en el artículo 207 del Código Orgánico Administrativo. Este tipo de títulos no son generados por los jueces, sino por autoridades administrativas, que no pertenecen a la Función Judicial, sino que son empleados o funcionarios públicos que muchas veces pertenecen a la Función Ejecutiva pero que no pueden desempeñar funciones de administración de justicia ordinaria, aunque pueden emitir resoluciones, como lo son los temas de coactivas, permitiéndoles embargar, rematar bienes, secuestro de muebles, retención de cuentas, prohibiciones de salida del país, entre otros; que son actuaciones propios de un procedimiento de ejecución.

Para concluir este capítulo es preciso realizar una breve comparación entre las actas notariales y las resoluciones administrativas:

- Las actas notariales y las resoluciones administrativas contienen una obligación cierta, expresa y exigible de dar o hacer, que debe cumplirse de manera pronta.
- Ambos son títulos emitidos por una autoridad distinta a los jueces.
- En los dos actos, el documento propio es prueba por sí mismo.
- Tanto los actos administrativos como el acta notarial de desahucio deben cumplir los requisitos de notificación que recoge el Código Orgánico General de Procesos para su validez procesal.

Es curioso que teniendo tanta semejanza en cuanto a sus efectos el acta notarial de desahucio no sea considerado un título de ejecución y que solamente si el desahucio fue dispuesto por sentencia ejecutoriada pudiese tramitarse el desalojo por vía de ejecución. Llama la atención, además, que el acto administrativo presunto de silencio administrativo sea considerado título de ejecución y no el acta notarial de desahucio.

### **Capítulo III: Procedimiento judicial de desalojo por acta notarial de desahucio**

En vista de la falta de claridad que surge respecto del procedimiento que debe seguirse para tramitar el desalojo de un desahuciado que se niega a salir, pese haber sido notificado con el desahucio legalmente, y de haberse vencido el tiempo que da la ley para la entrega del inmueble, los Presidentes de las Cortes Provinciales de Guayas y Pichincha plantearon

las consultas respectivas a la Corte Nacional de Justicia. Sin embargo, ya las dudas en cuanto a estos casos vienen de larga data.

La Corte Suprema de Justicia de la Segunda Sala de lo Civil y Mercantil, en la ciudad de Quito el 13 de abril de 1998, resolvió el recurso de casación del auto dictado por el Juez de lo Civil de Baños el 23 de mayo de 1996, en el que indicó que la Corte Suprema no tiene jurisdicción y competencia para conocer de los trámites de desahucio por transferencia de dominio, puesto que en nuestro sistema procesal no existe la acción ni el juicio de desahucio. El desahucio, conforme lo tiene resuelto, no es una demanda, ni siquiera como diligencia preparatoria, sino el aviso autenticado por el Juez, que cuanto tiene por objeto terminar el contrato de arrendamiento sobre inmuebles urbanos se lo debe dar en la forma establecida en el art. 997 del Código de Procedimiento Civil (G.J. Serie VII, No. 6, página 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, página 739). La diligencia de desahucio pertenece a la jurisdicción voluntaria y no a la jurisdicción contenciosa. (Corte Suprema de Justicia del Ecuador, 1998)

A tal efecto, la Corte Nacional de Justicia, dentro de la resolución No. 0180-2014 del juicio 2013-0631, de la Sala de lo Civil, Mercantil, en fecha 07 de octubre del 2014, en un juicio de terminación de contrato de arrendamiento, en el fallo dispuso la Jueza María Paulina Aguirre Suárez, citando al Doctor Víctor Manuel Peñaherrera, que la diligencia de desahucio pertenece a la jurisdicción voluntaria y no a la jurisdicción contenciosa; pues “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 prórroga, etc., necesita, para ser oído, proponer la correspondiente demanda, o reservar su derecho para arreglarlo como excepción, cuando el arrendador lo demande; lo cual es más natural o correcto.” ( (Corte Nacional de Justicia del Ecuador, 2014) Lecciones de Derecho Práctico Civil y Penal, T.I. Pág. 91)

