



Universidad
Nacional
de Loja

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA
FACULTAD JURÍDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA

Carrera de Derecho

“El Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial y Ejecución del Juez para garantizar el Derecho a la Seguridad Jurídica, Propiedad Privada y Celeridad Procesal”

Proyecto de Trabajo de Integración Curricular previo a la obtención del título de Abogado

AUTOR:

Pablo Alexander Naula Maita

DIRECTORA:

Dra. Gladys Beatriz Reátegui Cueva Mg. Sc

Loja- Ecuador.

2024

Educamos para **Transformar**

Certificación.



unl

Universidad
Nacional
de Loja

Sistema de Información Académico
Administrativo y Financiero - SIAAF

CERTIFICADO DE CULMINACIÓN Y APROBACIÓN DEL TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

Yo, **REATEGUI CUEVA GLADYS BEATRIZ**, director del Trabajo de Integración Curricular denominado **EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CONINTERVENCIÓN NOTARIAL Y EJECUCIÓN DEL JUEZ PARA GARANTIZAR EL DERECHO A LA SEGURIDAD JURÍDICA, PROPIEDAD PRIVADA Y CELERIDAD PROCESAL**, perteneciente al estudiante **PABLO ALEXANDER NAULA MAITA**, con cédula de identidad N° **1150718631**.

Certifico:

Que luego de haber dirigido el **Trabajo de Integración Curricular**, habiendo realizado una revisión exhaustiva para prevenir y eliminar cualquier forma de plagio, garantizando la debida honestidad académica, se encuentra concluido, aprobado y está en condiciones para ser presentado ante las instancias correspondientes.

Es lo que puedo certificar en honor a la verdad, a fin de que, de así considerarlo pertinente, el/la señor/a docente de la asignatura de **Integración Curricular**, proceda al registro del mismo en el Sistema de Gestión Académico como parte de los requisitos de acreditación de la Unidad de Integración Curricular del mencionado estudiante.

Loja, 7 de Agosto de 2024



Firmado electrónicamente por:
GLADYS BEATRIZ
REATEGUI CUEVA

F) _____
**DIRECTOR DE TRABAJO DE INTEGRACIÓN
CURRICULAR**



Certificado TIC/TT.: UNL-2024-002138

1/1
Educamos para **Transformar**

Autoría.

Yo Pablo Alexander Naula Maita, declaro ser autor del presente trabajo de integración curricular y eximo de responsabilidades a la Universidad Nacional de Loja y a sus representantes jurídicos, de posibles reclamos y acciones legales que se puedan presentar posteriormente por el contenido del mismo. De la misma manera acepto y autorizo a la universidad nacional de Loja la publicación de mi Trabajo de Integración Curricular, en el repositorio digital institucional- Biblioteca Virtual.

Firma:



Cedula de identidad: 1150718631

Fecha: 27 de noviembre del 2024.

Correo electrónico: pablo.naula@unl.edu.ec

Teléfono:0990092639

Carta de autorización por parte del autor, para que se pueda dar la consulta, reproducción parcial o total y publicación electrónica del texto completo, del Trabajo de Integración Curricular.

Yo, **Pablo Alexander Naula Maita**, declaro ser autor del Trabajo de Integración Curricular denominado “El Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial y Ejecución del Juez, para garantizar el Derecho a la Seguridad Jurídica, Propiedad Privada y Celeridad Procesal”, como requisito previo a la obtención del título de **Abogado**; de tal manera que autorizo al sistema Bibliotecario de la Universidad Nacional de Loja para que, con fines académicos, muestre la producción intelectual de la universidad, a través de la visualización de su contenido en el repositorio institucional.

Con el fin de que los usuarios puedan consultar el contenido de este trabajo en el Repositorio Institucional, en las redes de información del país y del exterior con las cuales tenga convenio la Universidad.

Para tener constancia de la autorización a los 27 días del mes de noviembre del 2024.

Firma: 

Cedula de identidad: 1150718631

Fecha: 27 de noviembre del 2024.

Correo electrónico: pablo.naula@unl.edu.ec

Teléfono: 0990092639

DATOS COMPLEMENTARIOS

Director del Trabajo de Integración Curricular

Dra. Gladys Beatriz Reátegui Cueva Mg. Sc

Dedicatoria.

A Dios, mi santísima Virgen del Cisne, mi madre y hermanos.

Como fiel creyente doy gracias a Dios, por darme la fuerza para seguir a adelante cuando pensé en rendirme, darme la capacidad y fuerza que me ha permitido llegar a esta etapa de mi vida académica y me impulsa a seguir adelante.

La vida está llena de sorpresas y aprendizajes, siempre he tenido la convicción de ser alguien útil para la sociedad, de colaborar a la comunidad, con el paso del tiempo he logrado desarrollar una mentalidad que no la hubiese alcanzado sin los valores y la crianza que me ha inculco mi madre una mujer fuerte empoderada y aguerrida, que a pesar de quedarse viuda cuando nací, nunca me dio un mal ejemplo y me ayudo en cada decisión, dándome todo su apoyo y todo aquello que necesitaba, como olvidarme de mis hermanos Ángel Manuel, José Luis, Susana Maricela y Darío Javier Naula Maita, que me inculcaron siempre el estudio y con el ejemplo me supieron educar y motivar, para luchar por mis objetivos, alzar la voz cuando algo está mal por perseguir mis ideales y tener firmeza en mis decisiones.

Pablo Alexander Naula Maita.

Agradecimiento.

Agradezco a Dios por brindarme la sabiduría y la capacidad para poder concluir con mis estudios universitarios.

Agradezco a mi padre en su santa gloria Narciso Naula Paucar, quien falleció cuando aún tenía menos de dos años de edad y en especial a mi madre Delia María Maita Armijos, quien me pudo criar a mí y a mis hermanos que fueron mis segundos padres, mi madre una mujer fuerte empoderada y aguerrida, que, a pesar de quedarse viuda con un niño pequeño en brazos, nunca me dio un mal ejemplo y me ayudo en cada decisión que tome, dándome todo su apoyo y aquello que necesitaba, siendo una fuente de inspiración para lograr este objetivo.

A todos mis hermanos, principalmente Ángel Manuel, José Luis, Susana Maricela y Darío Javier Naula Maita, que me inculcaron siempre el estudio y con el ejemplo me supieron educar y motivar, para luchar por mis objetivos, alzar la voz cuando algo está mal, por perseguir mis ideales y tener firmeza en mis decisiones.

A todos mis amigos y amigas que especialmente con los cuales llegue a construir un vínculo fuerte, a los cuales los valoro como hermanos y tuvieron un papel fundamental en mi vida universitaria.

A la Universidad Nacional de Loja, institución que, a través de sus catedráticos, que en mayor parte considero amigos por transmitirme sus conocimientos y permitirme defender sus colores y el buen nombre de la institución en cualquier parte del mundo, por formarse como un profesional con ética, valores, buenas costumbres y más que todo por enseñarme a ser un ser humano empático con los demás, antes de ser un profesional con conocimientos, pero vacío en mi interior.

Índice de contenidos.

Portada	i
Certificación.	ii
Autoría.	iii
Carta de autorización	iv
Dedicatoria.	v
Agradecimiento.	vi
Índice de contenidos.	vii
Índice de Tablas.	x
Índice de figuras.	xi
Índice de Anexos.	xii
1. Título.	xiii
2. Resumen.	xiv
2.1 Abstract.	xv
3. Introducción.	1
4. Marco teórico.	3
Capítulo I El Notario.	3
4.1. Conceptos de Derecho Notarial.	3
4.1.1 Historia del Derecho Notarial.	4
4.1.2 El Derecho Notarial en Ecuador.	5
4.1.3 Conceptos de Notario.	7
4.1.4 Etimología y Origen de la palabra Notario.	8
4.1.5 Historia del Notario.	9
4.1.6 La Funcion Notarial.	11
4.1.7 El Servicio Notarial.	15
4.1.8 La Fe Publica.....	18
4.1.9 Atribuciones del Notario.	20
Capitulo II El Procedimiento de Desalojo o Lanzamiento en la Legislación Ecuatoriana.	22
4.2. Contrato de Arrendamiento en el Código Civil ecuatoriano.....	22
4.2.1 Terminación del Contrato de Arrendamiento, según la Ley de Inquilinato Ecuatoriana.	24
4.2.2 El Desahucio.	27

4.2.3	La Ejecución Forzosa en el Código Orgánico General de Procesos (COGEP).	29
4.2.4	El Procedimiento de Lanzamiento o Desalojo en la Legislación Ecuatoriana.	32
Capítulo III Normativa Constitucional y Jurídica.		39
4.3.	Propiedad Privada en la Constitución de la República del Ecuador.	39
4.3.1	La Seguridad Jurídica en la Constitución de la República del Ecuador.	40
4.3.2	La Celeridad Procesal en la Constitución de la República del Ecuador.	41
4.3.3	La Propiedad en la Declaración Universal de Derechos Humanos.	43
4.3.4	La Propiedad en la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José), (1978).	44
4.3.5	Derecho Comparado (Legislación Peruana).	45
4.3.5.1	El Desalojo en la Ley No. 30933 que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial de Perú.	45
4.3.5.2	Semejanzas entre el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso en la legislación ecuatoriana y peruana.	48
4.3.5.3	Diferencias entre el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso en la legislación ecuatoriana y peruana.	49
5.	Metodología.	52
5.1	Metodos.	52
5.2	Enfoque de la investigación.	54
5.3	Tipo de Investigación.	54
5.4	Población y muestra.	54
5.5	Técnicas.	55
6.	Resultados.	56
6.1	Resultados de las encuestas.	56
6.2	Resultado de Entrevistas.	67
6.3	Análisis de Casos – Noticias.	74
	CASO NO. 1. Acta Notarial de Desalojo	74
	CASO NO. 2. Sentencia de Desalojo con Ejecución.	75
	NOTICIA NO. 1.	76
	NOTICIA NO. 2.	78
7.	Discusión.	79
a.	Verificación de objetivos.	79
i.	Objetivo General.	79
ii.	Objetivos específicos.	80

b. Contratación de Hipótesis.....	82
7.3 Fundamentación Jurídica de la propuesta de reforma.....	83
8. Conclusiones.....	86
9. Recomendaciones.	88
a. Propuesta de Reforma.	89
10. Bibliografía.	95
11. Anexos	99

Índice de Tablas.

Tabla 1 <i>Cuadro Estadístico Nro.1</i>	56
Tabla 2 <i>Cuadro Estadístico Nro.2</i>	57
Tabla 3 <i>Cuadro Estadístico Nro.3</i>	59
Tabla 4 <i>Cuadro Estadístico Nro.4</i>	61
Tabla 5 <i>Cuadro Estadístico Nro.5</i>	62
Tabla 6 <i>Cuadro Estadístico Nro.6</i>	64

Índice de figuras.

Figura 1 <i>Representación Gráfica Nro.1</i>	56
Figura 2 <i>Representación Gráfica Nro.2</i>	58
Figura 3 <i>Representación Gráfica Nro.3</i>	59
Figura 4 <i>Representación Gráfica Nro.4</i>	61
Figura 5 <i>Representación Gráfica Nro.5</i>	63
Figura 6 <i>Representación Gráfica Nro.6</i>	65

Índice de Anexos.

Anexo A <i>Formato de encuesta a profesionales del derecho.</i>	99
Anexo B <i>Formato de entrevista a los Notarios de Loja y el Juez Provincial de la sala de lo Civil.</i>	102
Anexo C <i>Desalojo expres.</i>	104
Anexo D <i>Acta Notarial 0415-2020/NC Desalojo con Intervención Notarial, Notaria de</i>	105
Anexo E <i>Sentencia del proceso</i>	110
Anexo F <i>Certificación de traducción del Abstract.</i>	113

1. Título.

El Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial y Ejecución del Juez para garantizar el Derecho a la Seguridad Jurídica, Propiedad Privada y Celeridad Procesal.

