

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

REMITENTE: PRESIDENTA DE LA CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DEL GUAYAS
OFICIOS: S/N; 0119-2019-PCPJG; Y, 0120-2019-PCPJG
FECHAS: 11 Y 12 DE FEBRERO DE 2019

MATERIA: CIVIL

TEMA: DESAHUCIO - DESOCUPACIÓN DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO SE REQUIERE SEGUIR UN PROCESO DE EJECUCIÓN -

CONSULTA:

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.

FECHA DE CONTESTACIÓN: 12 DE ABRIL DE 2019

NO. OFICIO: 310-P-CNJ-2019

RESPUESTA A CONSULTA:

BASE LEGAL.-

Ley de Inquilinato:

Art. 30.- CAUSALES DE TERMINACIÓN.- 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:

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.

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.

Código Orgánico General de Procesos:

Art. 366.- Obligaciones de dar especie o cuerpo cierto. Cuando se trate de una obligación de dar especie o cuerpo cierto y el objeto se encuentre en poder de la o del deudor o terceros, la o el juzgador dictará mandamiento de ejecución ordenando que la o el deudor lo entregue en el término de cinco días. Salvo oposición fundamentada del tercero, la o el juzgador ordenará que la entrega se haga con la intervención de un agente de la Policía Nacional, pudiendo inclusive descerrajar el local donde se encuentre.

Si la especie o cuerpo cierto no puede ser entregado a la o el acreedor por imposibilidad legal o material, la o el juzgador, a pedido de la o del acreedor, ordenará que la o el deudor consigne el valor del mismo a precio de reposición, a la fecha en que se dicte esta orden.

Si la cosa se encuentra en depósito judicial, la o el juzgador ordenará que la o el depositario la entregue a la parte acreedora, disposición que será cumplida de inmediato bajo responsabilidad personal de la o del depositario.

Si la demanda ha versado acerca de la entrega material de un bien inmueble, la o el juzgador ordenará que la o el deudor desocupe y ponga a disposición de la o del acreedor el inmueble, bajo prevención que de no hacerlo, la fuerza pública entregará el bien a la o al acreedor, coercitivamente de ser necesario, pudiendo inclusive descerrajar el inmueble. Si en el mismo hay cosas que no sean objeto de la ejecución, se procederá al lanzamiento, bajo riesgo de la o del deudor.

ANÁLISIS.-

En los casos contemplados en el Art. 30 letra h) de la Ley de Inquilinato y en el Art. 31 de la misma Ley, el contrato de arrendamiento se da por terminado automáticamente desde el momento en que se ha practicado el desahucio; debiendo el arrendatario en el plazo de tres meses proceder a la desocupación del local arrendado.

Si el inquilino no cumple con la desocupación del local, entonces corresponde al arrendatario solicitar el desalojo presentado una solicitud de ejecución, de acuerdo con el Art. 370 del COGEP; a la que la jueza o juez deberá dar el trámite previsto en los Arts. 371, 372 de ese Código.

El arrendatario podría oponerse a que se practique el desalojo, con fundamento en el Art. 373 del COGEP, ya sea porque en el caso de demolición no se cumplieron los requisitos previstos en la letra h) del Art. 30 de la Ley de Inquilinato, es decir, que no se cuente con los planos aprobados y el permiso municipal para la realización de la obra; y, del Art. 31 de esa Ley, argumentando que la notificación de desahucio se la practicó luego del plazo señalado en esa norma (1 mes) o que existe contrato de arrendamiento celebrado en escritura pública.

PRESIDENCIA

La o el juzgador deberá convocar a audiencia de ejecución en los términos del Art. 392 del COGEP, exclusivamente para resolver sobre la oposición al desalojo.

En caso de negarse la oposición, deberá continuar el proceso de ejecución para la entrega del local arrendado, aplicando la disposición del Art. 366 del COGEP.

CONCLUSIÓN.-

En los caso de desahucio previstos en los Arts. 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.