

CORTE NACIONAL DE JUSTICIA
ABSOLUCIÓN DE CONSULTAS
CRITERIO NO VINCULANTE

REMITENTE: PRESIDENTE DE LA CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA

OFICIO: 177-2022-P-CPJP-YG

FECHA: 21 DE FEBRERO DE 2022

MATERIA: CIVIL

TEMA: DESOCUPACIÓN DE UN INMUEBLE MEDIANTE TRÁMITE DE DESAHUCIO PRACTICADO ANTE NOTARIO

CONSULTA:

Respecto del desahucio y la terminación del contrato de arrendamiento por vencimiento de plazo, se consulta qué herramienta tiene el arrendatario para exigir la desocupación del inmueble, y si solo es suficiente la ejecutoria del trámite de desahucio practicado ante un notario.

Indica además que el fallo de la ex Corte Suprema de Justicia de 2 de febrero de 2000, Exp. 21-2000, R.O. 61 de 19-04-2000, indica que el desahucio por terminación de plazo, legalmente practicado, termina el contrato de arrendamiento al vencimiento de plazo legal o convencional, en caso de no existir plazo indefinido al vencimiento de los noventa días de anticipación mínima para el aviso; por lo que terminado el contrato no hace falta demandar aquello; y si el arrendatario no desocupa el inmueble objeto del contrato fenecido, el arrendador debe presentar una demanda para pedir la desocupación del mismo.

FECHA DE CONTESTACIÓN: 11 DE OCTUBRE DE 2022

NO. OFICIO: 1574-2022-P-CNJ

RESPUESTA A LA CONSULTA. -

BASE LEGAL:

Ley de Inquilinato:

“Artículo 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 Artículo 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 Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 Artículo 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.

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, esto porque el artículo 30 de la Ley de Inquilinato contiene varias causales para la terminación del contrato de arrendamiento y no solo la de vencimiento del plazo.

Ahora bien, conforme lo dispone el artículo 28 de la Ley de Inquilinato, el plazo mínimo de un contrato de arrendamiento es de dos años; vencido el mismo y si ninguna de las partes notifica a la otra con su voluntad de dar por terminado el contrato (desahucio), se renovará automáticamente por un año más, y así sucesivamente.

El arrendador tiene la obligación de notificar su decisión de no renovar el contrato, con por lo menos noventa días de anticipación a la fecha de su terminación, si la notificación no cumple con esta regla, carece de efectividad y el contrato ha sido renovado un año adicional; si el desahucio se practica de acuerdo con la ley, este surte los efectos de dar aviso sobre la terminación del contrato, y la obligación del inquilino de desocupar el inmueble arrendado. Si el arrendatario no desocupara el local, entonces el arrendador deberá demandar la desocupación y entrega, en proceso sumario, al que podrá oponerse el arrendatario en legítimo derecho de su defensa.

El proceso es sumario porque el desahucio practicado ante un notario, que solamente es una notificación, no constituye título de ejecución; por tanto se requiere de una demanda en proceso sumario, en el cual, como ya se indicó, el inquilino puede oponerse, ejerciendo su legítimo derecho a la defensa, en el que puede alegar que el desahucio no se practicó de acuerdo con la ley.

ABSOLUCIÓN:

La terminación del contrato de arrendamiento deberá ser notificada por el arrendador con al menos noventa días de anticipación; en caso de que el inquilino no desocupare el local arrendado, el arrendador deberá demandar la desocupación y entrega, en proceso sumario.

En el caso de traspaso de dominio, por mandato del artículo 31 de la Ley de Inquilinato, el contrato termina automáticamente, pero el nuevo propietario tiene que notificar al arrendatario dentro de los noventa días subsiguientes a la fecha inscripción en el Registro de la Propiedad de la transferencia de dominio. Si el inquilino no desocupare, se procederá directamente al desalojo mediante un proceso de ejecución.