

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

REMITENTE: PRESIDENTE DE LA CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DEL PICHINCHA

OFICIOS: 167-2018-P-CPJP
200-P-CPJP-2018

FECHA: 09 DE FEBRERO DE 2018
FECHA: 09 DE MARZO DE 2018

MATERIA: PROCESAL

TEMA: EJECUCIÓN DEL DESAHUCIO EN INQUILINATO

CONSULTA:

En el desahucio cuando ha cumplido el arrendador con notificar al inquilino en forma oportuna con el desahucio acudiendo ante el Notario, si el desahuciado se niega a entregar el bien inmueble al arrendador o nuevo dueño de la propiedad acude a un procedimiento sumario en el cual solicita el desalojo, es decir la ejecución del desahucio. La pregunta es si existe un vacío legal ya que si no es el juez el que declaro el desahucio y el usuario no solicita tal declaración el juez niega la demanda porque no cumplió el demandante con solicitar la declaración de la terminación contractual?

FECHA DE CONTESTACIÓN: 26 DE OCTUBRE DE 2018

NO. OFICIO: 1244-P-CNJ-2018

RESPUESTA A CONSULTA:

BASE LEGAL.-

Código Orgánico General de Procesos:

35.- Solemnizar el desahucio, de acuerdo a lo previsto en la Ley de Inquilinato y el Código Civil. La o el interesado en el desahucio dirigirá una solicitud a la o al notario, acompañando prueba de su pretensión. Recibida la solicitud y los documentos que se acompañan a ella, la o el notario dispondrá que se notifique a la o al desahuciado.

ANÁLISIS:

El desahucio es la notificación oficial que el arrendador hace al arrendatario a través de un notario público de su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento. En tal sentido el desahucio constituye el aviso formal que una de las partes contractuales hace a la otra expresando su voluntad de dar por terminado el contrato. La actuación del notario se circunscribe exclusivamente a efectuar esta notificación y dar razón oficial de que se ha practicado el acto.

En el caso contemplado en el Art 31 de la Ley de Inquilinato, procede cuando existe transferencia de dominio del bien que se encuentra dado en arrendamiento; el nuevo propietario tiene la obligación de notificar el desahucio al inquilino con al menos treinta días después de la fecha de inscripción de la transferencia de dominio en el Registro de la Propiedad.

En lo que respecta al Art. 33 de la Ley de Inquilinato, el aviso de desahucio es por terminación del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento; que el arrendador debe hacerlo con al menos noventa días de anticipación a la fecha de terminación del contrato.

CONCLUSIÓN:

En el caso del desahucio practicado a través de un notario público, en los contratos de arrendamiento de inquilinato o civiles, el notario se limita a la notificación con el desahucio y entregar esta diligencia al interesado.

Sí la terminación del contrato que se notifica mediante desahucio se fundamenta en los literales b y h) del Art. 30 de la Ley de Inquilinato: b) Peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte que comprende el local arrendado y que haga necesaria la reparación; y 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. Realizado el desahucio y no se da cumplimiento, procede el desalojo mediante proceso de ejecución.

En cambio, por las otras causales del Art. 30 de la Ley de Inquilinato, no procede tramitar directamente el desalojo como si se tratase de un proceso de ejecución, sino existe la necesidad de demandar la terminación del contrato en juicio sumario, y cuando exista sentencia ejecutoriada se ejecutará el desalojo.