

PRESIDENCIA

PRESIDENCIA DE LA CORTE NACIONAL DE JUSTICIA
ABSOLUCIÓN DE CONSULTAS
CRITERIO NO VINCULANTE

REMITENTE: PRESIDENTE DE LA CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA

OFICIO: 171-2020-P-CPJP-YG

FECHA: 03 DE FEBRERO DE 2020

MATERIA: CIVIL

TEMA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO - LEGITIMADO ACTIVO

CONSULTA:

Respecto de la notificación de terminación del contrato de arrendamiento por transferencia de dominio, si no existe oposición o la misma es desechada, procede que el juez ordene la desocupación o es necesario un juicio sumario.

También se consulta sobre el legitimado activo, ya que el contrato se celebró con el anterior propietario.

FECHA DE CONTESTACIÓN: 25 DE ENERO DE 2021

NO. OFICIO: 0120-AJ-P-CNJ-2021

RESPUESTA A LA CONSULTA.-

BASE LEGAL:

Ley de Inquilinato:

Art. 31.- CASO DE TRASPASO DE DOMINIO.- La transferencia de dominio del local arrendado termina el contrato de arrendamiento. En este caso, el dueño dará al arrendatario un plazo de tres meses para la desocupación.

Si el arrendatario no fuere desahuciado en el plazo de un mes 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.

Se respetarán los contratos celebrados por escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad del respectivo cantón.

PRESIDENCIA

ANALISIS:

En relación al primer punto de la consulta, la terminación del contrato de arrendamiento por transferencia de dominio se produce automáticamente, y de existir oposición, que solo podría ser cuando la notificación está fuera de plazo o de que el contrato de arrendamiento se celebró por escritura pública, la o el juez dispondrá la desocupación, sin necesidad de otro procedimiento.

Respecto del legitimado activo, por mandato expreso del Art. 31 de la Ley de Inquilinato es el nuevo propietario y no la persona que celebró el contrato.