Respecto a las salvedades de forma, puede decirse que en el desahucio por transferencia de dominio o por demolición, se emitían por Auto de Desahucio. (Expediente 36, Registro Oficial 299, 17 de abril de 1998). En el caso de que el arrendador emita resolución de demoler el local arrendado por nueva edificación, debe citarse

legalmente al inquilino con la solicitud de desahucio, con tres meses de anticipación por lo menos. Una vez citado el inquilino, podrá oponerse en el término de tres días al desahucio. Y, solo en este caso, podrá fundamentar su oposición en el hecho de no estar comprendido el local arrendado en la parte del edificio cuya demolición ha sido autorizada por el Municipio. El juez deberá verificar, por sí mismo, el fundamento de la oposición en el término de tres días, y ordenar que el desahuciado surta o no el efecto de terminar el contrato de arrendamiento. (Corte Suprema de Justicia del Ecuador, 10 de marzo de 1999)

La Presidenta de la Corte Provincial del Guayas, respecto al tema solicita a la Corte Nacional la absolución de la siguiente consulta mediante oficios S/N; 0119-2019-PCPJG; y, 0120-2019-PCPJG, la cual es respondida por la Presidencia de la Corte Nacional de Justicia con criterio no vinculante:

*“Se consulta sobre la aplicación del Art. 30 literales a) y b) de la Ley de Inquilinato, respecto de si practicado el desahucio, es o no procedente que la solicitud de desalojo se la tramite en proceso sumario o se debe aplicar el procedimiento de ejecución.”*  
(2019)

De fecha 12 de abril de 2019, mediante oficio No. 310-P-CNJ-2019, la Presidenta da contestación indicando que en los casos mencionados en el Art. 30 letra h) de la Ley de Inquilinato y en el artículo 31 de la misma ley, el contrato de arrendamiento finaliza inmediatamente desde el momento que se practica el desahucio, teniendo el arrendatario que desocupar el lugar arrendado, en el plazo de tres meses.

En el análisis, la Presidencia destaca que, si el inquilino no cumple con la desocupación del bien, el arrendador deberá solicitar el desalojo presentando una solicitud de ejecución, de conformidad con el artículo 370 del COGEP; a la que el juez deberá dar trámite de acuerdo a los artículos 371 y 372 del mismo código.

El locatario puede oponerse a que se practique el lanzamiento, conforme en el artículo 373 del COGEP; sea porque en el caso de demolición del inmueble, no se hubiera cumplido los requisitos previstos en el literal h) del artículo 30 de la Ley de Inquilinato; esto es, no contar con los planos aprobados; permisos municipales para realizar obra; y, conforme al art. 31 de la Ley, mediante argumento válido de que la notificación de desahucio se la practicó luego del plazo indicado en la norma, es decir, un mes. Luego el juez deberá convocar a audiencia de ejecución, en aplicación del artículo 392 del COGEP,

únicamente para resolver la oposición al desalojo. De negarse la oposición, deberá continuar el proceso de ejecución para entrega del inmueble arrendado, en aplicación del art. 366 del COGEP.

Como conclusión del análisis de la absolución de consulta, la Presidencia de la Corte Nacional de Justicia destaca que:

*“En los casos de desahucio previstos en los art. 30 letra h) y 31 de la Ley de Inquilinato, practicado el desahucio, se produce la terminación del contrato de arrendamiento por mandato legal, y para la desocupación del local arrendado no se requiere seguir un proceso sumario, sino el proceso de ejecución previsto en el COGEP.”* (Presidencia de la Corte Nacional de Justicia, 2019)

En relación a este mismo tema, se emitió una absolución de consulta planteada por el Presidente de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, que fue contestada el 26 de octubre de 2018 mediante oficio 1244-P-CNJ-2018, concluyendo que “en el caso del desahucio practicado a través de un notario público, en los contratos de arrendamiento de inquilinato o civiles, el notario se limita a la notificación con el desahucio y entregar esta diligencia al interesado. Si la terminación del contrato que se notifica mediante desahucio se fundamenta en los literales b y h) del Art. 30 de la Ley de Inquilinato (...). En cambio, por las otras causales del Art. 30 de la Ley de Inquilinato, no procede tramitar directamente el desalojo como si se tratase de un proceso de ejecución, sino existe la necesidad de demandar la terminación del contrato en juicio sumario, y cuando exista sentencia ejecutoriada se ejecutará el desalojo.” (Presidencia de la CNJ, 2018)

La absolución del 26 de octubre del 2018 evidencia una postura diferente a la del 2019, considerando en la primera que la vía correcta para el desalojo en casos de desahucios realizados por notarios debe ser la sumario y no la de ejecución, excepto en dos casos puntuales. Sin embargo, el pronunciamiento del 2019 nos lleva a concluir, si tratamos de encontrarle coherencia a ambos pronunciamientos, que los desahucios judiciales y los dos casos de desahucios notariales mencionados, son los únicos que constituyen títulos de ejecución y que permiten proceder al desalojo por procedimiento de ejecución.

