



Facultad De Derecho Y Gobernabilidad

**“El Desahucio en arrendamiento como facultad del Notario respetando el
debido proceso y la tutela judicial efectiva”**

Estudio de caso que se presenta como requisito para la obtención del título de
Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador Énfasis
Derecho y Gobernabilidad

Autor:

Antonio Rafael Haz Decker

Tutor:

Abg. Gloria Lecaro. Msc. Dra.

Samborondón

2019

CERTIFICACIÓN DE REVISIÓN FINAL

CERTIFICO QUE EL PRESENTE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN TITULADO:

**“EL DESAHUCIO EN ARRENDAMIENTO COMO FACULTAD DEL NOTARIO
RESPETANDO EL DEBIDO PROCESO Y LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA”**

FUE REVISADO, SIENDO SU CONTENIDO ORIGINAL EN SU TOTALIDAD, ASÍ
COMO EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUERIMIENTOS QUE SE DICTAN EN EL
INSTRUCTIVO, POR LO QUE SE AUTORIZA A: **ANTONIO RAFAEL HAZ
DECKER** QUE PROCEDA A SU PRESENTACIÓN.

Samborondón, 2019.

Abg. Gloria Lecaro. Msc. Dra

Resumen

La temática planteada sobre el desahucio en arrendamiento como facultad del notario respetando el debido proceso y la tutela judicial efectiva, radica en la necesidad que existe en la actualidad de que los notarios, sean facultados para realizar desahucios, en igualdad de atribuciones y obligaciones de un juez, esto con el adecuado y estricto respeto al debido proceso y a la tutela judicial efectiva, sin que se lesionen los derechos de los inquilinos, quienes al haber incumplido alguna de las cláusulas establecidas en la ley de arrendamiento, en relación a la ley de inquilinato, serán sancionados y solicitado en un plazo no más de 90 días, este abandone el bien inmueble que le fue alquilado. Actualmente, el notario solo cumple las funciones de notificador, más no ha sido facultado para cumplir con el desalojo del arrendador, por ello para evitar la carga procesal, es evidente que deberían modificar varios aspectos de las leyes mencionadas, para de esta manera evitar el congestionamiento de los procesos de inquilinato en los juzgados, conocedores de la materia.

Palabras Claves: Inquilinato, Arrendador, Ley de Inquilinato, Tutela Judicial Efectiva, Debido Proceso.

Abstrac

The thematic raised on the eviction in lease like faculty of the notary respecting the due process and the effective judicial tutelage, is in the necessity that exists at present that the notaries, are authorized to make evictions, in equality of attributions and obligations of a judge, this with the adequate and strict respect for due process and effective judicial protection, without damaging the rights of tenants, who have failed to comply with any of the clauses established in the law of lease, in relation to the law of tenancy , will be sanctioned and requested within a period no longer than 90 days, this leaves the real estate that was rented. Currently, the notary only fulfills the functions of notifier, but has not been empowered to comply with the eviction of the landlord, therefore to avoid the procedural burden, it is evident that they should modify several effects of the aforementioned laws, in order to avoid the congestion of the processes of tenancy in the courts, knowledgeable about the matter.

Key Words: Tenancy, Landlord, Tenancy Law, Effective Judicial Guardianship, Due Process.

Índice de Contenidos

Certificación de Revisión Final	II
Resumen	III
Abstrac	IV
Índice de Contenidos	V
Índice de Ilustraciones	X
Índice de Tablas	XI
Introducción.....	1
Formulación del Problema	2
Planteamiento Problemático	2
Propósitos.....	3
Objetivo General	3
Objetivos Específicos.....	3
Fundamentación.....	4
Tipo de Investigación Científica.....	5
Delimitación	6

Novedad o Aspecto Innovador.....	6
Capítulo I.....	8
Marco Teórico.....	8
1. Marco Referencial.....	8
1.1. Contrato de Arrendamiento.....	9
1.1.1. Referencias.....	9
1.1.2. Elementos del Contrato de Arrendamiento.....	11
Arrendador.....	12
Arrendatario.....	12
Capacidad.....	13
Consentimiento.....	14
Causa Lícita.....	14
1.2. Origen de las Notarías.....	15
1.2.1. Principios del Notariado.....	16
1.2.2. Concepciones del notariado.....	18
1.2.3. Fuentes del Derecho Notarial.....	19
1.2.4. Principios Rectores del Derecho Notarial.....	20

□ Fe pública	20
□ La forma	20
□ Autenticación	21
□ Inmediación	21
□ Consentimiento	21
□ Unidad del acto	21
□ Protocolo	21
□ Seguridad jurídica.....	21
1.2.5. El Notariado según la Constitución	22
1.3. Atribuciones del Notario.....	22
1.3.1. Ley Notarial	22
1.3.2. El Actuario Público y la Seguridad Pública.....	23
1.3.3. Competencias del Notario.....	25
1.4. El Desahucio como una ejecución inmediata de la terminación del contrato de arrendamiento.....	25
1.4.1. La Notificación del Desahucio en la Sede Notarial	28
1.4.2. Normas Legales utilizadas para realizar el desahucio	30

1.4.2.1. Ley de Inquilinato y el Contrato de Arrendamiento	30
1.4.2.2. Ley de Inquilinato sobre la Terminación del Contrato de Arrendamiento por Anticipación del Arrendador.....	31
Capítulo II.....	32
Metodología De La Investigación.....	32
2. Tipo De Investigación.....	32
2.1. Enfoque De La Investigación	32
<input type="checkbox"/> Cuantitativo.....	32
<input type="checkbox"/> Cualitativo	33
2.2. Técnicas de la Investigación	33
2.2.1. Método de la Investigación	34
2.2.2. Tipo de Investigación	35
2.3. Población y Muestra	36
2.4. Estudio del Caso	37
Capítulo III.....	40
3. Tratamiento de la Información –Procesamiento y Análisis	40
3.1. Presentación Y Resultados.	40

<input type="checkbox"/> ¿Sabe usted de qué manera las nuevas facultades judiciales, conferidas por medio del Código Orgánico General de Procesos a la Ley Notarial, han descongestionado la función judicial?	40
<input type="checkbox"/> ¿Piensa usted que el inicio de un desahucio quebranta los derechos del inquilino?	41
<input type="checkbox"/> ¿Sabe usted cuántos trámites de desahucio se han realizado desde la entrada en vigencia de las nuevas reformas a la Ley Notarial hasta la fecha actual?	42
Capítulo IV.....	44
4. Propuesta.....	44
4.1. Tema.....	44
4.1.1. Objetivo	44
4.1.2. Desarrollo de la Propuesta	44
4.1.3. Conclusiones de la Propuesta.....	48
Conclusiones y Recomendaciones	50
Conclusiones.....	50
Recomendaciones.....	51
Bibliografía.....	52

ANEXOS	58
PREGUNTAS ENCUESTAS.....	59
PREGUNTAS ENTREVISTAS.....	60

Índice de Ilustraciones

Ilustración 1 Delimitación de la Investigación	6
Ilustración 2 Calculadora de Muestra	37
Ilustración 3 Pregunta I.....	40
Ilustración 4 Pregunta II.....	41
Ilustración 5 Pregunta III.....	42
Ilustración 6 Pregunta IV	43

Índice de Tablas

Tabla 2 Tabla de Universo	36
Tabla 5 Pregunta I	40
Tabla 6 Pregunta II.....	41
Tabla 7 Pregunta III.....	42
Tabla 8 Pregunta IV	43

Introducción

La regulación del arrendamiento en Ecuador aparece en el Código Civil de 1857, disponiendo ciertas reglamentaciones para que se den los actos contractuales del arrendamiento, las obligaciones que deberían cumplir las partes y la finalización del contrato, siendo por ejemplo una de las causales el desahucio.

En el año de 1967 se crea por primera vez en el Ecuador, la Ley de Inquilinato, en la que reposarían principalmente las causales que deberían existir con la finalidad de que se ejecute la terminación del contrato de arrendamiento, una de ellas consistía en el traspaso de dominio de un bien inmueble. Con el pasar de los años, esta ley se reformo y modifico en varios aspectos, siendo la última rectificación en el año 2016.

El arrendamiento y el desahucio, son temáticas de suma importancia en el Ecuador, por ello estas se han venido regulando de manera correcta, en las diversas normas y legislaciones que reglamentan la terminación de los contratos de arrendamiento, mediante el traspaso del dominio del inmueble arrendado. Por lo tanto, el arrendatario será desahuciado en el término de un mes, de no cumplir con lo pactado este estaría violentando el acto contractual firmado por las partes.

De igual manera, el inquilino tendrá la potestad de oponerse o aceptar el desahucio, pero en el caso de que este no responda en calidad de ocupante o arrendatario del lugar, quedará inmediatamente impedido de ejecutar sus derechos en el proceso del desahucio, que desde el nacimiento del Código Orgánico General de Procesos, (2015) y la derogatoria del Código de Procedimiento Civil, (2005) así como las

reformas realizadas a la Ley Notarial (2016) se les concedieron a los notarios nuevas facultades y atribuciones; siendo una de ellas la Solemnización del Desahucio, encontrándose establecida en el artículo 18 numeral 35 de la ley anteriormente citada.

Formulación del Problema

¿Cuáles son los medios legales para que el notario proceda con la notificación del desahucio al arrendatario, sin afectar el debido proceso y la tutela judicial efectiva?

