

CORTE NACIONAL DE JUSTICIA
ABSOLUCIÓN DE CONSULTAS
CRITERIO NO VINCULANTE

REMITENTE: PRESIDENTE DE LA CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DEL AZUAY
OFICIO: FJA-PCPA-044-2022 **FECHA:** 04 DE FEBRERO DE 2022

MATERIA: CIVIL

TEMA: DESAHUCIO - DEMANDA ANTE EL JUEZ COMPETENTE EN PROCESO SUMARIO

CONSULTA:

La consulta formulada contiene la individualización de la disposición legal (Artículo 18 de la Ley Notarial, artículo 30 de la ley de Inquilinato, artículo 48 de la ley de Inquilinato, artículo 168, 405, 107,111 y 392 numeral 5 del Código Orgánico General de Procesos), el tema o asunto de la duda u obscuridad, y el criterio del juzgador consignado en los siguientes términos:

Las y los jueces consultantes consideran la oposición al desahucio no está establecida solamente para los efectos previsto en el artículo 48 de la Ley de Inquilinato como son el caso de demolición o de traspaso de dominio, sino también en los casos de desahucio por falta de pago o por terminación del plazo.

FECHA DE CONTESTACIÓN: 04 DE OCTUBRE DE 2022

NO. OFICIO: 1519-2022-P-CNJ

RESPUESTA A LA CONSULTA. -

Ley de Inquilinato:

“Art. 30.- CAUSALES DE TERMINACION. - El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento y, por consiguiente, exigir la desocupación y entrega del local arrendado antes de vencido el plazo legal o convencional, sólo por una de las siguientes causas:

- a) Cuando la falta de pago de las dos pensiones locativas mensuales se hubiere mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino;
- b) Peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte que comprende el local arrendado y que haga necesaria la reparación;
- c) Algazaras o reyertas ocasionadas por el inquilino;
- d) Destino del local arrendado a un objeto ilícito o distinto del convenido;
- e) Daños causados por el inquilino en el edificio, sus instalaciones o dependencias, conforme a lo previsto en el Art. 7;

- f) Subarriendo o traspaso de sus derechos, realizados por el inquilino, sin tener autorización escrita para ello;
- g) Ejecución por el inquilino en el local arrendado de obras no autorizadas por el arrendador;
- h) Resolución del arrendador de demoler el local para nueva edificación. En ese caso, deberá citarse legalmente al inquilino con la solicitud de desahucio, con tres meses de anticipación por lo menos, a la fecha fijada, para la demolición, la que sólo podrá ser tramitada cuando se acompañen los planos aprobados y el permiso de la Municipalidad respectiva para iniciar la obra.
El arrendador deberá comenzar la demolición en la fecha fijada. Si no lo hiciere, pagará la indemnización contemplada en el inciso segundo del Art. 6; e,
- i) Decisión del propietario de ocupar el inmueble arrendado, siempre y cuando justifique legalmente la necesidad de hacerlo, porque es arrendatario y no tiene otro inmueble que ocupar.
Se respetarán los contratos celebrados por escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad del respectivo cantón.

Art. 33.- ANTICIPACION DEL ARRENDADOR.- El arrendador comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hiciere, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes, por el período de un año y por una sola vez. Transcurrido este plazo, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante el desahucio respectivo.

Notificado con el desahucio el arrendatario deberá desahuciar a su vez, a los subarrendatarios o cesionarios en el término de quince días. Si no lo hiciere, y el subarrendatario o cesionario fuere desalojado, le indemnizará con una cantidad igual a la pensión de tres meses.

Art. 42.- Trámite de las controversias.- (Sustituido por el num. 3 de la Disposición Reformatoria Décima del Código s/n, R.O. 509-S, 22-V-2015).- Las acciones sobre inquilinato se tramitarán en procedimiento sumario, ante la jueza o juez de inquilinato y relaciones vecinales o quien hiciere sus veces en el respectivo cantón.

Demandado el inquilino por la causal de terminación del contrato de arrendamiento contemplada en la letra a) del Art. 30, no podrá apelar del fallo que le condene, sin que previamente consigne el valor de las pensiones de arrendamiento que se hallare adeudando a la fecha de expedición de la sentencia; si no lo hiciere, se entenderá como no interpuesto el recurso. Tal requisito no será aplicable en contratos de arrendamiento cuyas pensiones mensuales no excedan del veinte por ciento de la remuneración básica unificada.

Art. 48.- OPOSICION DEL INQUILINO AL DESAHUCIO.- Citado el inquilino, podrá oponerse en el término de tres días, al desahucio a que se refiere el literal h) del Art. 30 y el Art. 31. Esta oposición, en caso del literal h), sólo podrá fundarse en el hecho de no estar comprendido el local arrendado en la parte del edificio cuya demolición ha sido autorizada por el Municipio.

El Juez deberá verificar, por sí mismo, el fundamento de la oposición en el término de tres días, y ordenar que el desahucio surta o no el efecto de terminar el contrato de arrendamiento.

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

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

La resolución que dicte el Juez de Inquilinato causará ejecutoria.

ANALISIS:

De acuerdo con el artículo 18.35 de la Ley Notarial, la facultad de los notarios se circunscribe a practicar la notificación de desahucio que hace el arrendador al arrendatario, por cualquiera de las causales previstas en los artículos 30 y 33 de la Ley de Inquilinato; y practicada la notificación sentar la correspondiente razón de esta diligencia.

Practicada la notificación de desahucio, y en caso de no haberse procedido a la desocupación del inmueble arrendado, el arrendador deberá presentar una demanda ante el juez competente en proceso sumario, para que declare la terminación del contrato, el pago de pensiones arrendaticias pendientes, si fuere el caso y la desocupación del local arrendado; en estos casos, el arrendatario podrá oponerse presentado las excepciones de las que se considere asistido dependiendo de la causal para la terminación del contrato.

En consecuencia, la posibilidad de oponerse al desahucio y presentar argumentos de descargo respecto de las causales propuesta por el arrendador, establecida en el artículo 48 de la Ley de Inquilinato, no se limita a los casos del artículo 30 letra h) o 33 de la esa Ley, sino que es en general, para cualquier de las causales de terminación del contrato de arrendamiento.

ABSOLUCION:

La posibilidad de oponerse al pedido de desahucio establecida 48 de la Ley de Inquilinato es para todas las causales de terminación anticipada del contrato de arrendamiento previstas en el artículo 30 de esa Ley.