2. Resumen.

El presente Trabajo de Integración Curricular se enfocó en el estudio jurídico, doctrinario y comparado, para llevar a cabo un Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial y Ejecución del Juez, para garantizar el Derecho a la Seguridad Jurídica, Propiedad Privada y Celeridad Procesal, debido a que para llevar a cabo un proceso de Desalojo en el Ecuador, cuando el inquilino se reusa a restituir el bien inmueble por terminación del contrato de arrendamiento o incumplimiento del pago canon de arrendamiento, el trámite se realiza en sede judicial un proceso que se ha vuelto complicado y prolongado debido a la carga procesal acumulada en los juzgados, teniendo que estar pendiente a que se despachen las diligencias y se dilate el proceso a la espera de que se sustancie ante un Juez, por ello la presente investigación demuestra que existe una necesidad de que en la Ley Notarial se faculte al Notario con la atribución de poder solemnizar el desalojo en el artículo 18 de las atribuciones del Notario.

En nuestra legislación ecuatoriana en derecho este concepto es novedoso e inexistente, por el motivo de que en la actividad notarial no existe dicha facultad, pero al ser un trámite mucho más ágil traería consigo varias ventajas a nuestra sociedad como el descongestionamiento de las unidades especializadas de lo Civil a nivel nacional y al no estar regulado dentro de nuestro ordenamiento jurídico su incorporación sería una gran aporte para la resolución de controversias en materia de Inquilinato.

Palabras clave: Derecho Notarial, Notario, Acta Notarial, Contrato, Arrendador, Arrendatario Desahucio, Desalojo, Propiedad Privada, Celeridad, Juez, Lanzamiento.

2.1 Abstract.

This Curricular Integration Work focused on the legal, doctrinal and comparative study, to carry out a Special Eviction Procedure with Notarial Intervention and Enforcement of the Judge, to ensure the Right to Legal Security, Private Property and Procedural Speed, because to carry out an eviction process in Ecuador, when the tenant refuses to return the property due to termination of the lease or non-payment of the lease fee, the process is carried out in court, a process that has become complicated and prolonged due to the accumulated procedural burden in the courts, The process is carried out in the courts, a process that has become complicated and prolonged due to the procedural burden accumulated in the courts, having to be waiting for the proceedings to be dispatched and the process is delayed while waiting for it to be substantiated before a judge, so this research shows that there is a need for the Notary Law to empower the Notary with the power to solemnize the eviction in Article 18 of the powers of the Notary.

In our Ecuadorian legislation this concept is new and nonexistent, for the reason that in the notarial activity there is no such power, but being a much more agile procedure would bring several advantages to our society as the decongestion of the specialized units of the Civil at the national level and not being regulated within our legal system its incorporation would be a great contribution to the resolution of disputes in the field of Tenancy.

Key words: Notarial Law, Notary, Notarial Act, Contract, Landlord, Tenant, Ejection, Eviction, Private Property, Speed, Judge, Release.

3. Introducción.

Es necesario cuestionarse ¿Los notarios pueden llevar a cabo el desalojo o lanzamiento?, ¿La Ley Notarial permite dentro de sus atribuciones del Notario practicar del desalojo o lanzamiento?, ¿Un procedimiento especial de desalojo con intervención notarial y ejecución del juez, sería una vía más rápida y eficiente para llevar a cabo el desalojo o lanzamiento?, si revisamos nuestro marco legal en el Ecuador, el Notario no tiene la facultad para poder llevar a cabo el desalojo o lanzamiento. La hipótesis es que si es necesario que la Ley Notarial permita como atribución a los notarios practicar un Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial Ejecución del Juez para garantizar el derecho a la propiedad privada, seguridad jurídica y celeridad procesal.

El objetivo de esta investigación es realizar un análisis jurídico, doctrinario y comparado con respecto al Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial y ejecución del Juez, por la necesidad existente de que los procesos en la vía judicial son complicados debido al tiempo que se prolonga y las dilataciones que se presentan al esperar que se practiquen las diligencias, debido a la carga procesal de un sistema que mantiene las unidades especializadas de lo Civil colapsadas de procesos de diferente índole no solo en materia de Inquilinato, pudiendo así con esto agilizar el trámite en la vía notarial que se encuentra menos congestionada y vendría a producir los mismos efectos jurídicos garantizando los derechos de las partes en igualdad en razón que el Notario cumple con un papel imparcial.

El Notariado al ser un órgano auxiliar de la Función Judicial, con las nuevas reformas al Código Orgánico General de Procesos (COGEP), en las funciones que le asignado a cumplido dando resultados positivos al descongestionamiento acortando el tiempo para la resolución de proceso, por el cual es conveniente seguir dándole al Notario atribuciones que no tengan una controversia de gran índole para resolverlo en la vía notarial.

Para llevar a cabo el estudio del Análisis jurídico, doctrinario y comparado con respecto al Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, se ha desglosado el tema en diferentes puntos con un orden cronológico para que el lector tenga una mayor comprensión, un

marco teórico en el cual se presentara al Notario, La Etnología de la palabra Notario, Conceptos de Notario, El Derecho Notarial en el Ecuador, Conceptos de Derecho Notarial, La Función Notarial, El Servicio Notarial, La Fe Publica, Las Atribuciones del Notario, el contrato de Arrendo, Terminación del Contrato de Arriendo, El Desahucio, La ejecución, el Desalojo o Lanzamiento Forzoso en Ecuador, Lanzamiento Forzoso o Desalojo en vía Judicial.

La Propiedad Privada en la Constitución de la Republica del Ecuador, La Propiedad Privada en la Declaración Universal de los Derechos Humanos De (1948), La Propiedad Privada en la Convención Americana de Derechos Humanos, (Pacto de San José), (1978), La Seguridad Jurídica en la Constitución de la Republica del Ecuador, La Celeridad Procesal en la Constitución de la Republica del Ecuador, luego examinaremos el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso en la legislación ecuatoriana, determinado que es un proceso complejo y prologado debido a la carga procesal y el congestionamiento de las Unidades Especializadas en Materia Civil, que en el país el desalojo o lanzamiento forzoso no se puede dar en la vía notarial, haciendo un contraste en derecho comparado con el país hermano Perú donde a través de la ley 30933 se creó un Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial.

Para continuar con los métodos aplicados, procedimientos, técnicas, observación documental, el resultado de las encuestas, el resultado de las entrevistas a los Notarios del Cantón Loja, el análisis de noticias y casos, realizado todo lo mencionado se procederá a la verificación de los objetivos y contrastar la hipótesis en el proyecto de investigación que después de ser ejecutado, se formulara las respectivas conclusiones, recomendaciones, para plantear mi propuesta de reforma a la ley notarial y creación de un proyecto de ley que regule un Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial.

4. Marco teórico.

Capítulo I El Notario.

4.1. Conceptos de Derecho Notarial.

El jurista argentino Lafferriere (2008), define al derecho notarial como “el conjunto de normas que regulan sistemáticamente el fenómeno notarial, las cuales se encuentran dispersas en el ordenamiento jurídico vigente”, el autor nos quiere decir con esto, que cuando hablamos de norma se nos viene a la mente, rápidamente la palabra ley, norma siendo estas parte del derecho positivo, al estar prescrita y sirven para regular la conducta del hombre, pero cuando hablamos del conjunto de normas que regulan en fenómeno notarial, prácticamente hablamos de la parte positiva del derecho que regula las funciones y actividades que desempeñan los notarios, al momento de interactuar con la sociedad con qué fin con es de garantizar la seguridad jurídica, además de ser un órgano auxiliar para llevar acabo la justicia.

Las definiciones o conceptos pueden variar según el autor, para evidencia de aquello el jurista mexicano Hellig (2012), quien nos habla sobre el derecho notarial y plantea lo siguiente “el derecho notarial estudia la forma de la forma, es decir, la forma como elemento de validez de los actos; de esa manera, el contenido del derecho es dual ”, lo que nos quiere decir, cuando habla de la forma de la forma, es de que el derecho notarial es la rama del derecho que se encarga de estudiar cómo deben ser presentados los documentos, cuáles son los requisitos deben de cumplir para ser válidos, debido a que no se enfasca en la forma de la presentación sino en su contenido de cómo se forman los actos notariales y a pesar de ser dos palabras parecidas y que se pueden pasar por alto eso es lo que da la característica de dual, porque conoce la forma y también el fondo, de lo que recepta y da fe.

Por otra parte tenemos a (Mallqui, 2015 como se cito en Lopez, 2023), nos plantea lo siguiente:

“La finalidad del derecho notarial es de garantizar la seguridad y mantener la comunidad de las acciones jurídicas, no solo de certificaciones e instrumentos, mediante la fe pública notarial. dado que el derecho notarial como diciplina que forma parte del derecho, se encarga de garantizar el derecho público donde el notario, a través de la función que le

encomienda el Estado, dicta actos, contratos y hechos que le son presentados, sobre la base del régimen organizativo, la autenticidad pública y la forma de tener contrapartida”, (pág. 19).

En pocas palabras el objetivo del derecho notarial es salvaguardar y supervisar las actividades legales de la comunidad, pero hay que tener en claro que no se limita únicamente a certificación y redacción de documentos, sino que empleado la fe pública notarial, siendo esta la rama del derecho se dedica asegurar el ordenamiento jurídico, donde el Notario, al ser un individuo designado por el Estado y al estar investido de fe pública, puede autorizar actos, contratos y cualquier clase de eventos presentados ante él, siempre y cuando estén establecidos en la ley.

4.1.1 Historia del Derecho Notarial.

Como no hablar del derecho notarial que tenemos hoy en día, en comparación a como era en su origen, actualmente viene siendo unas de las instituciones jurídicas más importantes en la vida social (Iviva E. Torres y María P. Bernal, como se citó en Quiñónez, 2022), establecen que “Al Notario le corresponde tradicionalmente dos cometidos desempeñados con un esmero que ha sido la razón de su prestigio: uno, comprobar la realidad de los hechos, y el otro, legitimar el negocio jurídico, dejando acreditado todo en el documento notarial”, motivo por el cual se lo ha utilizado el derecho notarial como una herramienta para dar veracidad a los negocios, pactos, acuerdos, etc.

Con respecto de la historia de la humanidad desde los años 3100 A.C, se han encontrado documentos en los cuales constaba información y a su vez se daba fe pública sobre el tipo de negocio que se realizaba, en este periodo en particular podemos encontrar dos personajes relevantes para la historia en donde aparece el “casero” quien tenía la obligación de hacer algo determinado y por el otra parte el “escriba” quien recogía las declaraciones de las personas, un ejemplo de la época que comparado a la actualidad sería a lo que llamamos declaración juramentada que se encuentra reconocida por la ley, (Quizhpe & Armijos , 2017, pág. 90).

Cada etapa del derecho notarial en la historia se encuentra marcada por hechos relevantes que tuvieron bastante influencia para llegar al derecho notarial que tenemos hoy en día, de tal manera que el jurista Vidal (2015), nos plantea que:

“la evolución, de simples personas que escribían a hombres conocedores del derecho, puede afirmarse que recién nace en el siglo XIII con la escuela de Bolonia (Italia) donde aparecen los primeros instrumentos jurídicamente autorizados [...] Es en Bolonia donde se funda la primera escuela notarial y que llegaría a ser la mayor influencia en Europa [...] posteriormente esta influencia se hace notar en España, con las Leyes Visigóticas hasta el fuero real”, (pag.25).

Como se venía analizando la labor que cumplía el notario en sus inicios la realizada de manera empírica sin establecer ningún protocolo, debido a que no existía nada que lo pueda regular en la época, como lo hace hoy en día la Ley Notarial, simplemente era un hombre que se encarga de algunas funciones dependiendo de su cultura y dar veracidad a lo que presenciado sin tener ningún respaldo o con tener de respaldo de nada más que su palabra, pero tuvieron que pasar miles de años para que en el siglo XIII, en Italia se abriera la escuela de Bolonia, donde por primera vez en la historia aparecen los actos notariales como instrumentos jurídicamente autorizados dándoles una característica especial, llegando hacer la mayor influencia para Europa y posteriormente para España quien a través de la expedición de las leyes Visigóticas se haya encontrado influenciada con la nueva corriente de pensamiento de la época.