Planteamiento Problemático

El Código Orgánico General de Procesos, actual busca se corrijan de una u otra manera, la falta grave contra la norma al momento en el que se realicen las notificaciones oportunamente por medio de algunos operadores de justicia ante los cuales se realizaba la solicitud del desahucio. Con la finalidad se descongestione la carga procesal en los juzgados, se han trasladado ciertas competencias a los notarios del país, para que estos sean quienes ejecuten este tipo de acciones inmediatas.

La notificación al ser un documento que se podrá recoger y aceptar de manera voluntaria de igual manera así mismo es menester de quienes sean propietarios del o los bienes inmuebles arrendados, conversen con sus inquilinos para de manera voluntaria abandonen el lugar que les ha sido alquilado, esto por cuanto hayan incumplido los términos del contrato de arrendamiento.

El propósito que se busca, para aplicar esta normativa, es precisamente ofrecer celeridad jurídica en lo referente a las acciones impuestas por el arrendador cuando el arrendatario haya infringido los acuerdos entre las partes, así mismo se deberá verificar se haya cumplido legalmente con la notificación, según lo establecido en el Código Orgánico General de Procesos.

Propósitos

Objetivo General

- Investigar de qué manera el desahucio en el arrendamiento limita el debido proceso y al notario.

Objetivos Específicos

- Analizar que es el desahucio jurídica y doctrinariamente, analizando el contrato de arrendamiento en relación con el debido proceso y la tutela judicial efectiva.
- Estudiar la naturaleza judicial y lícita de la notificación por medio de la sede notarial.
- Establecer cuál es la existencia lógica y lícita mediante el procedimiento de notificación expedito dentro del cumplimiento de solemnización del desahucio, a pesar de la negativa de recepción del arrendatario.

Fundamentación

El desahucio dentro del contrato de arrendamiento, es lo que se conoce como el petitorio de desocupación de un bien inmueble que realiza el arrendador al arrendatario, mediante una notificación en la que se da por terminado el contrato de arrendamiento, siempre y cuando no se hayan establecidas las reglas entre los mismos desde un inicio dentro del mencionado contrato. Por lo tanto, cuando se decide dar por terminado el contrato cualquiera de las partes es necesario se presente la notificación firmada por quien deberá abandonar el predio, Cabanellas de Torr  G, (2009) sobre el desahucio señala que:

“Es una acci3n mediante la cual se busca despedir de un bien al propietario o inquilino de un bien inmueble, esto debido a las causas establecidas en la norma o por lo establecido en el contrato.” (pág. 45)

De igual manera, el C3digo Civil ecuatoriano, (2009) sobre el desahucio expuesto en el artículo 1892 indica que:

“ si el contrato no tuviera un tiempo de vigencia determinado, podrán las partes arrendador o inquilino, darlo por terminado media el desahucio, que se perfeccionara con la notificaci3n anticipada, para que el notificado acepte o no dicho llamamiento”. (pág. 311)

La ocupaci3n notarial, es una acci3n que se ejerce por un Notario, apegados al marco Constitucional y legal, por ello, es la funci3n que se ejerce en campo notarial

lo que buscará, es que se protejan la seguridad jurídica, permanencia y acciones notariales y actos fedatarios.

Tipo de Investigación Científica

La presente investigación tendrá un enfoque mixto, Fernández Collado C, Baptista Lucio P & Hernández Sampieri R, (2010) se refieren a las mismas como:

“Las investigaciones, que poseen un enfoque mixto, son las que se fundamentan, en la combinación ordenada de los métodos cualitativos y cuantitativos en un estudio único, con la finalidad de obtener una especificación más precisa del fenómeno que se investiga.” (pág. 22)

Mientras que la investigación será según Hernández Sampieri R; Fernández C & Baptista L., (2010) manifiesta que:

“La **investigación explicativa** va más allá de la descripción de conceptos o fenómenos o del establecimiento de relaciones entre conceptos; estos dirigidos a responder a las causas de los eventos físicos o sociales.” (pág. 25)

“La **investigación descriptiva** busca especificar las propiedades, características y los perfiles de los individuos, conjuntos, sociedades o cualquier nueva manifestación que debería ser sujeta a algún tipo de observación.” (pág. 28)

Delimitación

PAÍS	Ecuador
CANTÓN	Guayaquil
ÁREA	Legal, Notarial, Desahucio, Debido Proceso, Tutela Judicial Efectiva
TIEMPO	El trabajo investigativo, que se expondrá a continuación, tendrá la finalidad de conocer e indagar las atribuciones que tienen los notarios en lo referente al desahucio en el área del arrendamiento, así como facultades de estos, respetando el debido proceso y la tutela judicial efectiva

Ilustración 1 Delimitación de la Investigación

Realizado Por: Antonio Haz Decker

Novedad o Aspecto Innovador

Las atribuciones otorgados al notario mediante el vislumbramiento del Código Orgánico General de Procesos han permitido que este realice desahucios, sin que

la ejecución de estos actos vulneren el debido proceso y la tutela judicial efectiva, así mismo se respetaran los derechos de los inquilinos o arrendatarios, esto con la finalidad que se propongan mejoras a la ley notarial, en la que se establecerán mejores condiciones jurídicas para el arrendador y arrendatarios, quienes deberán llegar a un acuerdo al momento de entregar el bien que se disputa.

Debido a esto, es indispensable que dentro de esta propuesta se desarrolle de manera adecuada un análisis del debido proceso, por ser este uno de los preceptos legales enunciados en la Carta Magna que rige a los ecuatorianos, de igual manera, el mencionado debido proceso asegurará resultados ecuánimes y justos.

En cuanto a los contratos de arrendamiento son esenciales para el desarrollo de los diversos negocios contractuales, puesto que se celebran diariamente y cuentan con el aval de un notario es ahí donde el objeto temporal es el uso y goce del bien a favor de un tercero por un canon de arrendamiento pactado con anterioridad y certificada por un notario.

Capítulo I

Marco Teórico

1. Marco Referencial

“El contrato de arrendamiento en el sector urbano y sus causales de terminación”, en la cual señala:

Los contratos de arrendamiento, se configuran debido a la forma y los elementos principales que los componen sean estos de fondo o de forma, así mismo también tienen mucho que ver las partes procesales correspondientes, ya que la necesidad de tener una vivienda es vital para todo individuo de la raza humana.. (García Falconí José, pág. 98)

Esta temática es planteada desde el punto de vista del artículo 30 a la ley de inquilinato, en la se especifiquen a breves rasgos, las clases de inquilinato existente y como estas no se encuentran establecidas de forma profunda en la norma, lo que crea un vacío jurídico . (García Falconí J, pág. 77)

“Manual de Derecho Civil del Ecuador”

Los verbos rectores empleados en materia de inquilinato, así como las sentencias utilizadas para que se configure el desahucio son de pleno y estricto conocimiento del juez. (Larrea Holguín Juan, pág. 97)

“Apuntes del Derecho Notarial, indica la serie de requisitos son distintos y muy diversos”

En esta investigación se abordarán temas como el inicio del notariado en el país, las habilidades y falencias del sistema notarial existente, entre otros temas pertinentes a las funciones realizadas por estos funcionarios. (Martínez Andrade Jorge , pág. 45)

“La Práctica del Derecho Notarial”

Aborda temas interesantes en lo principal relacionado al tema de mi proyecto, respecto a la duda que surgía, si era un acta o escritura pública, pues él autor nos explica una amplia diversidad de actas notariales que realizan las y los notarios. (Ríos Jorge, pág. 79)

1.1. Contrato de Arrendamiento

1.1.1. Referencias

El contrato de arrendamiento, tiene sus orígenes en el derecho romano, teniendo su aparición en el Siglo II A.C., haciendo referencias al contrato de tierras y casas; el vocablo arrendamiento procedente del latín Contratus cuyo significado es limitar, precisar o adquirir una cosa o bien a través de un monto determinado mediante la utilización de forma efímera de cosas inmuebles, siendo estas el recogimiento de las rentas o cánones monetarios por alquiler de los mismos.

No obstante, en el Derecho Romano el contrato surge como una representación de un acuerdo, siendo el convenio o pacto transaccional, cuya manera de aceptación

es entre dos o más individuos que acuerdan sobre una cosa específica se deberá recaudar valores pecuniarios mismos que se dejarán establecidos en dicho pacto. El Derecho romano fue progresando en lo que concierne al contrato de arrendamiento mediante la transferencia de un individuo a otro, mismo que tendrá el goce y uso de una cosa, esto debido a que existían personas y familias que, por falta de recursos, no podían adquirir una vivienda, por ello esta necesidad se satisfacía por medio del pago que se realizaba a un locutor.

Dentro del Locatio Conductio Rei existían una serie de obligaciones específicas para cada uno de los contrayentes, en cuanto a las obligaciones del arrendador, son las siguientes: Entregar, Adjudicar o dar una cosa al arrendatario, procurándole al mismo el gozo, uso y disfrute de la cosa el tiempo que dure el arrendamiento.

De igual manera las obligaciones del arrendatario, serían las siguientes:

- a) Pagar los precios convenidos en el contrato
- b) El inquilino deberá devolver el inmueble una vez terminado el contrato, en el mismo estado en el que lo recibió. (Petite, E. , 1952, pág. 300)

La regulación de las obligaciones durante varios años; se ha establecido cuando el acreedor, no satisfecho en su deuda y tenía así mismo el derecho sobre el deudor, esto por la calidad de esclavo que este tenía, así mismo podía ser vendido, hacerlo ocuparse en algún oficio sin ningún tipo de pago, y por último matarle debido a que este le pertenecía.