Este punto de vista, tiene el aparente error de pasar por alto que si no se considera al acta notarial de desahucio como título de ejecución no sería posible en ningún caso, ni siquiera en los casos de los literales b y h del artículo 30 de la Ley de Inquilinato (peligro

de destrucción o ruina y resolución del arrendador de demoler el local para nueva edificación), iniciar un procedimiento de ejecución, por carecer de título. Tampoco se tiene presente que la notificación con el desahucio, sea en vía notarial o judicial, tiene como efecto el dar por terminado el contrato, en vista de la notificación efectuada.

A pesar, de que el procedimiento de ejecución conlleva formalismos legales propios de otros procedimientos de conocimiento, esto es, inicia con una solicitud que debe contener las mismas formalidades que una demanda, hay pericias, audiencias y entre otros actos procesales; la oralidad del procedimiento permite que cumpla con el principio de celeridad, pues el hecho que el Juez en la Audiencia de Ejecución pueda resolver varios sucesos procesales, dota de agilidad en el procedimiento.

En resumidas cuentas, de acuerdo a los pronunciamientos de la Presidencia de la Corte Nacional de Justicia, en los casos de desahucio notarial, el desalojo debe tramitarse por vía de ejecución en solamente dos casos, postura con la cual no concordamos por no poderse considerar aún al acta notarial de desahucio, a pesar de sus características, un título de ejecución en ningún caso.

De existir oposición por parte del desahuciado en el desahucio practicado en sede notarial, deberá concurrir al trámite judicial para que lo resuelva un juez de lo civil en vía sumaria, y en ese caso, la sentencia que emita el juez de lo civil constituirá título de ejecución. Sin embargo, no se aclara qué sucedería en los casos que no exista oposición o impugnación por parte del desahuciado al acta de desahucio notarial.

El acta notarial de desahucio pudiese por sus efectos ser considerado como uno de los títulos de ejecución no creados en sede judicial y podría poseer fuerza ejecutoria, ya que contiene obligaciones y derechos que nace exclusivamente de la voluntad de los particulares, sin embargo, sería necesario que la ley le diera dicha categoría de título de ejecución que lastimosamente no se la ha dado.

### **3. Conclusión**

Con todo lo expuesto, podemos indicar que el fin principal del procedimiento de ejecución es hacer efectiva la resolución final emitida, ya sea por una autoridad jurisdiccional, autoridad administrativa facultada, o por el árbitro que a través de un laudo arbitral resolvió un conflicto. A esto se suma que el proceso de ejecución busca en definitiva la realización del derecho de manera firme. Por ello, mediante el proceso de

ejecución se cumple el mandamiento constitucional de que ningún particular puede hacerse justicia por su propia mano –en este estudio en particular, el de desalojar a la persona por uno mismo-; es entonces, la autoridad judicial la que tiene el poder de ejercer coacción para el cumplimiento de las obligaciones, lo cual implica invadir la esfera jurídica de los particulares por incumplimiento voluntario.

Por otro lado, no hay disposición normativa que resuelva el procedimiento que deberán tener los casos en los que no exista oposición al desahucio notarial. De existir una reforma, debe agregarse un nuevo numeral o incluirla dentro del numeral 11 del art. 363 del COGEP en “*las demás que establezca la ley*”.

Es posible clasificar el desahucio en base a la autoridad que lo emite, sea el juez o el notario, generando una diferencia sustancial al momento del desalojo, sin perder la figura jurídica que ya tiene.

No se evidencia el cumplimiento del principio de celeridad, al exigir que luego de que se practique el desahucio en sede notarial, nuevamente ingresemos a trámite mediante procedimiento sumario, para que a través de demanda se solicite el desalojo del desahuciado.

La ley no señala si para ciertos casos de desahucio notarial ya no se requiere un título de ejecución para la tramitación del desalojo.