4.1.2 El Derecho Notarial en Ecuador.

Con respecto a la historia del derecho notarial en el Ecuador, hay que recordar momentos muy importantes que anteceden al país, Quizhpe & Armijos (2017), sostienen lo siguiente:

“En el Ecuador el primer dato que se tiene es el del Doctor Jorge Jara Grau, quien manifiesta que la actuación notarial registra en la historia del Ecuador es la del escribano Gonzalo Diaz Pineda, quien extendió el acta de la fundación de Quito, en el año 1534”, (pág. 93).

Aquello que nos antecede, nos permite recordar como se viene dando los acontecimientos dentro de nuestro país en razón que es muy importantes, en el año de 1534 se da en la fundación de Quito en donde se expedido un acta notarial, en un territorio que el hecho no se planificaba su existencia con el nombre de Ecuador, debido que este nombre se lo adquirió muchos después, estos antecedentes son de gran relevancia para conocer cómo se vienen dando la historia del derecho notarial en el Ecuador, cual ha sido su evolución y cuál es su aporte.

Para que el Ecuador comience de su vida republicana, sucedieron algunos acontecimientos relevantes que no se deben pasar por alto, el jurista Ecuatoriano Baque (2023), nos comenta lo siguiente:

“Una vez constituido el Ecuador como Estado Soberano en el año 1830, se promulga la primera constitución de la Republica. La misma que en el titulo V, Del Poder Judicial, artículos 45 al 50 se establece la estructura judicial del Ecuador y en ella implícitamente a los escribanos”, (pág. 78).

Con el inicio de una vida republicana, Ecuador ya como un Estado independiente, el este encontraba en todo su derecho para definir cuál sería su estructura judicial para administrar justicia, pero para lograr este objetivo se tenía que elaborar un cuerpo normativo el cual contenta la organización y es allí donde se da la Constitución de la Republica del Ecuador de 1830, que no es como la que conocemos en la actualidad debido que el derecho es dialectico y ha tenido varias enmiendas y reformas, pero la constitución de 1830 tuvo un gran aporte en su capítulo V, con título el poder judicial, donde por primera vez hace mención del escribano conocido actualmente como Notario.

Para el año de 1996, con un Ecuador consolidado como Estado, luego de un largo proceso, de estructuración interna, surge la necesidad de contar con una ley que regule la no solo la función notarial sino también el instrumento público y de la misma forma la organización de los notarios al ser depositarios de fe pública con el propósito de establecer una estratificación del notario ecuatoriano, Clemente Yerovi Indaburu, en calidad de Presidente interino de la Republica del Ecuador promulga la Ley Notarial, (Quizhpe & Armijos , 2017, pág. 93).

4.1.3 Conceptos de Notario.

Cuando hablamos del Notario, comúnmente se suele pensar en una persona que tiene esa categoría o nombramiento, pero dependiendo de tratadista esto puede cambiar, (Tambini. 2006 como se cito en Cardenas, 2009), sostiene que Notario es:

“el notario es el abogado que al asumir el cargo de Notario, adquiere la calidad de funcionario público investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma, de acuerdo a ley, a los actos y contratos que ante él se celebran, asesorando imparcialmente a las partes, formalizando su voluntad al redactar los instrumentos notariales, conservándolos originales en su archivo, en caso fueran instrumentos públicos protocolares, y expidiendo copias de los mismos al ser requeridas por los interesados”.

En relación al autor es importante destacar y establece que el Notario es un abogado el cual adquiere la calidad de funcionario público, se encuentra reconocido y regulado por la ley, tiene la característica esencial de dar fe sobre los hechos y derechos ocurridos como de costumbre, esto se puede ejemplificar al momento de actuar como un testigo imparcial en la celebración de un contrato, al certificar documentos, autenticar una firma, etc. Debido a su conocimiento como abogado cuenta con la habilidad inherente de observar, analizar y dar su opinión, para luego formalizar la voluntad de las partes, al redactar instrumentos notariales tendrá en su respectivo archivo como respaldo y poder entregar copias del mismo cuando las partes lo necesiten, de tal manera que al dar fe de la voluntad de las partes para convenir en un acto o contrato el mismo tendrá efecto erga omnes, siendo vinculante para las partes.

La legislación ecuatoriana ha determinado autonomía al notario para el ejercicio de sus funciones, mismas que le corresponden en razón de sus actuaciones, conforme lo determina la ley, pero hay que tener presente la responsabilidad moral y jurídica que mantiene, la Constitución de la Republica del Ecuador para asegurar su aplicación, en el artículo 200 dispone, que los notarios y notarias son depositarios de fe pública, (Baque, 2023, pág. 33).

Cuando se dice que el Notario tiene una responsabilidad moral, se refiere a la ética, que tiene como persona y profesional para llevar a cabo sus acciones conjuntamente con la

responsabilidad jurídica, que implica cumplir y hacer cumplir las obligaciones a las que se sujetan las partes voluntariamente, las normas y leyes vigentes dentro de nuestro sistema legal. Si bien es cierto dentro de nuestra Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 200, se encuentra que los notarios y notarias son depositarios de fe pública, lo que se quiere decir es que el notario actúa como agente del Estado encargado de dar presunción a la veracidad y legalidad de los actos, en razón de que en su presencia certifica dando mayor validez y seguridad jurídica, con esto hace quiere que la sociedad confíe en el sistema legal.

Dentro de la legislación ecuatoriana tenemos la definición de Notario y lo podemos encontrar en Ley Notarial, (2023) como “Notarios son los funcionarios investidos de fe pública para autorizar a requerimiento de parte documentos determinados en las leyes” (art. 6), que nos quiere decir con ello, es de que con el Notario será responsable de aquellos actos que se dan en la jurisdicción voluntaria y se someterán a derechos y obligaciones, por lo tanto es quien la fe sobre la validez, autenticidad y ejecución de los actos notariales que se llevan bajo su supervisión, dando validez de lo actuado entre las partes de manera voluntaria.

Cuando hablamos del Notario hay tener en claro que es un funcionario que, por parte del Estado, recibe la autoridad legal para autorizar actos, convenios o contratos, tramites y diligencias establecidas dentro de la ley, manteniendo la responsabilidad de solemnizar autenticar, respetar y hacer respetar la legalidad y veracidad de dichos actos e incluso asesorar a las partes siempre con imparcialidad, (Hinostroza, 2006).

4.1.4 Etimología y Origen de la palabra Notario.

Para hablar del notario, debemos saber cuál es su origen etimológico, con el propósito de aclarar su significado y determinar su uso actual, para el sitio especializado en definiciones etimológicas el Diccionario Etimológico Castellano En Línea (2024), nos dice que la palabra Notario “proviene del latín notarius (alguien que toma notas) [...] también puede referirse al fedatario, o sea, una persona que da fe pública de cierta información”. Al decir que el notario es alguien que toma notas nos referíamos a alguien que toma o recepta la información y la verifica, esto en referencia de que da fe sobre la información que recibe.

La información al ser diversa, puede cambiar en su forma, pero no su fondo con respecto al significado de las palabras, el Diccionario de la Real Academia Española (2023), señala que la palabra notario proviene “Del latín *notarius* ‘ secretario, escriba’”. En estos sentido las definiciones no habla del notario como un secretario debido a que es aquel que, recepta la información y da veracidad de la misma.

De tal manera que, es imposible tener un solo concepto o definición de la palabra Notario o de su origen para hacer un contraste entre los diferentes conceptos o líneas de pensamiento entre ellas (Zanahuja y Soler, tratado de Notaria Tomo I, Pag 121, como se citó en Diaz, 1978), establecen que:

“El sentido etimológico nos da cierta luz, pues Notario se deriva de “Nota”, y tanto Bautista Ponde, como Aristóteles Morello, están de acuerdo en que además de sus funciones de Fedatario, sobresalía en la Sociedad Romana, donde todavía, no se hacía accesible al pueblo la escritura, como Scriba que tomaba con gran rapidez la exposición oral y a la vez, con igual rapidez transcribía en los “Tabulas” Romano, lo hablado”, (pág.23).

Al hablar de la palabra nota, esta puede tener algunos significados, pero en relación al Notario, se refiriere a la función de tomar notas, debido que a factores económicos, sociales, culturales y entre otros, en la Roma antigua no todos los individuos contaban con el acceso a una educación y debido a ello no sabían escribir, la función de tomar dictado y poder transcribirlo por escrito, antes de ser una función, fue un privilegio y una habilidad conferida a pocos en la época, lo cual se convirtió en un servicio y actualmente en una profesión.

De tal manera en relacion a la palabra nota, el Dicccionario Elemental Juridico en su nueva edicion actualizada corregida y aumentada por Cabanellas, (1993) define que la palabra anotacion es la “Accion y efecto de anotar. Nota, apunte, inscripcion, registro”, de tal manera que el Notario, en su origen tiene la accion de anotar o apuntar aquello que las personas le dictaban o a su vez aquello que las partes realizaban.

4.1.5 Historia del Notario.

Con los primeros pobladores de la tierra, incluso antes de que se inventara la escritura, existen antecedentes de que se realizaban negociaciones en las que había la presencia de testigos, con el propósito de que exista una constancia de lo que se produjo, consolidándose como prueba del negocio, convenio o pacto, hecho de manera verbal, luego de haberse inventado la escritura los negocios, convenios o pactos, se realizaban de una manera más formal y es allí donde aparece el escriba reconocido actualmente como notario, (Guerrero, 2023, pág. 27).

Con el pasar del tiempo y en diferentes zonas geográficas el Notario va apareciendo de diferente manera, en la cultura egipcia, para el año 2600 o 2400 a.C ya existía un individuo conocido como escriba, quien tenía la tarea de registrar diversos hechos, utilizando jeroglíficos fabricados con tiza de junco en papiros o escritura hierática “signos cursivos y abreviaturas para escribir jeroglíficos”, es importante destacar que este concepto se afianza en base a que en el Museo de Louvre en Francia, se exhibe la figura del escriba egipcio. Siendo este el origen más remoto del notario latino, (Hellig, 2012, pág. 1).

En Roma no aparece el Notario como lo conocemos hoy en día, debido a que existieron cuatro funcionarios a los cuales se les podía considerar como antecesores del notario, los cuales tenían funciones específicas de su designación y eran el Escriba, el Notarii, el Tabularii y el Tabelion, entre ellos el Escriba se encargaba de ser el depositario de documentos, redactaba decretos del Pretor “magistrado, se encarga de impartir justicia”, el Notarii transcribía las intervenciones de los terceros, el Tabularii era el encargado de llevar la lista de ciudadanos sujetos a pagar impuestos y el Tabelion era el funcionario encargado de redactar actas y acuerdos hechos entre las partes, (Guerrero, 2023, pág. 27).

En la edad media, el Notario como institución viene tomando más fuerza, debido a que el impulso del comercio y la nuevas alternativas de comunicación, como las rutas marítimas junto con los nuevos caminos y descubrimientos, provocaron un desarrollo inesperado que origino problemas legales, lo cual genero la creación de formas jurídicas, entre ellas la forma notarial misma que fue objeto de regulaciones jurídicas más correctas, con el fin de asegurar las leyes para que los actos notariales se realicen de manera más segura. En este sentido en la edad media surgen las leyes Longobardas influenciadas del derecho romano son un conjunto de normas legales de un

pueblo germánico que invadió Italia en esa época, que al ya conocido escriba lo denominaron como notario, al cual dotaron de oponibilidad sobre cualquier juramento en contrario, (Hellig, 2012).

En relación a los acontecimientos relacionados con la historia del Notario en América, cuando el navegante Cristóbal Colon, llegó al nuevo mundo, lo hizo junto con el primer notario y su nombre fue Rodrigo de Escobedo, reconocido a sí, por tener el título de “Escribano del Consulado del Mar” quien tenía la función de llevar el registro de las personas que salían y entraban al buque, además de anotar las novedades y acontecimientos, razón por la cual es conocido como el primer Notario de América, (Quizhpe & Armijos , 2017, pág. 91).

La revolución francesa, fue un hito muy importante para la sociedad, su aporte para crear un sistema notarial moderno y uniforme, eliminando los privilegios feudales, aseguro que los servicios notariales fueran accesibles para cual persona, motivo por el cual Hellig (2012) afirma lo siguiente:

“la actividad notarial se reglamentó por la ley 25 ventoso del año 11 de marzo de 1803 en la que se establecía, entre otras cosas; a) el notario es un funcionario público, b) se requiere de transcripción de título para acreditar el derecho del enajenante y c) practica de 6 años para ser notario”, (pág. 4).