De esta manera, el derecho romano con el paso de los años fue modificando estas conductas, así se comenzó a evitar la exacerbación de las luchas sociales, esto debido a los abusos cometidos por las clases privilegiadas conocidos como acreedores, en contra de los plebeyos, quien eran llamados deudores.

Con el paso de los años, las legislaciones en los países occidentales se modificaron, adoptando la influencia del Código Napoleónico, lo que sin duda fue favorable para el arrendador. En lo posterior, el Código Civil Suizo en cuanto a las obligaciones, modificó la ley para que estas fueran imparciales, incluso con una tendencia a favor del bienestar del arrendatario.

1.1.2. Elementos del Contrato de Arrendamiento.

Los elementos del contrato de arrendamiento, según Larrea Holguín J. (2008) son los siguientes:

- El objeto del arrendamiento, es el de suplir una necesidad, sin tener la adquisición del bien inmueble, solo el uso, goce y disfrute impera en esta norma. (pág. 15)
- Remuneración económica por el arrendamiento de un bien inmueble. (pág. 22)
- El ánimo de prestar un servicio y adquirir el mismo, quien funge como arrendatario es obligado a cumplir con los gastos de servicios básicos, del lugar en arrendamiento. (pág. 25)

Arrendador

Se compromete a recibir la imposición monetaria establecida en el contrato de mutuo acuerdo, así como realizando las adecuaciones necesarias para que el inmueble pueda ser habitado.

Arrendatario

Se compromete a cancelar mensualmente el importe económico por el arrendamiento anticipadamente estipulado con la finalidad de salvaguardar, conservar y hacer un excelente uso del bien arrendado.

Tanto el arrendador como arrendatario, deberán tener como ley lo suscrito en el contrato por ello, estos se comprometen moral, ética y judicialmente lo acordado en dicho acuerdo.

Dentro del contrato de arrendamiento es trascendental estar al tanto sobre los elementos que lo componen, es por ello que el Código Civil, (2008) en el artículo 1464, manifiesta que:

“se denomina así al acuerdo o acción convencional mediante la cual un individuo se obliga para con otro a realizar acciones determinadas.” (pág. 196)

De igual manera, la anteriormente mencionada ley sobre el contrato de arrendamiento indica en su artículo 1856 que:

“Arrendamiento es un acto contractual, que obliga directamente a los contratantes a ser recíprocos mutuamente uno con otro, puesto que van a adquirir un bien mediante el pago de canon remunerativo”. (Código Civil , 2008, pág. 248)

Según lo establecido anteriormente, el código civil, define al contrato de arrendamiento de igual manera la particularidad con la que se reconoce a esta convención se basa en los elementos sin los que este no podría configurarse o degeneraría la naturaleza de su constitución. La condición de este contrato la constituye de una u otra manera las características a las que el mismo obedece.

Las relaciones jurídicas, de las que provienen de los contratos de arrendamiento, son las realizadas entre el arrendatario y arrendador, subarrendador o subarrendatario, quienes deberán obligarse recíprocamente

Para que un contrato sea reconocido como tal, se deberán tener en cuenta los siguientes elementos:

Capacidad

Es la capacidad que tienen una persona para obligarse con otra, a realizar cualquier acuerdo transaccional o contractual según corresponda. (Kuffo Ronquillo & Peter Kenneth, 2004, pág. 23)

Consentimiento

Es la manifestación expresa de la voluntad. (Larrea Holguin J, 1989, pág. 259)

Causa Lícita.

Se refiere a la licitud de la cosa o bien a arrendarse así como las actividades para las que esta se utilizará (Cabanellas de Torr  G, 2010, pág. 109)

La Corte Suprema de Justicia del Ecuador, señala que, si bien se ha dado cumplimiento con el Principio de Autonomía de la Voluntad, cuando se suscribe un contrato, es evidente el quebrantamiento de una o varias disposiciones de la Ley de Inquilinato, misma que tiene carácter social:

En definitiva, el artículo 29 de la Ley de Inquilinato, (2016) en el que se hace referencia de la forma del contrato que supere más de un salario básico en general, este dispone que:

“Los actos contractuales por el alquiler de un inmueble que supere dos salarios básicos se deberá realizar mediante la elaboración de un contrato que deberá ser legalmente constituido frente a la autoridad correspondiente”.
(págs. 3-5)

De igual modo, el Art. 1726 del Código Civil (2016) considera que:

“Se expresar  por escrito las acciones y contratos en los que se hará la entrega de un pecunio superior a los ochenta dólares de los Estados Unidos de América” (págs. 55-57)

En otras palabras, el contrato de arrendamiento de una propiedad urbana, siempre y cuando la imposición pecuniaria de arredramiento, sea mayor a un sueldo básico unificado, esta deberá realizarse por escrito y registrarse ante una notaría respectivamente, durante los 30 días desde la celebración del acto contractual.

“Incribir como corresponde los contratos de arrendamiento, cada notaria deberá contar con una base de datos para que se realicen las adecuadas ”
(Ley de Inquilinato, 2016, págs. 1-3)

1.2. Origen de las Notarías

Las notarías y los notarios, tienen sus orígenes hace siglos atrás, por lo que fueron reconocidas en el Código elaborado por el Rey Asturias, en las que se encontraron dieciséis disposiciones nombradas Leyes, con la finalidad de regular a las clases sociales, principalmente a los escribanos del reino, los méritos que deberían reunir estos individuos para ostentar y ejercer el oficio de notario, eran que debían seguir los procedimientos y leer los registros, para resguardas las cartas del Rey y sus privilegios, en cuanto a las querellas presentadas por los hombres de las villas y ciudades, están eran clasificadas e informadas a Don Alfonso, para que este ordenara lo que se debía hacer.

En ese entonces, estas personas que fungían como funcionarios, eran llamadas escribanos, es en las leyes de las Indias cuando se mencionaran a los **“Notarios Apostólicos, Eclesiásticos y los de Cruzada”**, estos se ocupaban esencialmente de los negocios del clérigo. En la antigua Iglesia se llamaba notario como el ministro encargado de archivar, mediante notas o escritos las actas de los mártires, en

España a partir la entrada en vigor de la Ley Orgánica de 1862, cuando se apartó la fe pública judicial, de la fe extrajudicial. La primera era realizada por los escribanos y la segunda se las designaba a los notarios, elevándolos a la condición de empleados públicos.

Según lo establecido en la Biblioteca Digital Hispanica (2018), la palabra escribano significa:

“Era el individuo autorizado por el Rey para dar Fe sobre los actos o acciones que este solicitaba”. (pág. 11)

El escribano, fungía como el doctor de la Ley entre los hebreos, el mismo formaba tres categorías, que fueron:

- Escribas de la Ley

Adquirían mayor respeto del pueblo.

- Escribas Comunes

Conocidos como los notarios o secretarios

- Escribas del Pueblo

Magistrados

1.2.1. Principios del Notariado

Es preciso recalcar, que, en la civilización de la Antigua Roma, el oficio del Notarius era de gran relevancia, ya que este era el encargado de asistir al senado en las

sesiones que estos hacían, debido a que su obligación era la de tomar nota de todo lo que hay se decía, así mismos estos notarius, deberían tomar notas de los actos contractuales que eran suscritos por los contratantes.

Después de un tiempo, el notarius, se consideró como el secretario principal del consejero público por ello, era necesaria su presencia en los actos públicos, en los que se debía hacerse asesorar por los juris consultos por medio de las pruebas documentales escritas. Consecutivamente el notarius fue sustituido por el “escriba” romano.

Hay que mencionar, que el notario no es exclusivamente un empleado público que faculta la autorización de un requerimiento que parte de los contratos y actos señalados en la ley, al mismo tiempo, este se convierte en un asesor ecuánime de quienes soliciten de su dirección honrada y letrada sobre el área que se está tratando, por ello este tenía la confianza del pueblo, lo que significaba la seguridad jurídica para quienes realizaren cualquier tipo de acto contractual.

Se debe agregar que, diversos especialistas en el derecho del notario, sostienen que este era considerado como el ministro de la paz y de la fe, considerando que los usuarios mediante la solicitud de súplica, asisten libremente a efectuar el acto jurídico, con la peculiaridad de que este burócrata por su versación legal, probidad, honorabilidad, acuerda con las partes para la eficiencia del negocio jurídico que se va a realizar. Más aun, cuando este funcionario público era removido jerárquicamente al cargo de “Magistrado de la Jurisdicción Voluntaria”.

1.2.2. Concepciones del notariado

Con la finalidad, de conseguir una noción de notariado, se deberá comprobar los diferentes juicios realizados por los especializados en el área notarial, de esta manera se logrará conocer cuáles son las características del Notariado y como esta da fe pública de los actos que se realizaren frente a él.

Todavía cabe señalar, que el notariado es una institución complementaria de la función judicial y que el servicio que esta ofrece, reside en el ejercicio de una función pública misma que es desempeñada por los notarios.

De acuerdo con Giménez Arnau (1980) este sobre el notario refiere que:

“son las funciones que se le atribuyen a un individuo que tiene que solemnizar ciertos actos en específico”. (pág. 38)

No obstante, es necesaria se reconozcan las atribuciones que el Estado le ha otorgado al notariado en estricto rigor siendo estos:

- a) El Estado, es el que dispondrá lo relacionado con los intereses legales y la seguridad jurídica en general.
- b) La creación de este ente, está ligada a la función fedataria, con la finalidad de que se cumplan legalmente todas las relaciones contractuales que pueden haberse realizado por los contrayentes.