No existe norma jurídica que considere al acta notarial de desahucio como título de ejecución.

El artículo 363 numeral 11 del Código Orgánico General de Procesos, da la posibilidad de que existan otros títulos de ejecución, fuera de los que se estipulan en dicha norma, como lo son los actos administrativos presuntos por silencio administrativo que son generados en sede administrativa y que tienen característica de título de ejecución.

La norma del Código Orgánico General de Procesos requiere de una reforma en la que se incluyan a las actas de desahucio notariales.

Los títulos de ejecución no solo se efectúan por los jueces, también lo realizan las autoridades administrativas.

Anteriormente, en sede judicial, se disponía el desahucio mediante un auto y era un procedimiento especial.

#### **4. Recomendaciones**

Se recomienda a la Asamblea Nacional una reforma legal en la que se incluya al acta notarial de desahucio como título de ejecución, considerando que el procedimiento de desalojo o lanzamiento es interpuesto debido a que el desahuciado no cumple de forma voluntaria el desahucio dispuesto por el dueño de casa, recurriendo al auxilio judicial para que sea ejecutado por la fuerza, añadiendo que la ley le concede tiempo suficiente para abandonar la vivienda (90 días).

Se recomienda que se realice una ampliación y aclaración del análisis y absolución de consultas que realiza la Presidencia de la Corte Nacional de Justicia, ya que pese a que no es de criterio vinculante, debería ser aplicado por los jueces de primera instancia y transformarse en norma expresa.

Se recomienda que la Corte Nacional de Justicia, mediante el Pleno, emita una resolución en la cual aclare el procedimiento que debe darse a los trámites de desalojo, sea que procedan de desahucio judiciales o notariales.

El Ecuador al “destacarse” por ser un Estado de derechos y justicia, por lo cual se recomienda contemplar la unificación de tratamiento para la ejecución del lanzamiento, una vez que se haya practicado la notificación del desahucio. Asimismo, se recomienda por la evolutiva interpretación por la que se caracterizan los jueces en los casos comunes, considerar la situación actual en la que nos encontramos, y acoger las actas de desahucio como títulos de ejecución. Por esa razón, se recomienda informar a los funcionarios de ventanilla que receptan los documentos, que no rechacen el ingreso de demandas de desalojo por procedimiento de ejecución cuando hay actas notariales de desahucio, ya que son los jueces los que deben calificar si la solicitud que se ingresa para tramitar el procedimiento de desalojo debe darse por procedimiento de ejecución y si el acta notarial constituye o no un título de ejecución; permitiendo que sea un juez quien resuelva de acuerdo a su interpretación.

Se recomienda por la similitud que tienen los títulos de ejecución, las resoluciones administrativas emitidas por funcionarios ejecutivos no pertenecientes a la justicia ordinaria, que se considere a las actas de desahucio notariales como títulos de ejecución.

Se recomienda que una vez que sea aceptada la solicitud de ejecución de desalojo, el juez emita mediante auto de calificación, el reconocimiento del acta de desahucio por

sede notarial como título de ejecución. Por lo tanto, el acta de desahucio en sede judicial como en sede notarial deberán tener el mismo tratamiento, siendo considerados ambos como títulos de ejecución.