4.1.6 La Funcion Notarial.

Entre opiniones y conceptos, hay algunos que son más contundentes, esto puedo ser por el nombre del autor que emite su criterio el hecho de ser alguna distinción o renombre y para ello analizaremos lo que se plantea en la XV Jornada Notarial Iberoamericana, realizada por la Unión Internacional del Notario Latino que se celebró en Madrid, cuyos autores Rajmil & Lucero (2012), con respecto de la función notarial establecen lo siguiente:

“El trato personalizado con sus requirentes, la ética y la idoneidad jurídica, característica de la labor diaria del escribano, aseguran su eficacia en la búsqueda y diseño de estrategias y herramientas jurídicas que garanticen la plena vigencia de los derechos fundamentales de las personas”

Es muy importante destacar que las personas acuden ante un Notario, sabiendo que es un profesional con una ética inquebrantable, debido que en razón de sus funciones dirías como fedatario es el quien asegura en determinados casos procedimientos más rápidos y eficaces para la solución de conflictos, para lo cual debe de estar preparado y con las herramientas idóneas para poder llevar acabo su trabajo, garantizar los derechos fundamentales inherentes de cada personas en razón de su competencia debido que como ya se conoce el Notario es un Tercero Imparcial que asesora a las partes.

Cuando se habla de la función notarial, se sobrepone la idea de que son las actividades que realiza dicho funcionario, sobre como interviene y para que actos se encuentra facultado, entre varios criterios aun con exactitud no se ha terminado, uno concepto en específico que aborde el tema por completo y convenza a todos, por tal motivo revisaremos algunos conceptos y entre ellos el jurista peruano Cárdenas (2009), establece lo siguiente:

“El notario latino tiene, pues una doble misión: dar fe y dar forma. Es una creencia equivocada y simplista de ver la función notarial como un mero acto de certificación de firmas o de reproducciones fosfáticas. Es una parte de función es cierto. Pero la facultad autenticadora, de dar fe, es intrínseca al notario y se manifiesta en todo el campo de su actuación, inclusive en su labor conformadora de instrumentos públicos, pero es en esta misión del Notario de dar forma, de hacer instrumentos públicos, donde se hacen evidentes todos los atributos que caracterizan al notario latino”, (pag.15).

Ahora que es aquello que el jurista nos quiere decir, por lo general se cree que la doble función que tiene el Notario es la de dar fe y forma, un concepto muy básico o por lo menos lo que la sociedad ha venido pensado tradicionalmente es que con la certificación de una firma o dar fe de copias, terminan las funciones del Notario, pero la misión del fedatario es la de dar forma sí, pero algo más importante y relevante es la de hacer instrumentos públicos, documentos, elaborados, registrados y autorizados por el fedatario, de manera que estas son características innatas del mismo entre ellos encontramos: compra ventas, poderes, constituciones de sociedades, notificaciones de desahucio, etc. Por lo tanto, sus funciones deben ser utilizados de manera idónea correcta y acorde a lo establecido dentro de la ley.

Igualmente, la (Unión Internacional del Notario Latino, como se citó en Barrios González, 2011), establece ha elaborado un conjunto de principios sobre el ejercicio de la función notarial y son los siguientes:

“2. La función Notarial es una función pública, por lo que el Notario tiene autoridad del Estado. Es ejercida de forma imparcial e independiente, sin estar situada jerárquicamente entre los funcionarios del Estado [...] 3. La función notarial se extiende a todas las actividades jurídicas no contenciosas, confiere al usuario seguridad jurídica, evita posibles litigios y conflictos jurídicos que se pueden resolver por medio del ejercicio de la mediación jurídica”, (pag.81).

Cuando se dice que el Notario tiene autoridad del Estado, se refiere aquella autoridad le es conferida con el propósito de que el fedatario pueda obrar o cumplir sus actividades de forma imparcial e independientemente, cuando nos referimos a la imparcialidad se hace referencia de que no se haga a ninguna de las partes que su intervención sea neutra e independiente para que no en su decisión o asesoramiento no intervenga intereses de terceros ajenos a las partes. La función notarial se extiende a las actividades jurídicas no contenciosas, con ello se refiere a conocer procedimientos legales donde no hay conflictos o disputa entre las partes para con el fin de, dar protección a los derechos, a excepción que las partes acuerdo someterse a determinadas cláusulas del contrato.

¿Es posible determinar que debe hacer la función notarial?, la (Unión Internacional del Notario Latino, como se citó en, Barrios González, 2011), establece que para el ejercicio de la función notarial en esencia deberá tener el siguiente contenido:

1. Atender a las solicitudes de los asociados para la prestación de sus servicios.
2. Ser receptor de la voluntad de las partes.
3. Asesorar, como técnico, a las partes y con ello dar forma jurídica a la voluntad.
4. Redactar el escrito que debe convertirse en instrumento público, interpretando los hechos vistos u oídos o percibidos por los sentidos.
5. Autorizar el instrumento público con el que se da forma pública a la declaración, acto, contrato o negocio que los asociados desean hacer constar en instrumento público.

6. Conservar el archivo el instrumento otorgado (protocolo) a fin de que cualquiera que sea el tiempo transcurrido, las partes y los asociados, puedan acceder al conocimiento de su contenido.
7. Expedir copias de instrumento para acreditar su existencia y contenido.
8. Dar autenticidad los documentos privados.
9. Dar autenticidad y fe pública a hechos que las personas naturaleza o jurídicas quieran hacer constar en instrumento público.
10. Dar fe de vida.
11. Garantizar la seguridad jurídica de los asociados, (pág. 84).

Aunque son varias las funciones de las que se habla la Unión Internacional del Notario Latino, cada una de ellas son indispensables para la realización de las actividades de un Notario, debido a que, si alguna de estas le faltase, quedaría incompleta la función notarial misma que no se dedica solo recoger una firma o emitir copias certificadas, su función va más allá de lo que se piensa comúnmente, la característica más importante es certificar los actos notariales, actuaciones que se presenten y evidenciado a través de la fe pública facultad otorgada por el Estado para garantizar la seguridad jurídica siendo un pilar fundamental de su función.

Por otro lado, también existe la teoría sobre la función notarial de tal manera que se subdivide en los siguientes literales:

- a) La legitimación: habla sobre la validez, de la emanación del poder del Estado y a si como lo hace la funcional judicial, en el sentido de poder dotar de cierto poder de carácter jurídico a las personas, cosas y actos. Por lo tanto, el Estado al dotarle este poder asesora la autenticidad de los mismos y las consecuencias que estos produzcan.
- b) De la representación de los derechos en Estado normal: Una característica de la funciona notarial es tener una justicia reguladora ante una reparadora, cuando se habla de justicia reguladora se refiere aquellos, conflictos no contenciosos, donde aún no existe un conflicto consumado, de manera que interviene preventivamente y cuando ya se vuelve un conflicto de partes desembocando al litigio se derivara a la vía judicial, donde dependiendo del caso se da la reparación.

- c) La fe pública: Es la esencia de la función notarial, se consuma con la elaboración de los actos notariales a través de documentos reconocidos en derecho, de tal manera que dicho acto ante los particulares da esa veracidad de y certeza investida por el poder del Estado.
- d) La de ser actividad de la jurisdicción voluntaria: Esto se da en razón de que el Notario existe, tienen su sede en un determinado lugar, pero al acudir las partes hacia el voluntariamente, facultan al fedatario de dar certeza para solemnizar el acto que se realizara frente a él, sometiéndose expresamente a lo que acuerdan, (Cardenas, 2009, pág. 28).

Esta teoría es relevante debido a que nos establece particularmente, características principales sobre la función notarial, de la cual un análisis superficial no dejaría notar la existencia de la legitimidad para tener poder jurídico, la representación de derechos en un estado normal, donde aún no se encuentren lesionado, la fe pública esencia de la función notarial que se encarga de dar certeza y veracidad de los actos notariales y de ser actividad de la jurisdicción voluntaria, la cual se fundamenta en la voluntad de las partes para acudir ante un Notario.

En el Ecuador cuando hablamos sobre la función notarial, la Ley Notarial, (2023) nos establece lo siguiente, “La función notarial la ejercen en el país exclusivamente los notarios, salvo las disposiciones de las leyes especiales” (art. 4), lo bueno de tener una ley especial que regule una rama específica del derecho, es de que en este caso delimita y establece quienes pueden hacer y o hacer determinadas funciones. La ley notarial nos indica también quienes pueden ejercer la función notarial y aunque suene repetitivo, establece que los notarios serán quienes gozan de esta cualidad y como en todo caso hay excepción también deja la posibilidad de que en casos especiales habrá la posibilidad de que previa disposición de la ley esto pueda cambiar.

4.1.7 El Servicio Notarial.

La prestación de un servicio lo puede dar cualquier persona, que tenga conocimiento de una rama en específico, pero el servicio notarial solo puede prestar, solo las personas calificadas

de hacerlo y que gocen de esta capacidad otorgada por el Estado que en este caso son los Notarios, con respecto al tema para el jurista Hellig (2012), nos plantea lo siguiente:

“El notario debe prestar su función más allá del interés del solicitante del servicio notarial, lo que implica cumplir sus procedimientos de asesoría notarial y de conformidad del instrumento notarial, en estricto apego a la norma y de manera imparcial; debe aconsejar a cada una de las partes o solicitantes del servicio sin descuidar los intereses de la contraparte, en lo justo del caso que se trate”, (pag. 30).

Con que propósito se plantea esto, con el de que la prestación de un servicio debe de ser completo de calidad, calidez y oportuno, el fedatario solo con atender a la partes, no está cumpliendo con el servicio notarial debido que es el quien debe prestar una asesoría con respecto al tipo de trámite que se encuentren haciendo los particulares, este asesoramiento deberá ser siempre conforme lo establece la ley y sobre todo no se debe de hacerse ninguna de las parte, siempre su carácter e intervención deberá ser imparcial, para que luego de a ver realizado algún determinado tipo de acto notarial ninguna de las partes salga perjudicada, más bien salgan agradecidas por el servicio prestado, esto se lo hace con el fin de garantizar la seguridad jurídica y que la sociedad tenga la certeza de que puede confiar en nuestro sistema legal.

Para algunos tratadistas toman en cuenta el valor que aporta el notario al derecho, entre ellos se encuentra (Martínez, 2016, como se citó en López, 2023), afirma que: “El servicio que brinda al público el derecho notarial, es incuestionable e inequívoco, pues todo acto jurídico realizado por un notario esta imbuido con la legalidad, imparcialidad y ética, por lo que no pasa desapercibido para la sociedad”, (pag. 53).

Antes de hablar de cuáles son los servicios, el autor nos lleva por la línea de que el servicio que da el derecho notarial a las personas es seguro, fiable y viable debido a que los actos realizados por el Notario se encuentran investidos con legalidad por la calidad que posee de dar se publica, por el hecho de ser imparcial por no hacerse a ninguna de las partes y tener una ética correspondiente al desempeño de sus labores, esto es algo que la sociedad lo tiene bien recibido de manera que de no ser así las personas no acudirían ante un Notario.

Por otra parte la (Constitucion de la Republica del Ecuador , 2024), estable lo siguiente. “los servicios notariales son públicos, en cada cantón o distrito metropolitano habrá el número de notarías y notarios que determine el consejo de la judicatura. Las remuneraciones de las notarías y notarios, el régimen personal auxiliar de estos servicios, y las tasas que deben satisfacer los usuarios, serán fijadas por el consejo de la Judicatura. Los valores recuperados por concepto de tasas ingresaran al presupuesto del Estado conforme lo determine la Ley”, (art. 199).

Esto se quiere decir que desde la Constitución de la Republica del Ecuador se consagra al servicio notarial como público por el hecho de que no puede ser privatizado, debido que su acceso es para el público en general, porque de lo contrario al limitar su acceso, se daría una regresión de derechos, por lo tanto para cada cantón o distrito metropolitano habrá el número de notarios correspondiente en proporcional al número de población territorial y congestión de las mismas la entidad que se encargara de determinarlo será el consejo de la judicatura, los costos por los actos notariales que se realicen se harán en relación a lo que fije el mismo consejo de la judicatura con el fin de que los precios sean, iguales y no se un abuso excesivo por el uso del servicio, de tal manera que también el porcentaje que no le corresponda al fedatario ingresara al presupuesto general del Estado.