Habría que decir también, que la creación de esta entidad pública, ha sido un doble acierto del poder público, ya que de esta manera se ha conseguido dilapidar las

garantías de los derechos, obligatoriamente otorgados por el notario en los actos de contratación legal y lícita, reforzando el interés de las prestaciones patrimoniales.

1.2.3. Fuentes del Derecho Notarial

Las fuentes del derecho notarial pueden ser leyes, convenios o tratados según su condición y naturaleza estos se dividirán de la siguiente manera

- **Fuentes reales o materiales**

Son los factores y elementos que determinan el contenido de tales normas. Estos factores son las necesidades o problemas (culturales, económicos, gremiales, etc.) que el legislador tiende a resolver, y, además, las finalidades o valores que el legislador quiere realizar en el medio social para el que legisla. Fuentes reales o materiales. (Lafferriere Augusto, 2008, págs. 21-28)

- **Fuentes Formales**

Son todo acto de creación jurídica constatable de modo indubitable en la experiencia histórica del derecho, por medio del cual una intuición o un pensamiento jurídico es transmutado en norma de derecho, o por el que una cierta realidad vital-social se convierte en realidad jurídica. (Consejo de la Judicatura, 2010)

Diversos autores han dividido a las fuentes formales en:

- Doctrina
- Jurisprudencia
- Costumbre; y

- Ley

Puestos que estas son consideradas procedimientos jurídicos que de una u otra manera exteriorizan el derecho notarial, por lo que las dos más importantes son:

- **La Legislación**

Se forma de varios cuerpos legales, estos compendios serán los encargados de regular a las diversas instituciones que se manejan con el derecho notarial, un ejemplo de ello, es la ley notarial y la Constitución del Ecuador.

- **La Doctrina**

Esta fuente se conforma por una serie de escritos, investigaciones y estudios de especialistas en esta rama del derecho, quienes analizaran las valoraciones dogmáticas de varias instituciones con sus respectivas propuestas legislativas.

1.2.4. Principios Rectores del Derecho Notarial

El derecho notarial, se basará en varios principios rectores, mismo que son de carácter elemental, que según Albán M, (2013) son:

- **Fe pública**

Instituye la garantía de los hechos auténticos cuya confidencialidad se debe a la investidura de los notarios.

- **La forma**

Es la manera en la que se convierte un documento y se lo judicializa. (Albán Marco, 2013)

- **Autenticación**

Se da mediante la firma y rubrica de un profesional del derecho facultado para solemnizar la documentación. (Albán Marco, 2013)

- **Inmediación**

Es la actuación inmediata que realiza el profesional del derecho al que se le ha impuesto el cargo de notario. (Albán Marco, 2013)

- **Consentimiento**

Es el requerimiento principal que deberá estar libre de vicios, puesto que de no existir dicho consentimiento no puede haber autorización notarial. (Albán Marco, 2013)

- **Unidad del acto**

Es el que permite la perfección del instrumento público (Albán Marco, 2013)

- **Protocolo**

Es el libro donde se adjuntaran los instrumentos públicos y privados, con la finalidad de proporcionar seguridad jurídica, eficacia y fe pública. (Albán Marco, 2013)

- **Seguridad jurídica**

Es la seguridad con la que el notario solemniza la documentación pertinente a su cargo (Albán Marco, 2013)

1.2.5. El Notariado según la Constitución

La Constitución de la República del Ecuador, aprobada en el (2008), indica en el artículo 199, que:

“En cada uno de los cantones o distritos metropolitanos, deberá existir un número determinado de notarías, mismas que deberán ser reguladas por el Consejo de la Judicatura. En cuanto a las remuneraciones de estos funcionarios estas serán fijadas por el órgano regulador correspondiente.”
(pág. 71)

De igual manera, el referido cuerpo legal, en el artículo 200 manifiesta:

“Los servidores públicos que realizan la función de solemnización se convierten de custodios de la fe pública, deberán ser nombrados por el Consejo de la Judicatura”. (pág. 71)

Por lo que, la función notarial, se ha convertido en la actividad ejecutada y realizada por el notario, dentro de la normativa legal y constitucional, puesto que la misma es la encargada de desarrollar hechos jurídicos con la finalidad de que se procure la seguridad, el valor y la firmeza del acto notarial.

1.3. Atribuciones del Notario

1.3.1. Ley Notarial

Dentro de la normativa ecuatoriana, es evidente que la función notarial, se ha venido recogiendo por ciertas disposiciones establecidas en las leyes existentes, hasta que

durante el periodo gubernamental de Clemente Yerovi Indaburo, se expidió la primera ley notarial, su publicación en el Registro Oficial fue el 11 de noviembre de 1966 signada con el número 158. Por lo que este ente notarial, se forma con el advenimiento de la escritura, dando fe a los actos y contratos que se sometieran a su juicio.

En un inicio, los notarios eran personas que poseían una buena redacción y tenían vastos conocimientos jurídicos, pero con el paso de los años, su función se desarrolló, con la finalidad de dar fe pública, que sin duda alguna es lo que los identifica.

1.3.2. El Actuario Público y la Seguridad Pública.

La Ley Notarial Ecuatoriana, (2014) puntualiza en el artículo 6, sobre los Notarios que:

“Estos funcionarios públicos, son los encargados de dar fe de los actos mediante autorización de las partes intervinientes y determinadas en la ley. En lo que se refiere al juzgamiento de estos penalmente gozaran de fuero.”
(pág. 2)

Este axioma, es semejante con la expresada en el artículo 296 del Código Orgánico de la Función Judicial, (2014) el que señala:

“El Notariado es la parte del derecho que auxilia a la Función Judicial, consiste en autorizar y dar fe a las notarías y notarios sobre sus funciones.”
(pág. 98)

En cuanto a la intervención que tienen los notarios en los ejercicios de la fe pública, de la cual fueron investidos, en los asuntos y actos que determina la ley, para:

- Consentir,
- Conferir,
- Ratificar,
- Enunciar,
- Extinguir,
- Abolir y
- Solemnizar

Una serie de acciones jurídicas que se encuentran establecidas en el Código Orgánico General de Procesos, (2015) en concordancia con la Ley Notarial y demás cuerpos legales, en los que se ha logrado determinar que

“La acción de la función notarial es propia, independiente, representativo y equitativa.” (pág. 98)

Para concluir, es necesario citar al artículo 200 de la Constitución de la República del Ecuador, (2008) que señala en su parte pertinente:

“Las notarías y notarios son encargados de custodiar la fe pública...” (págs. 70-72)

Esto garantizará, que todos los actos, documentos, requerimientos y demás contratos que requieren solemnidad, en el caso del desahucio, este deberá

obligadamente solemnizarse frente a un notario, de esta manera gozarán de eficacia y seguridad jurídica.

1.3.3. Competencias del Notario

En lo que se refiere a los tramites de jurisdicción, estos serán de competencia absoluta y limitada de las notarías, esto a partir de la entrada de rigor del COGEP, como son:

- Separación por mutuo consentimiento
- Culminación de unión de hecho siempre que no existan hijos de por medio
- Legalización de inscripción de matrículas de comercio. (Función Judicial, 2015)

Por lo que, ultimadamente, existe la condición de emplear las innovaciones realizadas a la Ley Notarial actual, esto con la finalidad de que se establezcan procedimientos claros en las nuevas facultades que tendrán los notarios y que se encuentran establecidas de igual manera en el Código Orgánico General de Procesos en concordancia con el Código Civil.

1.4.El Desahucio como una ejecución inmediata de la terminación del contrato de arrendamiento

Inicialmente, el instituto del desahucio se aplicó como uno de los mecanismos de terminación de un contrato de inquilinato, esto desde el punto de vista civil, el Código Civil, (2016) en el artículo 1917, indica que:

“El desahucio, será admitidos en los casos en los que corresponda, deberá realizarse con anticipación”. (2016)

El desahucio, como lo enuncia Velasco Celleri (1998) señala que:

“Es la acción mediante la cual se desahucia a una persona que haya realizado un acto contractual con otro por el alquiler de un bien inmueble determinado”. (pág. 88)

El trámite del desahucio de inquilinato anteriormente era una facultad exclusiva de los Notarios, este procedimiento era realizado en la sede judicial, según lo determinado por la Corte Superior de Justicia. No tenía la consideración de demanda, peor aún de una diligencia preparatoria de juicio, era una simple notificación.

Así mismo, la figura legal del desahucio, es un acto de tipo especial que se encuentra establecido en el contrato de arrendamiento, siendo esto un comunicado, aviso o notificación que se efectúa para que las partes tengan conocimiento sobre la culminación de la relación contractual de arrendamiento. Esta actividad, la podrá ejecutar tanto el arrendatario como el arrendador, pero haciendo énfasis en lo establecido en la Ley de Inquilinato, (2016) esta potestad es propia del arrendador.

Según el Dr. Velasco Emilio, (1998) sobre el desahucio indica que:

“Es el derecho que tiene un individuo para desalojar a otro de su predio”.
(pág. 55)

El Dr. Larrea Juan (2008) sobre la naturaleza del desahucio indica:

“Indica que el desahucio es el procedimiento que se realiza en virtud del desalojo de una persona de un lugar determinado por cuanto una de las partes no desea continuar con este contrato” (pág. 107)

Puig Peña, (1946) haciendo mención de Velasco Celleri, (1998) indica que el desahucio en materia de inquilinato señala:

“Es la manera justa y ecuánime de expulsar a otro, sin perjuicio de sus derechos”. (pág. 55)

En lo referente al contrato de arrendamiento, habitualmente cuando no se han determinado o creado reglas antes de la celebración del contrato, podrán ocurrir una serie de problemas entre los contratantes, así como acontecimientos que conciben más de una inquietud tanto al arrendatario como al arrendador. También, la Corte Suprema de Justicia del Ecuador, mediante una de sus salas.