## Referencias

- Arellano Sarasti, P. D. (01 de junio de 2018). Manual práctico de desahucio según la ley de inquilinato. Quito, Pichincha, Ecuador: Notaría Sexagésima Cuarta.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (1966). *Ley Notarial*. Quito: Registro Oficial Suplemento 158.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Quito: Registro Oficial Suplemento 449.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2009). *Código Orgánico de la Función Judicial*. Quito: Registro Oficial Suplemento 2009.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2015). *Código Orgánico General de Procesos* (Vol. Suplemento 506). Quito: Registro Oficial del Ecuador.
- Casassa, S. (2011). *El Debido Proceso de Ejecución de Obligaciones de dar suma de dinero: En busca de un proceso justo*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Corte Nacional de Justicia del Ecuador. (2014). *Sistema de Jurisprudencia, área civil y mercantil*. Bolívar: Juicio N° 3-97, · Resolución No.103-98.
- Corte Suprema de Justicia del Ecuador. (10 de marzo de 1999). *Expediente 707*,. Registro Oficial 145.
- Corte Suprema de Justicia del Ecuador. (1998). *Gaceta Judicial*. Quito: Juicio N° 3-97, · Resolución No.103-98 .
- Couture, E. J. (1958). *Fundamentos del Derecho Procesal Civil* (Vol. Tercera edición). Buenos Aires: Roque Depalma Editor. Obtenido de <https://www.upg.mx/wp-content/uploads/2015/10/LIBRO-42-Fundamentos-de-Derecho-Procesal-Civil.pdf>
- García Falconí, R., & Pérez-Cruz Martín, A. (. (2018). *VV.AA. Código Orgánico General de Procesos Comentado* (1° ed., Vol. Tomo III). (L. C. Editores, Ed.) Quito.
- Presidencia de la Corte Nacional de Justicia. (12 de abril de 2019). *Corte Nacional de Justicia*. Obtenido de [https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/consultas\\_absueltas/No\\_Penales/Civil/45.pdf](https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/consultas_absueltas/No_Penales/Civil/45.pdf)
- Proaño Mancheno, D. A. (mayo de 2017). *UNIANDES*. Obtenido de <https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/5976/1/TUAEXCOMAB012-2017.pdf>



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



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

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Valencia Shuar, Fabiana del Pilar** con C.C: # **0950477802** autor/a del trabajo de titulación: **El procedimiento de desalojo por incumplimiento del desahucio notarial en el Ecuador** previo a la obtención del título de **Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador** 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 titulación 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 titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 13 de septiembre de 2021.

f. 

Nombre: **Valencia Shuar, Fabiana del Pilar**

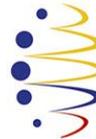
C.C: **0950477802**



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



SENESCYT

Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

### FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

<b>TEMA Y SUBTEMA:</b>	El procedimiento de desalojo por incumplimiento del desahucio notarial en el Ecuador		
<b>AUTOR(ES)</b>	Valencia Shuar, Fabiana del Pilar		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES)</b>	Ávila Stagg, Luis Carlos		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>FACULTAD:</b>	Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas		
<b>CARRERA:</b>	Derecho		
<b>TÍTULO OBTENIDO:</b>	Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	13 de septiembre de 2021	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	19
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Derecho Procesal Civil, Derecho Notarial, Inquilinato		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	desalojo, lanzamiento, desocupación, título de ejecución, inquilino		
<b>RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):</b> El presente trabajo de titulación presenta un análisis jurídico de las normas relacionadas al procedimiento judicial para el desalojo o lanzamiento de inquilinos que, con posterioridad a la notificación de desahucio, no han procedido a la desocupación del inmueble arrendado luego del vencimiento del plazo concedido por la ley, con el objetivo de clasificar los casos de desalojo y describir con claridad el procedimiento que debe seguirse en cada uno de ellos. Se utilizaron como materiales de investigación varias normas sustantivas y adjetivas, artículos científicos en soporte digital publicados en revistas indexadas, además de libros relacionados al tema. La metodología empleada desarrolló un análisis cualitativo siguiendo la síntesis interpretativa crítica, obteniendo como resultados: que existen dos clases de desahucios, el judicial y el notarial, los cuales se disponen en documentos públicos con diferente efecto jurídico al momento de pretender el desalojo del desahuciado, llevando a la práctica a entablar diferentes procedimientos judiciales para el desalojo, dependiendo de la autoridad que haya dispuesto el desahucio. El acta de desahucio notarial no se encuentra en el listado de títulos de ejecución del artículo 363 del Código Orgánico General de Procesos, obligando a los arrendadores a plantear procedimientos sumarios pese a haber concluido la relación contractual por el desahucio. Se plantea la necesidad de una reforma legal que incluya al acta de desahucio como título de ejecución para la unificación del procedimiento de desalojo, en miras de la coherencia normativa del ordenamiento jurídico ecuatoriano.			
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b> +593-4-0984855077	<b>E-mail:</b> fabiana.valencia@cu.ucsg.edu.ec	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE)::</b>	<b>Nombre:</b> Reynoso Gaute de Wright, Maritza Ginette		
	<b>Teléfono:</b> +593-043804601		
	<b>E-mail:</b> maritza.reynoso@cu.ucsg.edu.ec		
<b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>			
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>			
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>			
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>			