De la misma manera en el Ecuador, precisamente en la ley notarial y en su artículo 5, establece que para el ejercicio de la función notarial, así como también como para la prestación de su servicio, serán hábiles todos los días y todas las horas del año, esto se hace con el propósito de que no se pueda restringir este servicio y mantener el libre acceso. Además por tener gran afluencia por parte de la sociedad, para no limitar su acceso se ha establecido que, el fedatario pueda prestar sus servicios de manera física o telemática de conformidad con lo ya establecido en la ley, de manera que cuando utilice la vía telemática esta deberá estar autorizada por el Consejo de la Judicatura con el fin garantizar su acceso y dar seguridad, en caso de no poder acceder de forma telemática el Notario podrá prestar sus servicios fuera de su despacho siempre y cuando lo haga dentro de su competencia, (Ley Notarial, 2023).

4.1.8 La Fe Publica.

Para poder hablar de la fe pública primero debemos determinar que es la fe, para ello el jurista mexicano Hellig (2012), afirma que “El vocablo fe es sinónimo de certeza o seguridad, esto es, creer en algo que no nos consta y que no hemos percibido por alguno de los sentidos” (pag.68), cuando hablamos de la fe, pensamos en la palabra creer en algo, hay una palabra muy importante dentro del pensamiento del autor que dice, la fe es creer en algo que no nos consta, si a pesar de no a ver visto, escuchado u oído saben que es algo valido, porque confiamos en quien nos lo está certificando.

Desde un punto de vista jurídico el concepto de fe es vinculante, debido a que dichos instrumentos públicos son emitidos por autoridades o fedatarios, quienes al momento de hacerlo los convierten inmediatamente en documentos auténticos, por gozar de la calidad que les es otorgada para el desempeño de sus funciones, de manera que al tener el respaldo de la ley, se obliga a tenerlos por válidos y sin distinción hacer acatados por el propio Estado, (Hellig, 2012, pág. 68).

Adentrándonos a lo que es la fe pública, hay que tener en cuenta que está dirigida un determinado grupo y por ende es vinculante, siempre deberá constar por escrito de manera documental y es creada por el Estado con el propósito de garantizar la seguridad jurídica, por lo tanto, hay que tener confianza y certeza de lo que de ella se remite. La fe pública se origina de la necesidad de los actos que se dan entre los particulares para que puedan tener confianza y validez para las partes, sin embargo, hay que tener en claro que la fe estatal es vinculante debido a que no depende de la voluntad de la sociedad sino, nace del Estado y de su cualidad de poder autodeterminarse, (Hellig, 2012, pág. 69).

La fe pública se la puede definir desde algunas perspectivas y en realidad puede varias según el autor, pero hay detalles que valen la pena analizar entre ellos Martinez, (2016), establece que el notario como funcionario ejerce la fe pública en una doble función la cual veremos a continuación:

“a). En la esfera de los hechos, la exactitud de lo que ve, oye o percibe por sus propios sentidos [...] b). y en la esfera del Derecho, la autenticidad y la fuerza probatoria de las

declaraciones de voluntad de las partes en el instrumento publico redactando conforme a las leyes, pues como sabemos “los efectos que el ordenamiento jurídico atribuye a la fe pública notarial solo podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias”, (pág. 29-30).

Es muy importante tomar en cuenta que cuando se habla de los hechos se hace, mención a lo que se puede verificar o comprobar a través de los sentidos como por la vista o el oído, de manera que esto es algo contundente para que el Notario por el hecho de constatarlo por sí mismo, pero cuando hablamos de la fe pública en derecho varia un poco de la primera idea en especial, la fe pública otorga al acto notarial la autenticidad y más de eso fuerza probatoria debido a que en ella se sienta la voluntad de las partes. La fe pública tiene tanta validez en un instrumento público que este solo se podrá desacreditar o negar por un superior que en este caso serían los jueces, tribunales la administración y los funcionarios públicos en razón de su competencia.

Como ya se mencionó anteriormente la expresión de dar fe pública, es muy amplia con respecto de su definición, para ello Lafferriere (2008), nos plantea lo siguiente:

“Los sentidos vulgar y jurídico de la expresión fe pública se contraponen, pues: dar fe vulgarmente es prestar crédito de lo manifestado por otra personas o autoridad, es una actitud pasiva; mientras que dar fe jurídicamente equivale a testiguar solemnemente, es un acto positivo. La potestad de atestiguar solemnemente no puede encontrarse de modo habitual a cualquier persona sin una especial investidura previa, pues debe ser exclusiva de los funcionarios a quien el Estado la encomienda”, (pag. 217).

El criterio es muy acertado de manera que cualquier personas no puede dar fe de algún determinado acto o de a ver presenciado algún tipo de evento que al final no sucedió o si se dio de diferente manera, esto lo que el autor denomina como dar fe vulgarmente prestándose para intereses ajenos de la causa, pero dar fe jurídicamente, varia en especial porque equivale a testiguar solemnemente de lo que se convierte en un acto positivo, la función de poder dar fe solemnemente no se puede evidenciar en todas las personas, en razón de que para que una persona pueda

solemnizar debe estar investido de fe pública encomendada y otorgada por el Estado al individuo para que pueda llevar a cabo la creación de los diferentes instrumentos públicos.

La fe pública también se puede clasificar para un mejor entendimiento y para poder profundizar además de evidenciar que no solo hay un tipo de fe, de tal manera para que se pueda conocer las clases de fe analizaremos las siguientes:

- a) La fe pública: Es aquella que se pueden presentar como, fe pública administrativa, fe pública judicial y fe pública notarial.
- b) La fe pública judicial: Son aquellas que se encuentran dentro del poder judicial y se encuentran investidas de autenticidad
- c) La fe pública administrativa: Habla que, de los procedimientos de la administración pública, tiene como propósito, autenticar los actos que realiza el Estado.
- d) La fe pública Notarial: Es entregada por el Estado hacia el Notarios, con el propósito de poder asegurar la autenticidad de los actos y hechos que solemnice son el único fin de consolidar el acto notarial, (Lafferriere, 2008, pág. 224).

4.1.9 Atribuciones del Notario.

Las atribuciones del Notario las podemos encontrar en la Ley Notarial, pero para que sirven las atribuciones del Notario o para que son relevantes esto lo analizaremos a continuación, para el jurista Martínez, (2016) nos plantea que:

“La amplia gama de atribuciones y aspectos legales que se abordan diariamente en las notarías -mercantiles, hipotecarios, sucesorios, relativos al derecho de familia o de obligaciones, por ejemplo-, nos da una idea de la importancia en el desarrollo de la función jurídica que se realiza en la Notaria”, (pag.20).

En mi opinión de valioso destacar que el autor parte hablando de una gama de atribuciones en el sentido, de que las atribuciones son amplias y no se limitan a una sola rama del derecho, de manera que el Notario al no tener o gozar con estas atribuciones conferidas por la ley no podría, auxiliar a las demás ramas del derecho que necesitan de ella. Por lo tanto, nos muestra la esencia

de las atribuciones de Notario y su relevancia para el avance de la función jurídica que se realiza en la jurisdicción voluntaria.

Para el jurista ecuatoriano Baque (2023), dentro de su obra Estudio Comparativo entre los Sistemas Notariales Latinos Español y su influencia en el Notariado Ecuatoriano, afirma lo siguiente:

“El Notario como funcionario estatal, en el ámbito de sus atribuciones debe fielmente observar que los actos, contratos y negocio jurídicos que otorga cumplan con todas las solemnidades legales para que estos estén basados por la fe pública notarial, y tengan la presunción legal de autenticidad, validez, veracidad, certeza y legitimidad lo que brinda a la ciudadanía en general de seguridad jurídica”, (pag. 50).

En breves palabras nos plantea que, el Notario por ser un funcionario público y estar investido de fe pública por el Estado, en razón de la competencia de sus atribuciones deberá, constatar que todo aquel acto notarial que se realizó ante él deba cumplir con la validez necesaria, para que puedan gozar de la autenticidad. Validez, certeza y legitimidad, para que a si la sociedad y todos sus individuos que quieran acudir voluntariamente ante él pueden tener esa confianza al saber el fedatario actúa sobreponiendo la seguridad jurídica entre de ambas partes.

Como se comentó anteriormente las definiciones de una palabra pueden cambiar según la perspectiva del autor, pero así también varios autores pueden compartir la misma línea de pensamiento, para muestra de ello basta un ejemplo, el jurista ecuatoriano Edgar Vargas Hinostroza, hace mención con respecto a la función notarial, desde una nueva realidad y manifiesta que las nuevas modificaciones espáticamente en materia de inquilinato, donde al Notario se le agregan dos funciones nuevas al Notario, que las podemos encontrar en la Ley Notarial en el artículo 18 numeral 35, de solemnizar el desahucio, de acuerdo a como se establece el en Código Civil y La Ley Notarial, junto con la del numeral 36 del mismo artículo 18 donde se le otorga al fedatario la función de poder inscribir contratos de arrendamiento, siendo un progreso dentro de nuestro sistema legal debido a que anteriormente no las poseía, (Vargas, 2022, pág. 36).

Sobre las atribuciones del notario hay que tener presente, primero que una ley siempre va estar en constante cambio, en razón de que el derecho es dialectico, la sociedad avanza y demás

los factores, sociales, económicos y políticos, son determinantes para un cambio en la mayoría de las ocasiones los cambios son positivos, de manera que cuando algo es favorable hay que hablar y su incidencia dentro de nuestra sociedad, la Asamblea Nacional (2016), nos establece en su sexto suplemento No. 913, la ley reformativa de la ley notarial, artículo único.- reforme el artículo 18 de la siguiente manera, 8. Sustitúyase el numeral 35 por el siguiente:

“Solemnizar el desahucio, de acuerdo con lo previsto en la ley de inquilinato y el Código Civil. La o el interesado en el desahucio dirigirá en 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 notificara a la o al desahuciado de conformidad con las reglas para la citación personas o por boletas previstas en el Código Orgánico General de Procesos” [...] sustitúyase el numeral 36 por el siguiente: “Inscribir contratos de arrendamiento para lo cual cada notaria llevara un archivo numerado y cronológico”, (pág. 38).

En el artículo 18 de la ley Notarial se establece cuales son las atribuciones del notario, en ella tenemos 38 numerales a la fecha , de los cuales se han hecho reformas pero el 30 diciembre del 2016 se da la reforma de la Ley Notarial donde al artículo 35 se lo sustituye por el contenido antes citado, donde el Notario tendrá la atribución de poder solemnizar el desahucio en concordancia a la ley de inquilinato y el Código Civil, pero es gran importancia señalar que es el interesado quien debe presentar la solicitud de desahucio ante el notario, acompañando de un documento habilitante que corrobore lo argumentado, para que el Notario pueda notificar el desahucio conforme lo dispuesto en el Código Orgánico General de Proceso. El legislador pensó en también en darle la atribución al fedatario para poder inscribir contratos de arrendamiento para lo cual se estableció que es mismo será quien lleve el archivo que también debe de estar numerado y en orden cronológico.

Capítulo II El Procedimiento de Desalojo o Lanzamiento en la Legislación Ecuatoriana.

4.2. Contrato de Arrendamiento en el Código Civil ecuatoriano.

Cuando hablamos del contrato de arrendamiento, sin duda se debe de estudiar el Código Civil Ecuatoriano, (2024), que en su parte pertinente nos establece que:

“Arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo que dispongan las leyes del trabajo y otras especiales”, (art. 1856).

La legislación ecuatoriana, también coincide con respecto que un pilar del arriendo es dar el goce de una cosa determina, es relevante seguir la línea de pensamiento de los juristas para determinar que todos concluyen en que, por ceder dicha cosa el arrendatario deberá pagar por el goce de la misma, salvo excepción expresa de la ley.