Aunque, la Ley de Inquilinato (2016) dispone que solo basta con la voluntad del arrendador, para terminar un contrato de arrendamiento, siempre y cuando se hayan cumplidos los preceptos que la ley solicita con la finalidad de que se dé cumplimiento con su objetivo, esto deberá ser conocido por el inquilino, con aproximadamente 90 días de antelación, al vencimiento del plazo del acto contractual, esto le dará suficiente tiempo al arrendatario para coordinar lo que responderá al arrendador.

Por lo tanto, al verificarse las acciones realizadas por la Corte Suprema de Justicia, mediante las sentencias dictadas, refiriéndose al desahucio, estas manifiestan que se han realizado en la sede judicial, y han sido diligencias mediante las cuales se notifica al arrendatario o arrendador.

1.4.1. La Notificación del Desahucio en la Sede Notarial

La notificación en la sede notarial se realizará de la siguiente manera;

Seguido de esto, se deberá debe examinar la Solicitud, escrito que habrá de estar suscrito por el interesado con el consejo y patrocinio de abogado, esto con la finalidad de que se dé estricto cumplimiento, con el Principio de Rogación. Además el usuario llevará a la mano, su cedula de ciudadanía y su papeleta de votación vigente, de acuerdo a lo establecido en el (2009-2018), así mismo el contrato de arrendamiento deberá estar legalmente inscrito en una notaría pública con la respectiva copia de la credencial habilitante del Abogado Patrocinador. Dentro de la petición, se cumplirá con lo establecido en el artículo 142 del Código Orgánico General de Procesos, (2015) en lo referente a los requisitos y efectos que tiene la demanda.

El máximo ente Nacional de Justicia como lo es la Corte, manifestó su criterio sobre la pérdida de la calidad de arrendatario, luego de haberse notificado en legal y debida forma del desahucio, así como, no haber realizado restauración del bien inmueble especificado en el acto contractual de arrendamiento, este se transformará en un injusto detentador. Lo que generará automáticamente la pérdida

de su calidad de arrendatario, convirtiéndose en un poseedor de mala fe, lo que generará las consecuencias señaladas por la Sala:

Durante, el procedimiento para la atención al usuario en una notaría quien realizare el petitorio de Solemnización de Inquilinato, en primera instancia, deberá revisar de manera escueta el contrato de arrendamiento, haciendo notar lo pertinente al plazo contractual, para ello se citará lo correspondiente al artículo 33 de la Ley de Inquilinato, (2016), en el que se manifiesta, que un Acta Notarial, no tendrá nada que ver con una Sentencia Ejecutoriada y dictada por el juez correspondiente de hacerla.

Si bien es cierto, el resultado final de esta gestión es sin duda alguna la transcripción del Acta Notarial de Solemnización de Desahucio, escrito propiamente otorgado por el Notario correspondiente

Lo que quiere decir, que este es el momento ideal en el que se prepara y se renuncia de manera expresa a la Fe Publica Notarial

No obstante, el instante más significativo del ejercicio de esta facultad, es el de la NOTIFICACIÓN del desahucio, ya que el desahuciado desde el punto de vista notarial, se perfecciona con la Fé Pública, que es comprobada al momento en el que se realiza la diligencia, siguiendo lo establecido en el Artículo 65 del Código Orgánico General de Procesos, (2015) que indica:

“Que es la acción mediante la cual se notifica a un tercero de un acto determinado.”. (pág. 18)

Además, el Dr. Chávez Pareja Juan, (2016) en la obra de su autoría sobre la notificación añade:

“Podrá darse por notificada una persona en el momento en el que este conozca de los hechos” (pág. 50)

Es importante que el día y la hora en la que se lleve a cabo la notificación del desahucio al inquilino, esta deberá encontrarse dentro de los términos y plazos fijados por la ley, con el tiempo de antelación correspondiente.

1.4.2. Normas Legales utilizadas para realizar el desahucio

Actualmente, existen normas legales que habilitan y facultan a los notarios a realizar ciertos actos legales, con la finalidad de que se descongestione la función judicial, por lo que a continuación se citarán una serie de articulados que se utilizan para efectuar los trámites correspondientes al desahucio, siendo estos

1.4.2.1. Ley de Inquilinato y el Contrato de Arrendamiento

Art. 27.- FORMAS DE LOS CONTRATOS. - Es un acto contractual que se podrá llevar a cabo de manera escrita o verbal. (Ley de Inquilinato, 2016)

Art. 28.- PLAZO DEL CONTRATO ESCRITO. – Deberá tener una duración mínima de dos años que deberá estipularse en el contrato (...). (Ley de Inquilinato, 2016)

Art. 29.- Forma del contrato

Una vez realizada la transacción las partes deberán acudir a un notario, para que este mediante las solemnidades correspondiente haga el reconocimiento de las

firmas y este pueda ser inscrito en el juzgado de inquilinato correspondiente.- (Ley de Inquilinato, 2016)

1.4.2.2. Ley de Inquilinato sobre la Terminación del Contrato de Arrendamiento por Anticipación del Arrendador.

Art. 33.- “ANTICIPACIÓN DEL ARRENDADOR. – El arrendador de manera verbal o escrita enunciara al arrendatario con la resolución voluntaria de terminar el acto contractual con un plazo de 90 días antes, a la fecha en el que se dé por terminado, siendo renovado solo por una vez el mismo, si no se realizará en el tiempo señalado

Capítulo II

Metodología De La Investigación

Dentro de la investigación en el marco metodológico se realizará la recopilación de diversos procesos históricos, científicos, analíticos y sintéticos, de igual manera, se aplicarán técnicas de campo mismas que se compondrán de bibliografías y estudios de casos, con la finalidad de que se demuestre el enfoque investigativo planteado.

2. Tipo De Investigación

En este proyecto investigativo, se empleará la investigación descriptiva y científica, puesto que estas tendrán la finalidad de explicar el problema jurídico que se expondrá dentro del marco teórico, igualmente, se demostrará la factibilidad de las ideas que se defenderán, esto mediante un estudio profundo de las leyes actuales, debido a ello es oportuno exponer lo dicho por, Hernández Sampieri, Roberto; Collado Fernández, Carlos y Lucio Baptista Pilar, (2013) quienes manifiestan lo siguiente:

“Buscar, especificar propiedades, características y rasgos importante de cualquier fenómeno que se analice, descubriendo las tendencias de un grupo de población” (págs. 103-104)

2.1. Enfoque De La Investigación

En este proyecto investigativo, se aplicará los siguientes enfoques:

- **Cuantitativo**

Gómez Marcelo M. (2006) Sobre el enfoque Cuantitativo menciona que este se

caracteriza por:

“La perspectiva cuantitativa, la recolección de datos es equivalente a medir. De acuerdo con la definición clásica del término, medir significa asignar números a objetos y eventos de acuerdo a ciertas reglas. Muchas veces el concepto se hace observable a través de referentes empíricos asociados a él” (pág. 6)

- **Cualitativo**

El enfoque Cualitativo según Blasco J. & Pérez J. (2007) menciona que:

“La investigación cualitativa estudia la realidad en su contexto natural y cómo sucede, sacando e interpretando fenómenos de acuerdo con las personas implicadas. Utiliza variedad de instrumentos para recoger información como las entrevistas, imágenes, observaciones, historias de vida, en los que se describen las rutinas y las situaciones problemáticas, así como los significados en la vida de los participantes” (pág. 25)

2.2. Técnicas de la Investigación

Las técnicas de la investigación, son las que reúnen una serie de técnicas y procedimientos que se basarán en la recolección de información mismos que tendrán resultados positivos al momento en el que se emplean estos procesos en los trabajos de campo, siendo las más usadas por los investigadores las siguientes:

- Estudio de Caso
- Encuesta

- Entrevista
- Fichas Bibliográficas

2.2.1. Método de la Investigación

En cuanto a los tipos de investigación que fueron en esta investigación, según Sampieri, Collado, Baptista (1997), fueron los siguientes:

Inductivo – deductivo. -aplicado para analizar y descomponer el problema en sus elementos para encontrar los sub-problemas, los mismos que han servido de base para lograr alcanzar los propósitos de los objetivos específicos. (págs. 22-23-24)

Es ineludible partir comenzando en lo más elemental que son las formas de citaciones existentes, de esta manera, se explicaran también las formas de los contratos de arrendamiento, así como el desahucio en la renta efectuada en una Notaria.

Analítico- sintético.- Utilizado para discriminar la información bibliográfica, que mediante análisis permitió identificar causas y consecuencias del problema planteado. (págs. 22-23-24)

Sera necesaria la realización de un análisis de las formas del desahucio y los procedimientos que se deberán llevar a cabo para resolver esta problemática jurídica.

Histórico-descriptivo.- Permitted analizar los datos recabados para

determinar las variables relacionadas entre sí (págs. 22-23-24)

Se centrará en la investigación central, siendo esta la institución jurídica del desahucio en el contrato de alquiler, mediante una notaría, teniendo en cuenta las leyes actuales del inquilinato así como las notariales y el Código Orgánico General de Procesos respectivamente.

2.2.2. Tipo de Investigación

EXPLORATORIO

Se realiza cuando el objetivo es examinar un tema o problema de investigación poco estudiado, del cual se tienen muchas dudas o no se ha abordado antes. Ayuda a familiarizarse con fenómenos desconocidos, obtener una información para realizar una investigación más completa de un contexto particular, investigar nuevos problemas, identificar conceptos o variables promisorias, establecer prioridades para investigaciones futuras o sugerir afirmaciones y postulados. (Fernández Collado C, Baptista Lucio P & Hernández Sampieri R, 2010)

DESCRIPTIVO

Busca especificar las propiedades, las características y los perfiles de las personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis. Es útil para mostrar con precisión los ángulos o dimensiones de un fenómeno, suceso, comunidad, contexto o situación. (Sampieri, Collado, Baptista, 1997)

EXPLICATIVO

Está dirigido a responder por las causas de los eventos y fenómenos físicos o sociales. Se enfoca en explicar por qué ocurre un fenómeno y en qué condiciones se manifiesta, o por qué se relacionan dos o más variables. Se encuentra más estructurado que las demás investigaciones (de hecho implica los propósitos de éstas), además de que proporciona un sentido de entendimiento del fenómeno a que hacen referencia. (Sampieri, Collado, Baptista, 1997)

2.3. Población y Muestra

La población dentro de este proyecto de titulación tendrá la siguiente

Profesionales del Derecho	35
Estudiantes Universitarios de Derecho	20
Personas Naturales	10
Otros	5
Total Universo	65 Personas

Tabla 1 Tabla de Universo

Elaborado Por: Antonio Haz Decker

Margen de error: 10% ▼

Nivel de confianza: 99% ▼

Tamaño de Poblacion: 65

Margen: 5%

Nivel de confianza: 90%

Poblacion: 65

Tamaño de muestra: **53**

Ecuación Estadística para Proporciones Poblacionales

$$n = \frac{Z^2 (p \cdot q)}{e^2 + \frac{(Z^2 (p \cdot q))}{N}}$$

n= Tamaño de la muestra
z= Nivel de confianza deseado
p= Proporción de la población con la característica deseada (éxito)
q= Proporción de la población con la característica deseada (fracaso)
e= Nivel de error dispuesto a cometer
N= Tamaño de la población

Ilustración 2 Calculadora de Muestra

Elaborado Por: Antonio Haz Decker

Fuente: (Agencia de estadísticas y mercados, 2019)

2.4. Estudio del Caso

Notaria Sexta Cantón Samborondón

Desahucio Prestación de Servicio Notarial Fuera de Despacho

Peticionario: Moncayo Moreano Gustavo Isaías

A: Moreno Panchana Gabriela Domenica

Asunto: Desahucio

Moncayo Moreano Gustavo Isaías, de acuerdo a las atribuciones de mandatario otorgadas por su hermano Señor. Moncayo Moreano O'bryan Aaron, comparece

solicitando que de conformidad con el art 18, numeral 35 de la ley Notarial, realice la notificación del desahucio del inmueble ubicado en la Ciudadela Urdenor I mz 117 v09 de esta ciudad de Guayaquil, el mismo está siendo arrendado por la Srta. Moreno Panchana Gabriela Dominica, para que evacue o entregue inmueble materia del contrato de arrendamiento, determinado en el contrato agregado, así mismo reposan los cánones de arrendamiento atrasados, así como los recibos de servicios básicos, de acuerdo a lo señalado en el contrato correspondiente.

Se establece que la diligencia será por trámite especial, el importe es de mil doscientos cincuenta dólares americanos; el lugar de notificación de la arrendataria y suscribe como defensor la Dra. Gabriela Silva Verdezoto.

Presentado el 10 de abril, a las dieciséis horas treinta minutos; acompañado de copias de cédulas, certificado de votación del solicitante, contrato de arrendamiento inscrito en el GAD Municipalidad de Guayaquil, así mismo se adjunta credencial del Abogado.

El 10 de abril, posterior a la presentación, el notario dispone que se notifique La Notificación se la realiza el 14 de abril del mismo año, de conformidad a la razón sentada por el Notario, se notifica a la Srta. Moreno Panchana Gabriela Dominica con la solicitud de DESAHUCIO con lo que sobreentiende se da por finiquitado el contrato de arrendamiento existente con el Sr. Moncayo Moreano Gustavo Isaías , lo cual no se hace en persona por no encontrarse presente la arrendataria, y dejan la notificación debajo de la puerta de ingreso al domicilio indicado.

Cumpléndose de esta manera la solicitud presentada y la notificación por parte del Notario de conformidad con el Art. 33 de la ley de inquilinato y el numeral 35 del Art. 18 de la ley Notarial.

Capítulo III

3. Tratamiento de la Información –Procesamiento y Análisis

3.1. Presentación Y Resultados.

- ¿Sabe usted de qué manera las nuevas facultades judiciales, conferidas por medio del Código Orgánico General de Procesos a la Ley Notarial, han descongestionado la función judicial?

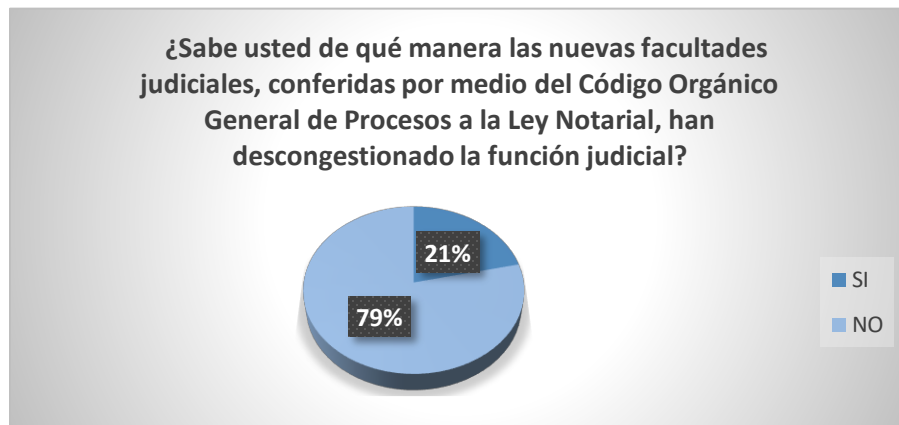


Ilustración 3 Pregunta I

Autor: Antonio Haz Decker

SI	15
NO	55

Tabla 2 Pregunta I

Autor: Antonio Haz Decker

Análisis de los Resultados:

Del total de las personas que fueron encuestadas, el 79% dijo que, si saben de las facultades dadas a los notarios mediante el Código Orgánico General de Procesos y como este ha descongestionado a la función judicial, mientras que el 21% dijo que no conocen del tema.

- ¿Piensa usted que el inicio de un desahucio quebranta los derechos del inquilino?



Ilustración 4 Pregunta II

Autor: Antonio Haz Decker

SI	50
NO	10
TALVEZ	5

Tabla 3 Pregunta II

Autor: Antonio Haz Decker

Análisis de los Resultados:

Del total de las personas que fueron encuestadas, el 77% dijeron que el inicio de un proceso por desahucio quebranta los derechos del inquilino, mientras que 15% dijo que no y el 5% que talvez conocen de este procedimiento.

- ¿Sabe usted cuántos trámites de desahucio se han realizado desde la entrada en vigencia de las nuevas reformas a la Ley Notarial hasta la fecha actual?

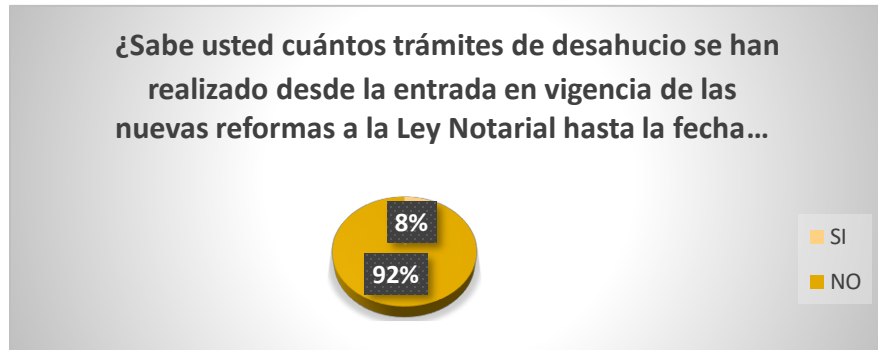


Ilustración 5 Pregunta III

Autor: Antonio Haz Decker

SI	5
NO	60

Tabla 4 Pregunta III

Autor: Antonio Haz Decker

Análisis de los Resultados:

Del total de las personas que fueron encuestadas, el 92% dijeron que si saben cuántos trámites se han realizado con la vigencia de la nueva Ley Notarial, mientras que 8% dijo que no y que desconoce de este procedimiento.

- ¿Sabe usted cuántos trámites de desahucio se han realizado desde la entrada en vigencia de las nuevas reformas a la Ley Notarial hasta la fecha actual?