Cuando hablamos de un contrato de arrendamiento, primero debemos establecer que vamos arrendar, de manera que podemos alquilar desde un animal hasta una casa o un carro, de manera que el presente trabajo abordamos temas de inquilinato analizaremos lo que Brand & Cortez, (2020) no establecen con respecto del contrato de arrendamiento:

“Es un acuerdo de voluntades mediante el cual las dos partes contratantes se obligan recíprocamente: una llamada arrendador, a conceder el uso o el goce temporal de una cosa; y la otra, denominada inquilino o arrendatario, a pagar por ese uso o goce un cierto precio. Este contrato es comúnmente conocido como contrato de “renta”, (pag.193).

Primero hay que tener en cuenta de luego de haber establecido que vamos hablar de un contrato de arrendamiento en materia de Inquilinato, hay algunas variantes dentro del mismo de encontrar a un arrendador o administrador de la propiedad, también podemos encontrar a un arrendatario o inquilino, si bien es cierto el arrendador concede el uso o goce de un bien mueble, pero hay que tener en cuenta un factor muy importante, lo que se cede es temporalmente y debido a ello el arrendatario debe realizar un pago con el fin de retribuir al arrendador por el uso de la cosa, de manera que ambas partes salen ganando, comúnmente a este contrato se lo denomina como contrato de arriendo pero hay posturas que lo reconocen o lo identifican como contrato de renta.

Con respecto del contrato de arrendamiento las posturas pueden ser semejantes o pueden cambiar dependiendo de autor y su línea de pensamiento al igual que Brand & Cortes el jurista

ecuatoriano Hinostroza (2006), nos plantea un concepto similar al anterior, pero con un detalle importante:

“Igualmente es un contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado y por un plazo determinado o pactado [...] el precio puede consistir en una suma de dinero pagada de una sola vez o bien en una cantidad periódica, que en este caso recibe el nombre de renta”, (pag.14).

En relación con el anterior concepto concuerda bastante, tiene su similitud al establecer que el arrendador transfiere temporalmente el uso y goce del inmueble y que la otra parte que interviene es el arrendatario quien por tener el uso y goce de la cosa, se encuentra obligado a pagar una remuneración pecuniaria como compensación, hay que tener en cuenta que se deberá señalar un plazo por el cual durara la transferencia temporal, pero el punto que más sobresale es el de que se deberá pactar un precio en el cual la suma de dinero es pagada una sola vez o lo que comúnmente se da de pagar periódicamente el canon de arrendamiento más conocido o denominado como renta.

El contrato de arrendamiento produce obligaciones entre las partes, hay corrientes en las cuales se considera al arrendamiento como un derecho real, aunque se va apartando un poco de la doctrina clásica, pero hay que tener en cuenta que un derecho real atribuye un poder al individuo, sobre una determinada cosa de la cual este podrá exigir sus derechos y obligaciones, de manera que al arrendar una propiedad se transfiere el uso de goce de la cosa temporalmente por lo tanto el arrendatario no puede exigir un derecho real, por el motivo de que no tiene la calidad de amo señor y dueño que tiene el arrendador, (Larrea Olguin , 2003).

4.2.1 Terminación del Contrato de Arrendamiento, según la Ley de Inquilinato Ecuatoriana.

En el Ecuador la Ley de Inquilinato (2016), en su artículo 30 nos establece cuales son las causales de terminación del contrato en el siguiente orden:

- a) Cuando la falta de pago de las dos pensiones locativas se hubiere mantenido hasta la fecha.

- b) Peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte que comprende el local arrendado y que necesaria la reparación;
- c) Algazaras o reyertas ocasionadas por el inquilino;
- d) Destino del local arrendado a un objeto ilícito o distinto del convenio;
- e) Daños causados por el inquilino del edificio, sus instalaciones o dependencias, conforme lo previsto en el Art. 7;
- f) Subarriendo o traspaso de sus derechos, realizados por el inquilino, sin autorización escrita de 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 el caso, deberá citarse legalmente al inquilino con la solicitud de desahucio, con tres meses de anticipación por los menos, a la fecha fijada para la demolición, la que solo podrá ser tramitada cuando se acompañen los planos aprobados y en el permiso de la Municipalidad respectiva para iniciar la obra
El arrendador deberá comenzar la demolición en la fecha fijada. Si no lo hiciere, pagara 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.

Si bien es cierto la ley de inquilinato de nuestro país nos establece algunos casos en los que se da la terminación del contrato de arrendamiento, es muy importante porque nos muestra causales definidas, que en el caso de que el inquilino o arrendatario incumpla alguna de ellas se pueda solicitar con ella que se desocupe el bien o a su vez, presentar otras acciones con el fin de dar por terminado la relación contractual, la falta de pago está definida que será una causal cuando no se han cancelado dos pensiones hasta la fecha que se produjo la demanda, el peligro o destrucción del edificio es una forma de terminación del contrato que protege al arrendatario debido que pone en riesgo a su integridad y la de su familia estar en una propiedad que se puede desplomar y dejar tragedias, las algazaras o reyertas, en cambio son el ruido desmesurado echo por los inquilinos esto también variaría dependiendo del objeto del contrato de arriendo.

El destino del local de arriendo por objeto ilícito también es un causal de defendiendo al arrendador debido que el contrato de arrendamiento tiene un objeto de contrato el cual debe de ser de naturaleza lícita, por daños causados al edificio es esencial debido a que al realizar daños en encuentra deteriorado la propiedad y causando daños materiales, el subarriendo es una de los causales más previsto por el legislador porque transfiere sus derechos a otra persona que no es parte del contrato, a excepto que el arrendador permita este tipo de traspaso de derechos, de no ser así incluso tiene causal directa de desalojo, la ejecución de obras no autorizadas de igual manera ocasiona daños materiales motivo por el cual deriva la terminación del contrato de arrendamiento.

La resolución de demoler el local para nueva edificación, en este caso en especial se establece que se deberá primero citarse al inquilino con la solicitud de desahucio, con tres meses mínimo de anticipación, importante señalar que los meses serán contados de la fecha de la demolición la cual deberá ser acompañada con los planos aprobados y el correspondiente permiso municipal para iniciar la determinada obra, de no iniciar la demolición en la fecha fijada por el arrendador deberá pagar una indemnización al arrendatario la cual está fijada en el artículo seis de la ley de inquilinato que establece que la multa será fijada por el juez de inquilinato con una multa de un mes de arrendamiento y en caso de reincidencia será la multa de tres meses de arrendamiento y la última causal será por la decisión del arrendador de ocupar el bien arrendado, siempre y cuando exista la necesidad de ocupar dicha propiedad y también se justifique que no tiene alguna otra propiedad.

El contrato de arrendamiento tiene características que los identifica de manera que su terminación también tendrá algunas variaciones ante los demás contratos por su naturaleza, de manera que analizaremos las causas para su terminación y entre ellas tenemos las siguientes:

- a) Por el vencimiento del plazo, esto se da cuando se ha especificado un determinado tiempo y se sobre entiende que termina en el día señalado y no se ha establecido una renovación o prórroga.
- b) Por resolución del contrato, cuando alguna de las partes falte al contrato falta a las obligaciones establecidas en el mismo.

- c) Por venta de la cosa arrendada, se basa en la extinción anticipada del contrato de arrendamiento donde, por haberse producido la venta el arrendador deberá indemnizar a su arrendatario por no garantizar el goce pacífico de la propiedad.
- d) Pérdida de la cosa arrendada, al comprobarse la pérdida del bien, no se puede garantizar el goce uso de la cosa por ello termina la relación contractual.
- e) Muerte de arrendador o arrendatario, la muerte de cualquiera de las partes, termina con la relación contractual de manera que se extingue el contrato, (Diez & Gullon, 2001).

La terminación del contrato de arrendamiento como su nombre lo señala termina con la relación contractual de manera que debe tener causales que establezcan su finalización y para el jurista ecuatoriano, Hinojosa E. V. (2022), nos plantea que la terminación del contrato se da por:

“Incumplimiento con alguna cláusula del contrato verbal o escrito [...] termino el contrato y la persona se niega abandonar la propiedad [...] falta de pago de la renta”, (pag.76).

La terminación del contrato de arrendamiento tiene algunas causales, es conocido que al suscribir un contrato las partes se someten a lo pactado y al incumplir alguna de sus cláusulas se dará por terminado dicho contrato, pero por lo general una vez terminado el contrato las personas se niegan a devolver la propiedad y es allí donde comienzan los conflictos a más de eso se suman algunas causas más comunes como la falta de pago del alquiler del bien rentado.

4.2.2 El Desahucio.

Las características del desahucio van más allá de una simple notificación, de aviso de la desocupación de una propiedad, para ello jurista Espinoza (2014), no establece lo siguiente: “La naturaleza de la pretensión jurídica de desahucio es la de una acción de terminación de un contrato y que va a concluir o a desembocar, indefectiblemente, en una condena de desocupación en contra del arrendatario”, (pag.113).

Con esto a que se quiere llegar, el desahucio es una, defensa del arrendador en contra de los arrendatarios debido a que con esta herramienta jurídica se podrá dar por terminado la relación

contractual, pero la pretensión del desahucio por sí sola no termina con el contrato, siempre tendrá a existir un incumplimiento por parte del arrendatario con respecto de sus obligaciones, debido a que de esta manera se originara el emprender acciones legales en la cual, será el Juez competente quien mediante sentencia declare la desocupación de la propiedad, lo que se denomina como restitución de un bien, el cual se encuentra en posesión de la persona el cual vendría hacer el arrendatario.

La interrogante es establecer cuál es el papel del desahucio en la materia de inquilinato, cuál es su propósito y cómo funciona, para el ello el jurista ecuatoriano Hinostroza E. V. (2022), nos plantea con respecto al desahucio lo siguiente:

“El desahucio es una acción que tienen como objetivo garantizar el derecho de propiedad de las personas, además de servir de protección contra los abusos de arrendatarios o precaristas, otorgando así un procedimiento breve; sumario; y de garantía procesal, con el fin de que en el ámbito de esta jurisdicción corran paralelamente o menor alcance del sentido de propiedad. Es considerada como una de las formas de terminación del contrato de arrendamiento. La acción de desahucio radica en la advertencia que el dueño debe dar al inquilino, con cierto tiempo de antelación a la expiración del contrato, tal como se encuentra señalado por la Ley, intentando retomar la tendencia del inmueble fundamentado las causales de no renovación”, (pag.77).

El desahucio la una herramienta jurídica que le permite a los arrendadores, protegerse en contra de los arrendatarios o precaristas, con el objetivo de garantizar la propiedad privada, en un procedimiento breve, sumario, que siga la garantía procesal para no dejar en indefensión al arrendatario, es considerada por muchos como una de la forma de terminación del contrato de arrendamiento. Pero que hace el desahucio, su función es advertir al inquilino con cierto tiempo de anticipación para que pueda devolver el bien y el propietario pueda retomar su propiedad, conforme las causales establecidas en la ley.

De la misma manera en nuestra ley de inquilinato en el Ecuador se establece un procedimiento de Desahucio, en el cual nos señala los casos donde se lo podrá realizar, primero en caso de traspaso de dominio por parte del arrendador artículo 31 y en caso del cumplimiento

del plazo del contrato señalado en el artículo 33 de la presente ley. ¿Pero quién debe solemnizar el desahucio en estos casos?, la ley notarial en su artículo 18 de las atribuciones del notario en numeral 35 establece que el Notario tiene la atribución de poder solemnizar el desahucio en el caso de que el arrendador haga el traspaso de dominio, (Hinojosa E. V., 2022, pág. 92).

Como sabemos que con el desahucio en vía notarial buscamos que de una forma extrajudicial recuperar el bien y no pasar a la vía judicial, debido a que el proceso es más tedioso, por ello la jurista ecuatoriana Lago Pinargote (2023), afirma que, “El desahucio garantiza el derecho del arrendador de volver a poseer su propiedad y gozar de la misma, además otorga celeridad al proceso porque al realizar la notificación al arrendador evita tener que recurrir a juicios”. De manera que con este tipo de procedimiento se hace un avance en materia de inquilinato debido que se establece vías más sólidas y eficaces para la solución de controversias, ayudando a la economía procesal evitando procesos judiciales que son más largos y extensos que conllevan a extender el litigio.