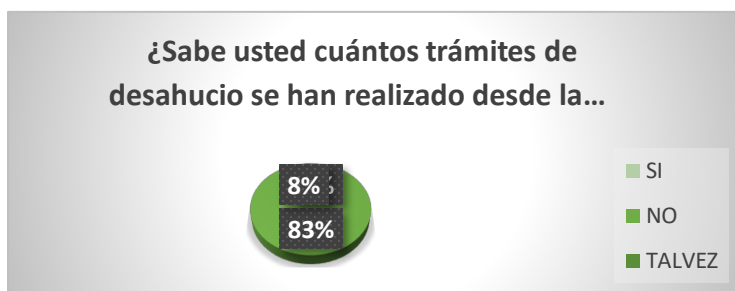


Ilustración 6 Pregunta IV

Autor: Antonio Haz Decker

SI	5
NO	50
TALVEZ	5

Tabla 5 Pregunta IV

Autor: Antonio Haz Decker

Análisis de los Resultados:

Del total de las personas que fueron encuestadas, el 83% dijeron que NO saben, cuántos trámites de desahucio se han realizado desde la entrada en vigencia de las nuevas reformas a la Ley Notarial hasta la fecha actual, mientras que el 8% dijeron que SI conocen del tema y el 9% que tal vez escucharon del mismo.

Capítulo IV

4. Propuesta

4.1. Tema

Realizar un análisis jurídico, en el que se busque determinar de qué manera la Facultad otorgada al Notario mediante el Código Orgánico General de Procesos, en temas referentes al desahucio en arrendamiento a través de una notaría, incidirá en el ejercicio de los derechos de los contrayentes; proponiendo alternativas de solución a la problemática planteada.

4.1.1. Objetivo

Determinar de qué manera, el desahucio realizado mediante notificación, por medio de los notarios en el uso de sus plenas facultades legales, afecta a uno de los contrayentes.

4.1.2. Desarrollo de la Propuesta

La intervención del notario dentro de la jurisdicción que se le ha otorgado con la finalidad de que se cumplan estrictamente con las solemnidades y formalidades, requeridas por la ley cuyo objetivo primordial es la verificación de la existencia de hechos o actos jurídicos amparados documentalmente, puesto que, además de establecer las relaciones jurídicas en las que los ciudadanos manifestarán su voluntad al momento en el que realiza el trámite correspondiente al desahucio puesto que la petición es justa y es menester del notaria diligenciarla.

Por lo que, las facultades legales otorgadas a los notarios implicaran la realización de un análisis, profundo, con la finalidad de que se consideren si las atribuciones y las mencionadas facultades dadas a los notarios serian similares o tendrían igual validez jurídica que las potestades que tienen los jueces y como estos reaccionan frente a estos actos.

Sin embargo, la Constitución de la República del Ecuador, (2008) en el Art. 191 indica:

“El ejercicio de la potestad judicial corresponderá a los órganos de la Función Judicial. Se establecerá la unidad jurisdiccional”. (pág. 55)

Por lo que, de esta disposición Constitucional, nace una problemática evidente y es la potestad de administrar justicia cuya exclusiva es de la Función Judicial.

Es por ello que, en las diversas Unidades Judiciales existentes, las diligencias propias que de acuerdo a la ley son realizadas en las notarías ya no son receptadas por los servidores judiciales del Consejo de la Judicatura.

Actualmente, la ciudadanía podrá ir de manera rápida a la Notaría de su confianza en donde se inscribirán los actos contractuales correspondientes a los arrendamientos.

El Notario, será el encargado de dar fe de las diligencias que desarrollen las partes de modo voluntario; en el caso de que se presentare algún tipo de conflicto durante el trámite, este se suspenderá y pasará inmediatamente a ser tratado mediante la vía sumaria, por el juez correspondiente.

Así mismo, el Consejo de la Judicatura mediante el Sistema Informático Notarial mantendrá una conexión electrónica directa con las notarías, al que se le sumaran nuevas capacidades y competencias, sin duda alguna de esta manera se realizaran controles continuos sobre las actuaciones directas de estas dependencias.

La solemnización del desahucio, se establecerán conforme a la ley de inquilinato, lo que sin dudas implicará la voluntad de las partes mismas que podrán estar en acuerdo o causar controversias entre sí

El numeral 35 del Art 18 de la Ley Notarial, (2014) demuestra que si el notario está autorizado para solemnizar el desahucio, esta diligencia deberá tener concordancia con el Código Civil (2008) y la Ley de Inquilinato (2016). De igual manera, la persona interesada en que se realice un desahucio, deberá dirigir una solicitud al notario/a, esta deberá estar acompañada de la pretensión que realizará.

El notario deberá suscribir un acta en la que se calificará el origen del desahucio, así mismo, dispondrá la notificación en la sede notarial, a través del mismo notario/a, este deberá realizar un oficio de notificación, en el que expondrá lo siguiente:

- El lugar donde debe ser notificado, y la fecha de notificación - El nombre del arrendatario o persona a quien va dirigido
- La indicación de la petición y de la calificación de su procedencia
- Se indicará la notificación con el plazo de que en noventa días proceda a desocupar la vivienda
- Al final el Notario o Notaria firmará y se indicará la forma de notificación. (Ley de Inquilinato, 2016)

Una vez realizada la notificación del desahucio, por mediante única boleta en la sede notarial y no contestada la misma, procederá el titular de la notaria a realizarla personalmente, mediante la realización y entrega de un oficio de notificación en el que se hará constar el desahucio al inquilino, en el lugar en donde el arrendatario fijo.

Cumplida la notificación se levantará el acta de solemnización del desahucio el que de igual manera que el desahucio debe contener lo siguiente:

- a) Lugar día y hora
- b) Datos del Notario
- c) La mención del petitorio
- d) La narración del hecho de haber concurrido hasta el lugar de notificación del desahucio
- e) EDL hecho de Haber notificado con el desahucio, mediante la entrega en la persona del arrendatario o a algún familiar que recibe
- f) Declaración de solemnización
- g) Cierre del acta con la disposición de protocolización • firma del notario
Desahucio regulado por el Código Civil.
- h) Procede cuando no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo según, lo regula el art. 1892 del c.c. (Ley de Inquilinato, 2016)

Cabe recalcar, que actualmente no en todas las notarías se realizan estos procesos de desahucio, esto por cuanto algunos notarios temen ser sancionados por el Consejo de la Judicatura por realizar estas acciones, así mismo se evidencia una falta de normativa precisa y concisa con respecto de los temas que se pueden resolver en la sede notarial. De igual manera, se busca respetar el debido proceso y la tutela judicial efectiva de los inquilinos, esto puesto que muchas veces este es el último en conocer de sus derechos.

Por otro lado, dentro del presente análisis, se exponen los factores y elementos para que se realice un desahucio así mismo se pretende den la facultad a los notarios/as de que estos realicen otros trámites como; inscripción de propiedades en proceso de expropiación, expedición y otorgamiento de escrituras públicas legalizadas en concordancia con el Municipio del Cantón en el que se realice esta diligencia. Así mismo, se busca proteger los derechos de los inquilinos, pero también se exige este cumpla con las obligaciones estatales dispuestas en la ley.

4.1.3. Conclusiones de la Propuesta

El desahucio es la figura legal más común, para que se dé por terminado un contrato de arrendamiento, en el que precisamente no se han establecido desde el inicio las reglamentaciones precisas para su ejecución, para que se lleve a cabo esta gestión la ley faculta al arrendatario a que este con 90 días de anticipación realice el proceso del desahucio, de no realizar esta diligencia se dará por renovado el contrato automáticamente.

Así mismo, una vez que el arrendatario es notificado con el desahucio, este debe desahuciar a los subarrendatarios de tenerlos en el plazo de 15 días, ya que de no realizar esta acción y de ser desalojado el arrendado podrá exigir una indemnización que corresponderá a valor de 3 rentas.

Se otorguen facultades más preponderantes a los Notarios/as en Ecuador para que estos pueden realizar directamente el trámite del desahucio, hasta concluir con el mismo y sin la intervención de un juez, modificando el artículo 18, en el que se exponen cuáles son las atribuciones del notario en concordancia con las demás leyes, tal cual como se hizo con el numeral 35 del artículo citado con anterioridad, en el cual se facultaba a los notarios, realicen divorcios exceptuándose si hubieren hijos menores de edad entre las personas que se van a divorciar, se cita este caso debido a la liberación judicial, que se dio cuando la ley entró en vigor, puesto que lo que se buscan con esta modificación a la ley notarial es liberar la carga judicial a las unidades administradoras de justicia en el país.

Conclusiones y Recomendaciones

Conclusiones

- En el Ecuador, la ley vislumbra la acción de desahucio, como un proceso que se podrá tratar por la vía sumaria y en los casos contemplados será sumarísimo, mismo que de igual manera acarrea un beneficio financiero que permitirá al dueño del bien o predio recupere la ocupación de su inmueble; este proceso radicará en el petitorio de la notificación que se realizará por el propietario del inmueble y el inquilino, quien después de ser citado solamente podrá resolver esta disputa en un término de tres días.
- El Notario, en su distinción de empleado judicial proclamado mediante la fe pública, es capaz de solemnizar un desahucio, según lo establecido por la ley de inquilinato y en relación con el Código Orgánico General de Procesos. Con ello los interesados en este acto público realizará una petición formal a la notaria acompañando la pretensión establecida, sin esta documentación no podrá darse esta diligencia.
- La notificación respectiva en contra del inquilino, es aquí hasta donde llega la función del notario para que al momento de que el inquilino desocupe el predio este lo haga de manera tranquila, si durante este procedimiento se

dan controversias mayores, estas deberán ser resueltas mediante un juez de inquilinato.