4.2.3 La Ejecución Forzosa en el Código Orgánico General de Procesos (COGEP).

Los procesos de ejecución se encuentran dentro del procedimiento Civil de cada país o en su mayoría es así, pero esto puede cambiar dependiendo de cada nación, en el Ecuador el procedimiento de ejecución se encuentra Código Orgánico General de Procesos (2024), el cual nos establece que:

“Cuando se trata 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 dictara 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 ordenara 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 demanda ha versado sobre acerca de la entrega material de un bien inmueble, la o el juzgador ordenara que la o el deudor desocupe y ponga a disposición de la o del acreedor el inmueble, bajo prevención de no hacerlo, la fuerza pública entregara el bien a la o el 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”, (art.366).

La obligación de dar especie o cuerpo cierto, abarca lo que es objetos y bienes que se dividen en muebles e inmuebles, cuando se encuentren en poder del deudor y de terceros, en estos casos el Juez ordenará mandamiento de ejecución con el fin de que se entregue aquello que se encuentra en litigio y si el individuo no tiene voluntad o se reusa, intervendrá la Policía Nacional, pero cuando se trata de un bien material en especial el Juez dictará algo esencial en el caso que es el deudor o demandado desocupe el bien y le entregue a su acreedor o demandante el bien inmueble en discusión, con la advertencia que de no hacerlo se procederá a hacer el lanzamiento o desalojo, bajo el riesgo del deudor

Dentro del significado de ejecución tiene que haber alguna circunstancia o situación que lo derive o desencadene este tipo de acción, para ello con respecto de la ejecución dentro del derecho procesal civil el jurista Parada (2011), nos plantea lo siguiente:

“Cuando hablamos de la ejecución de una sentencia, evocamos esa actividad del Estado coactiva a través de la cual y contra la voluntad del deudor o condenado se cumple lo dictaminado a favor del de un acreedor demandante [...] la ejecución no es más que una actividad del órgano jurisdiccional mediante el cual se actúan forzosamente las consecuencias queridas por la norma en un caso concreto y sobre un sujeto determinado”, (pág. 2).

Hay que tener en cuenta que para poder pedir la ejecución de algo, primero esto debe de tener un título de ejecución o una sentencia dictada por un Juez competente, lo que hace la ejecución es llevar a cabo lo dictado mediante sentencia, en el caso de que la parte que no fuese favorecida, no estuviese de acuerdo con ello y ponga resistencia para poder llevar a cabo la entrega del objeto o de la cosa en discusión, es allí donde se interviene la potestad que tiene el Estado para poder garantizar justicia, donde en contra de la voluntad del deudor o condenado con el fin de cumplir con lo señalado en el dictamen del Juez a favor del acreedor o demandante, se lleva a cabo la ejecución forzosa.

De la misma manera como lo establece el autor la ejecución es una función o actividad del órgano jurisdiccional en otras palabras del Juez competente, el cual interviene con la ejecución forzosa situaciones que la ley establezca, hay que tener en cuenta que dicha ejecución no se podrá llevar a cabo en todos los casos, pero hay que recalcar que existir casos y situaciones especiales donde tendremos que tener herramientas especiales que nos ayuden a solucionar el conflicto o litigio, es evidente plasmar que la ejecución forzosa recaerá sobre un individuo determinado que cual se reusa acatar lo ya conocido mediante sentencia.

Por otra parte, dentro de lo que se conoce como procedimiento civil, la palabra ejecución tiene una gran relevancia para garantizar justicia a la parte demandante o afectada, para ello el jurista Cachón (2011), nos plantea con respecto de la ejecución lo siguiente:

“La ejecución procesal tiene carácter subsidiario o supletorio respecto del cumplimiento voluntario de las obligaciones jurídicas. Si la persona que está obligada efectuar una determinada prestación o, en general, a realizar un concreto comportamiento en favor de otro sujeto, cumple en de forma voluntaria a esa obligación, el proceso de ejecución carece de ser. El problema se plantea cuando el obligado no cumple voluntariamente. En tal caso, el titular del derecho puede acudir al proceso de ejecución, con el fin de hacer efectivo ese derecho de forma coactiva y a costa del sujeto que este obligado a satisfacerlo”, (pág. 8).

Es muy importante destacar que el jurista, aborda la definición de ejecución desde un punto de vista más amplio y preciso es establecer que la ejecución dentro del derecho procesal Civil tiene un carácter subsidiario o supletorio, tomando en cuenta que la ejecución es una herramienta jurídica utilizada para hacer cumplir las obligación pendientes dictadas mediante sentencia, de manera que si la persona que tiene que entregar el objeto o la cosa y lo hace de manera voluntaria acorde a la lealdad procesal, no habría motivo por el lugar llegar a una ejecución forzosa debido a que no sería necesario por el hecho que no hay resistencia, por lo tanto tampoco la necesidad de exigir por la fuerza que se acate los dispuesto.

Por otra parte, cuando el individuo no cumple voluntariamente es donde surge la necesidad de aplicar una solución que termine con el conflicto de manera que el afectado o titular del derecho lesionado, acude ante el Juez que dictó la sentencia y a voluntad de parte solicita que se proceda

con la ejecución de manera coactiva y que se quiere decir con esto que se proceda por la fuerza en contra de la voluntad del individuo debido a que contó con el tiempo para acatar la emitida por la autoridad.

Es indiscutible, no considerar que la ejecución forzosa es un medio que ha venido dando resultados en el mundo cuando no se obtiene la voluntad de la parte para llevar a cabo la entrega del objeto o la cosa luego de haber analizado lo que plantean juristas extranjeros ahora veamos lo que nos plantea el jurista ecuatoriano Buenaño (2016), sobre el procedimiento de ejecución:

“El proceso de ejecución consiste en que el juzgador ordene mediante mandamiento de ejecución que el deudor entregue en el término de cinco días, el objeto o bien requerido, y si es necesario se lo ejecutara con la fuerza pública, es decir que el Juzgador tiene la obligación de ordenar su cumplimiento y se deberá estar a los dispuestos en él”, (pág. 210-2011).

Luego de haberse dado el respectivo proceso y declarado mediante sentencia por un Juez competente que se entregue la cosa solicitada, se dará el termino de cinco días para poder dar los objetos que pueden ser de diferente naturaleza o los bienes que también se pueden clasificar en muebles o inmuebles, como en muchos casos esto no sucede dentro del plazo establecido y se busca prorrogas para no dar fiel cumplimiento de la orden del Juez, el legislador lo ha previsto y ha establecido que de no darse la entrega del objeto o cosa en discusión, dentro del señalado mediante sentencia, se procederá de ser el caso y si es necesario con apoyo de la fuerza pública, quien intervendrá con el fin de hacer cumplir lo dispuesto en la sentencia y por si el sujeto se resiste acatar la orden legitima de la autoridad.

4.2.4 El Procedimiento de Lanzamiento o Desalojo en la Legislación Ecuatoriana.

En el Ecuador para que se pueda ejecutar un Desalojo, primero se tiene que pasar por lagunas etapas procesales, iniciando con el conflicto entre arrendador – arrendatario en el cual una de las partes dio en arriendo una propiedad en específico y otra la otra parte quien toma dicho bien y hace uso de la misma dándole una determinada cantidad de dinero por utilizarla. Para establecer la relación arrendador-arrendatario debe de existir un contrato de por medio este puede ser escrito

o verbal según el artículo 27 de la Ley de Inquilinato, los problemas empiezan cuando se incumple con las cláusulas establecidas en el pacto o contrato, el inquilino se rehúsa a restituir la propiedad y por otra parte el arrendador solicita que salga del bien inmueble arrendado materia del litigio.

Comúnmente se puede solicitar directamente al inquilino que salga de la propiedad voluntariamente pero esto algo que en muy pocos casos se da, por el hecho de que la mayoría pone resistencia ante este tipo de situaciones, para ello el legislador ha previsto un proceso a través de la vía judicial el cual a pesar de tener una característica de ser acelerado para poner fin a este tipo de controversias, en la práctica se torna complejo debido a las etapas procesales que se deben llevar a cabo y también a la carga procesal de los juzgados a nivel nacional, un fenómeno que retrasa la sustanciación del trámite y lo prolonga por un tiempo muchas más largo, que en el cual debería sustanciarse.

Un sistema saturado de procesos en una Unidad Judicial que resuelve varios tipos de controversias, además de ser tan extensa como lo es la Unidad de lo Civil, nos lleva a pensar que, si el proceso que se viene dando actualmente dentro de nuestra legislación ecuatoriana para llevar a cabo un desalojo o lanzamiento forzoso es el indicado, eficiente o la mejor opción para poner fin a las controversias de la materia en un menor tiempo, para ello analizaremos cual es el procedimiento conforme lo establecen los cuerpos legales dentro del país, para así poder entender porque se da dicha demora o dilatación complicando el proceso, de manera que se pueda evidenciar cual es la raíz del problema.

En la legislación ecuatoriana como tal no existe un término de desalojo como en otros países, a excepción del artículo 38 de la Ley de Inquilinato que señala el desalojo solo en el caso del subarriendo siendo puntual y específico, para desalojar a una persona que muestra oposición de salir de una propiedad, en Ecuador para llevar a cabo el lanzamiento forzoso o desalojo, el artículo 42 de la Ley de Inquilinato, que nos dice el trámite de controversias, las acciones de Inquilinato se tramitará por un procedimiento sumario, donde resolverá ante un Juez en audiencia única y luego de haber escuchado a las partes y corroborara que el demandado a incurrido en una de las causales de terminación de contrato del artículo 30 de la Ley de Inquilinato, se emitirá sentencia la cual deberá ser ejecutada y al mostrar oposición por parte del inquilino esto deriva a que se proceda con el lanzamiento forzoso o desalojo.

Otra forma por la cual se podría aplicar, el desalojo también sería a través de la notificación del desahucio en la vía Notarial, en la que solo se podrá dar por los siguientes casos establecido en la Ley de Inquilinato, artículo 30, literal h) cuando se quiera proceder con la Demolición del Edificio siempre que se encuentre con los planos y permisos aprobados por el municipio para la construcción de nueva obra, artículo 31 por Traspaso de Dominio de la Propiedad y por el artículo 33 en caso de Anticipación del Arrendador, dentro de los plazos establecidos, luego de haberse notificado con el desahucio a la parte y este muestre oposición salir de la propiedad, se demandara por procedimiento sumario y solicitara la ejecución establecida en el artículo 366 del Código Orgánico General de Procesos que de no acatarse culminaría con el lanzamiento o desalojo.

Para que se pueda llevar acabo un desalojo o lanzamiento forzoso en el Ecuador, por medio de la vía judicial, primero se debe de llevar a cabo un proceso que en ocasiones puede resultar tedioso o extenso debido a los requisitos que debe cumplir, empezando por la extinción del derecho del arrendador, de tal manera que la jurista ecuatoriana Lago Pinargote, (2023), nos afirma que por decisión judicial se dará en los casos que la Ley ha previsto y son los siguientes:

“La decisión judicial se dará previo a la demanda en procedimiento sumario [...] La ley de Inquilinato en su artículo 30 establece las causas por las cuales que termina el contrato de arriendo, y prevé los casos que se deberán tramitar por procedimiento sumario, ya que no pueden realizarse por desahucio”, (pag. 33).

Es importante destacar que nuestra legislación, ha dividido cuales son las causales que generan la terminación de un contrato en la vía judicial, con el fin de establecer un una vía idónea para su solución, separándolas de las causales que se pueden llevar a cabo primero con el desahucio sede notarial, siendo fundamental para el trámite iniciar con la demanda dentro un procedimiento sumario con el propósito de que sea el Juez quien decida si se ha dado en incumplimiento del contrato de arrendamiento, prohibiéndoles que se puedan sustanciar a través del desahucio de la vía notarial.