Recomendaciones

- Capacitar a los jueces y notarios, en lo que respecta a la acción del desahucio, misma que deberá poderse llevar a cabo mediante la vía notarial sin respecto de que esto afecte o lesione a las partes intervinientes cualesquiera que éstas sean. Puesto que en este caso lo que solicita el propietario es se le entregue el bien que fue ocupado por un término en un plazo no mayor a lo establecido en la norma.
- Realizar un cambio a la norma correspondiente es decir a la ley de inquilinato, en relaciona la ley notarial según corresponda, ya que lo que busca el investigar es demostrar la falta de celeridad procesal al momento de realizarse estos procesos, así como la falta de atribuciones que tienen los notarios que son simples notificadores.
- Efectuar campañas de concientización y conocimiento en el recinto judicial con la finalidad que los usuarios y abogados comprendan bien la figura legal del desahucio y las alternativas, que la ley da en los casos en los que se

tenga que utilizar esta vía legal, así como el inmediato cambio que debería realizarse a las normas legales que rigen y categorizan a esta figura jurídica.

Bibliografía

Expediente de Casación 181, Registro Oficial Edición Especial 165. (05 de Julio de 2011). Quito, Pichincha , Ecuador: Lexis.

Gaceta Judicial Año XCVI. Serie XVI. Nro. 5. . (16 de Abril de 1996). Quito, Pichincha, Ecuador.

Expediente de Casación 185, R.O. 188, 185 (R.O.188 13 de 10 de 2003).

Expediente de Casación 100 publicado en el Registro Oficial Suplemento 384 , 100 (Primera Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia del Ecuador 18 de Julio de 2008).

Expediente de Casación número 333, 333 (04 de Agosto de 2009).

Agencia de estadísticas y mercados. (17 de 05 de 2019).

<http://corporacionaem.com> . Obtenido de

http://corporacionaem.com/tools2/calc_muestras.php

Albán Marco. (2013). *El Notario y sus atribuciones*. Santo Domingo: Imprenta Riera.

Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Código Civil* . Quito: Ediciones y Publicaciones.

- Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Quito: Lexis.
- Asamblea Nacional Constituyente. (2009-2018). *Código de la Democracia*. Quito: Lexis.
- Asamblea Nacional Constituyente. (2014). *Código Orgánico de la Función Judicial*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Asamblea Nacional Constituyente. (2015). *Código Orgánico General de Procesos*. Quito: Lexis.
- Biblioteca Digital Hispánica. (22 de 09 de 2018).
<http://bdh.bne.es/bnearch/biblioteca/Diccionario%20enciclop%C3%A9dico%20de%20la%20lengua%20castellana%20%20:%20%20contiene%20las%20voces,%20frases,%20refranes%20y%20locuciones%20de%20uso%20corriente%20en%20Espa%C3%B1a%20y%20Am%C3%A9rica%20...%20/qls/Zer>. Obtenido de <http://bdh.bne.es>
- Blasco J. & Pérez J. . (2007). *Metodologías de investigación* . España: Club Universitario.
- Cabanellas de Torre G. (2009). *Diccionario Jurídico Elemental* . Chile: Aris.
- Cabanellas de Torr  G. (2010). *Diccionario Jurídico Elemental*. Chile .
- Chavez Pareja Juan. (2016). *Manual del Código Orgánico General de Procesos*. Quito: CEP Corporación de Estudios y Publicaciones. .
- Clemente Yerovi Indaburu. (1967). *Ley Notarial*. Quito: Ediciones y Publicaciones.

Código Orgánico de la Función Judicial. (12 de 11 de 2014). Decretos 960 y 2163 de 1970 y la Ley 29 de 1973. Quito, Pichincha, Ecuador: Corporación de Estudios y Publicaciones.

Congreso Nacional Constituyente. (2009). *Código Civil Ecuatoriano*. Quito: Lexis.

Congreso Nacional del Ecuador. (2016). *Ley de Inquilinato*. Quito: Lexis.

Congreso Nacional Ecuador. (2005). *Código de Procedimiento Civil Ecuatoriano*. Ecuador: Lexis.

Congreso Nacional Ecuador. (2016). *Código Civil Ecuatoriano*. Quito: Lexis.

Consejo de la Judicatura. (11 de 09 de 2010). *Material de la Función Judicial*.

Obtenido de www.funcionjudicial.gob.ec

Fernández Collado C, Baptista Lucio P & Hernández Sampieri R. (2010).

Metodología de la Investigación. Chile: Argos.

Flores E. (11 de 09 de 2017). Potestad Notarial.

Función Judicial. (22 de 05 de 2015).

<http://www.funcionjudicial.gob.ec/www/pdf/notarios/silabos%20notarios/ACTIVIDAD%20NOTARIAL/SILABO%20FUNCION%20NOTARIAL.docx>.

Obtenido de <http://www.funcionjudicial.gob.ec>

García Falconí J. (2004). *Las diversas clases de desahucios en materia de inquilinato*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.

- García Falconí José. (1995). *El contrato de arrendamiento en el sector urbano y sus causales de terminación*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- García Feraud G. (2010). *Cuestiones Jurídicas*. Guayaquil: Edino.
- Giménez Arnau. (1980). *Introducción al Derecho Notarial*. Madrid-España: Revista de Derecho.
- Gómez Marcelo M. . (2006). *Introducción a la Metodología de la Investigación*. Argentina: Editorial Brujas.
- Hernandez Sampieri, Roberto; Collado Fernández, Carlos y Lucio Baptista Pilar. (2013). *Metodología de la Investigación*. México DF: McGraw-Hill Interamericana.
- Juan Larrea Holguin. (2008). *Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Kuffo Ronquillo & Peter Kenneth. (2004). *Teoría del contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos*. Quito: Editorial Jurídica Míguez Mosquera .
- Lafferriere Augusto. (2008). *Curso de derecho notarial*. Buenos Aires: Editorial Argentina.
- Larrea Holguin J. (1989). *Contrato de arrendamiento; el inquilinato*. Quito: Ediciones y Publicaciones.
- Larrea Holguín J. (2008). *Manual Elemental de Derecho Civil*. Quito: Ediciones y Publicaciones.

- Larrea Holguín Juan. (2001). *Manual de Derecho Civil Ecuador*. Quito: El Forum.
- Mantilla Guerra C. (2010). *Manual Práctico de Procedimientos Notariales, Tomo I*.
Quito: Graficas L.
- Martínez Andrade Jorge . (2013). *Apuntes del Derecho Notarial*. . Quito:
Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Neri. (1976). *Tratado de Derecho Notarial*. Buenos Aires: DePalma.
- Peñaherrera Víctor. (2007). *Lecciones de Derecho Práctico Civil y Penal*.
Guayaquil: Edino.
- Petite, E. . (1952). *Tratado elemental de Derecho Romano*. . México: Nacional.
- Puig Peña. (1946). *Tratado de derecho civil español*. Madrid: Revista de derecho
privado.
- Ríos Jorge. (2012). *La Práctica del Derecho Notarial*. México D.F.: Mcgraw-Hill
Interamericana Editores.
- Sampieri, Collado, Baptista. (1997). *Metodología de la Investigación*. México-
Iztapalapa: Mc Graw Hill.
- Tambini A. Mónica. (2008). *Manual de Derecho Notarial*. Perú: Nomos y thesis.
- Torres Cabrera, O y Bernal Ordoñez, M. (2013). *Practica Notarial y Registral*.
Evolución y Práctica del Derecho Notarial y Registral. CuenciaRegistral.
Evolución y Práctica del Derecho Notarial y Registral.: Carpol.

Velasco Celleri. (1998). *Sistema de Práctica Procesal Civil. Tomo 5. Juicios Sumario y Verbal Sumario*. . Quito: Pudeleco Editores S.A. .

Villalva Plaza, J. . (2015). *Practica Registral Inmobiliaria Y Mercantil Del Ecuador. Tomo I. Teoría Básica Para Una Buena Práctica Registral, Con Jurisprudencia*. . Quito: Editorial Megaleyes Primera Edición. .

Yerovi Indaburu Clemente. (2014). *Ley Notarial*. Quito: Lexis.

ANEXOS

PREGUNTAS ENCUESTAS

- ¿Sabe usted de qué manera las nuevas facultades judiciales, conferidas por medio del Código Orgánico General de Procesos a la Ley Notarial, han descongestionado la función judicial?

SI

NO

- ¿Piensa usted que el inicio de un desahucio quebranta los derechos del inquilino?

SI

NO

TALVEZ

- ¿Conoce usted en qué casos es procedente un desahucio?

SI

NO

- ¿Sabe usted cuántos trámites de desahucio se han realizado desde la entrada en vigencia de las nuevas reformas a la Ley Notarial hasta la fecha actual?

SI

NO

- ¿Piensa usted que se debería reformar la ley de inquilinato y dársele al notario más atribuciones aparte de las de realizar desahucios?

SI

NO

TALVEZ

PREGUNTAS ENTREVISTAS

- ¿Ha recibido por parte del Colegio de Notarios, Federación de Notarios y/o Consejo de la Judicatura alguna directriz, capacitación, charla o conversatorio sobre la aplicación, procedimiento y gestión de las nuevas atribuciones específicamente sobre el desahucio?

- ¿Están las y los notarios preparados para asumir las nuevas atribuciones otorgadas por el COGEP?

- ¿Piensa usted que se debería reformar la ley notarial en el Ecuador y por qué debería hacérselo?

- ¿En qué casos es oportuno iniciar un tramitar para un desahucio?

- ¿Por qué facultades otorgadas por el Código Orgánico General de Procesos a la Ley Notarial han descongestionado a la función judicial?