De manera que ya se ha establecido cuales son las causales de terminación del contrato de arrendamiento, por decisión judicial ahora las calificaremos conforme la ley lo breve de la siguiente manera:

- a) Por falta de pago de dos pensiones locativas mensuales que se hubieren mantenido hasta la fecha de la demanda, se entenderá que se el arrendatario ha incumplido con el contrato.
- b) Peligro destrucción o ruina del edificio, esto incluirá cuando se necesite la reparación de la vivienda con el fin de precautelar la vida de las personas.
- c) Por algazaras o reyertas producidas por el arrendatario o inquilino, que son los inconvenientes que puede haber entre vecinos por ruidos o peleas.
- d) Destino del local arrendado a un objeto ilícito o distinto del pactado dentro del contrato, en razón de ilicitud de las actividades realizadas estas podrían acarrear responsabilidades penales a los arrendadores.
- e) Los daños causados por el inquilino en el edificio, sus instalaciones o dependencias, ocurre cuando se lesiona a la propiedad, el Juez mandará al inquilino a reparar o resarcir el daño causado, de no hacerlo el arrendador puede realizarlo y exigirá al arrendatario el pago de lo invertido.
- f) Subarriendo o traspaso de derechos, realizado por el inquilino o arrendatario, sin autorización escrita, se podrá llevar a cabo siempre y cuando en el contrato ya se establezca dicha cláusula, de lo contrario deriva a la terminación del contrato.
- g) Ejecución por el inquilino en el local arrendado de obras no autorizadas por el arrendador, si bien es cierto el arrendatario se encuentra en goce y uso de la propiedad, pero es el arrendador como propietario quien puede realizar las obras que considere correspondientes.
- h) Resolución del arrendador de demoler el local para nueva edificación, en este debido caso el arrendador deberá notificar con el desahucio, con un tiempo mínimo de tres meses de anticipación a la fecha en la cual se ha fijado la demolición.
- i) Por decisión del propietario de ocupar el inmueble arrendado, siempre y cuando justifique legalmente la necesidad de hacerlo porque es arrendatario y no cuenta con otro inmueble, es un caso puntual donde el arrendador en su calidad de propietario decide remover del derecho del goce del bien, por el motivo de que lo quiere utilizar el mismo, (Lago Pinargote, 2023, págs. 33-38).

Luego de haber determinado la causal en este caso la más común, que es la de falta de pago de dos pensiones mensuales del alquiler a la fecha de presentación de la demanda, se procede con el Desahucio en procedimiento judicial, que para el jurista ecuatoriano Hinostroza E. V. (2022), nos plantea lo siguiente:

“El desahucio es un proceso judicial mediante el cual la persona dueña de una propiedad o con derecho a disfrutarla, o su representante, le solicita al Tribunal que emita una orden para desalojar a una persona quien ocupa dicha propiedad. Algunas razones para solicitar un desahucio son, el incumplimiento con algunas cláusulas del contrato verbal o escrito, termino el contrato y la persona se niega abandonar la propiedad, la falta del pago de la renta”, (pág. 76).

El Desahucio es una herramienta jurídica, que se presenta cuando el inquilino o arrendatario ha incumplido con el contrato de arrendamiento de la misma manera se utiliza cuando una persona se niega a salir de la propiedad mostrando una negativa para restituir el bien y entre las causales más comunes cuando el arrendatario incumple con sus obligaciones, es por la falta de pago, que si bien es cierto es la causa más común para la creación de conflictos en materia de inquilinato, el propósito del desahucio es notificar a la persona para que pueda salir de la propiedad de manera pacífica.

Ahora de la misma manera, tenemos la notificación de desahucio por la vía notarial en la que existen cuatro casos en concreto en los que se podrá tramitar que son los siguientes:

1. Por cumplimiento del plazo del contrato, prescrito en el artículo 33 de la ley de inquilinato denominado anticipación del arrendador donde este comunicara al arrendatario la resolución de terminar con el contrato de arrendamiento con noventa días de anticipación.
2. Por transferencia de dominio, prescrito en el artículo 31 de la Ley de Inquilinato, en el cual debería dar al arrendatario un plazo de tres meses para la desocupación de la propiedad, en razón de que el traspaso de dominio extingue el contrato de arrendamiento

3. Por obra nueva, donde el propietario deberá solicitar a su inquilino la desocupación de la propiedad a través del desahucio con mínimo noventa días de anticipación al inicio del trabajar en la demolición de la propiedad.
4. Según el Código Civil, en base al artículo 1917 en el que establece que el desahucio se dará por con anticipación a un periodo de los designados por la convención o la ley para el pago de la renta, en caso de que se arriende tan solo un día, semana o mes el desahucio será con anticipación del mismo periodo, cabe recalcar que esto procederá cuando no se ha fijado un tiempo de duración para el arriendo, (Hinostroza E. V., 2022).

Identificada la causal por la cual se dará el desahucio, el Notario procederá con la notificación y para ello la jurista ecuatoriana Lago Pinargote (2023), nos establece con respecto a la notificación que:

“Como lo determino la Corte Constitucional, el rol del notario es únicamente el de notificar el desahucio [...] Así podemos determinar que la citación del notario surge los mismos efectos que la citación dentro de juicio”, (pág. 57-58).

El Notario para notificar el desahucio, tendrá que determinar cuál es la razón por la que va a notificar al inquilino, debido a que no puede hacer dicha diligencia sin tener sustento, de la misma manera la Corte Constitucional ya ha establecido que el Notario en la vía notarial únicamente puede notificar el desahucio y de manera que esta surtirá los mismos efectos de haberla realizado en la vía judicial.

Hay que tener en claro que para que se lleve a cabo la notificación del desahucio se deberá hacer conforme lo establecen las reglas ya determinadas en el artículo 53 de la citación, 54 de la citación personal y 55 de la citación por boletas del Código Orgánico Integral de Procesos (COGEP), (Hinostroza E. V., 2022, pág. 93).

Una vez debidamente notificado el arrendatario, el trámite continúa sustanciándose y en caso de considerar que no se ha incurrido en ninguna de las causales la notificación del desahucio

el inquilino puede presentar la oposición al desahucio y para ello el jurista ecuatoriano Hinostroza E. V. (2022), nos plantea que:

“En caso de oposición al desahucio de parte de inquilino, corresponderá al Juez de lo Civil conocer esta controversia, la que sustanciaría en procedimiento sumario conforme lo establece el art 332 numeral 1 y 7 y el art. 18 numeral 37 segundo inciso de la ley notarial”, (pág. 97).

Hay que tener en cuenta que una vez el arrendatario muestre oposición al desahucio, el trámite directamente se derivara hacia la vía judicial con un Juez de lo Civil, quien será el competente de conocer la disputa entre las partes, para que a través de un trámite sumario se pueda dar fin al conflicto.

Al darse la negativa para la restitución del bien, se procede con la ejecución forzosa, la cual es un medio que ha venido dando resultados, cuando no se obtiene la voluntad de la parte para llevar a cabo la entrega del objeto o la cosa, el jurista ecuatoriano Buenaño (2016), sobre el procedimiento de ejecución nos plantea lo siguiente:

“El proceso de ejecución consiste en que el juzgador ordene mediante mandamiento de ejecución que el deudor entregue en el término de cinco días, el objeto o bien requerido, y si es necesario se lo ejecutara con la fuerza pública, es decir que el Juzgador tiene la obligación de ordenar su cumplimiento y se deberá estar a los dispuestos en él”, (pág. 210-2011).

Una vez declarado el desahucio a través de la sentencia y mostrar resistencia por del inquilino se procederá, con la ejecución forzosa en la cual el deudor deberá restituir la propiedad en un término de cinco días y con el propósito de que se efectué y se lleve a cabo se ejecutará con apoyo de la fuerza pública para dar fiel cumplimiento de lo dictado.

Capítulo III Normativa Constitucional y Jurídica.

4.3. Propiedad Privada en la Constitución de la República del Ecuador.

La Constitución de la República del Ecuador en su artículo en su capítulo sexto derechos de libertad, artículo 66.- Se reconoce y se garantiza a las personas, numeral 26 establece:

“El derecho a la propiedad privada en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad privada se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”, (Constitución República del Ecuador, 2024, art, 66, núm., 26).

La propiedad privada al ser un derecho de libertad y encontrarse como una de las forma de propiedad debe de cumplir un propósito social y ambiental, con el fin de que no afecte a ninguna directa o indirectamente a estos dos propósitos, también implica tener una responsabilidad con la comunidad y una sostenibilidad ambiental, pero es importante establecer que el Estado debe de garantizar a todos los ciudadanos este derecho de manera efectiva y para ello es importante la incorporación o implementación de políticas públicas, entre otras medidas como leyes que faciliten el acceso equitativo a la propiedad privada, promoviendo la defensa de este derecho y un desarrollo económico o una protección en su entorno natural, logrando con esto un equilibrio del entre el interés individual y colectivo.

La propiedad privada es un fenómeno universal, un derecho de las personas, que se observa en distintos tipos de culturas, un instinto que insita la autoconservación y la confianza en uno mismo, tiene como objetivo la obtención de bienes materiales, un aspecto inmaterial denominado también como intangible, el cual conserva las ideas del individuo y sus creaciones intelectuales o artísticas, incluso el propio espacio que nos rodea. La propiedad privada toma mayor importancia con la necesidad de cultivar la tierra y es allí donde se da un cambio con el fin de controlar su uso. El derecho a la propiedad privada, históricamente ha sido la herramienta más efectiva para garantizar los derechos y libertades civiles, al crear una esfera autónoma la cual las partes se ponen de mutuo acuerdo, donde ni el Estado ni tampoco la sociedad pueden proceder a la usurpación dejando por sentado y estableciendo una línea entre lo público y lo privado, (Pipes, 2002).

4.3.1 La Seguridad Jurídica en la Constitución de la Republica del Ecuador.

La Constitución de la Republica del Ecuador en su artículo 82 establece que: “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de las normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”, (Constitución de la Republica de Ecuador, 2024, art. 82).

El derecho a la seguridad jurídica se basa en el respeto a Constitución y a las demás normas jurídicas dentro de nuestra legislación ecuatoriana existentes previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes, con esto se crea la confían de que los ciudadanos puedan confiar en el Estado a través de un marco jurídico investido de legalidad y transparencia donde las leyes son accesibles y comprensibles. La esencia de la seguridad jurídica es proteger los derechos individuales al garantizar un entorno de justicia y equidad dentro de la sociedad.

La Constitución de la República del Ecuador, establece que se debe proporcionar seguridad para la debida aplicación de los derechos humanos y las libertades fundamentales de las mujeres y hombres, siendo de esta manera un deber principal del Estado ecuatoriano, una muestra de ello lo podemos encontrar dentro de la misma Constitución, donde en su artículo 3.- Son deberes primordiales del Estado, numeral 2 asegurar la vigencia de los derechos humanos , las libertades fundamentales de las mujeres y hombres, con el fin de asegurar el ejercicio de los derechos de las personas, en su artículo 16.- nos establece que, el deber más alto del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos humanos que garantiza esta Constitución, con que motivo se describe esto con el de contar con el absoluto respeto a una realidad social de las personas, para que se puede respetar los derechos inherentes para cada individuo.

De la misma manera en su artículo. 17 del mismo cuerpo legal antes mencionado establece que el Estado garantizara a todos sus habitantes, sin discriminación alguna, el libre y eficaz ejercicio y goce de los derechos humanos establecidos en la Constitución y en las demás declaraciones, pactos convenios y más instrumentos internacionales, de esta manera se procura que, a través de la Constitución, se obligue al Estado a tener como deber primordial realizar todo lo debido para conseguir primero un debido goce de los derechos fundamentales por parte de las

personas y segundo establecer parámetros, programas guías y formas más accesibles para que se aseguró el debido goce efectivo de los derechos establecidos y a su vez ratificados por el Ecuador.

De la misma manera conforme se establece en el artículo 18 de la Constitución de la República del Ecuador es puntal señalar lo siguiente; los derechos y garantías determinadas en esta Constitución y en los instrumentos internacionales vigentes, serán directa e inmediatamente aplicables por y ante cualquier juez, tribunal o autoridad, con esto se plantea la existencia de una cooperación entre los poderes del Estado para un aplicación directa e inmediata de los derechos y garantías, no condicionándolas para algo en específico, para un cierto grupo o promulgación de una ley, desechando la existencia de una intermediación entre los enunciados constitucionales y su debida aplicación concluyendo en que por lo contrario la aplicación de los derechos y garantías deben de ser de directa e inmediata sin poner obstáculos para su ejercicio, (Zavala Egas, 2010, págs. 217-218).

4.3.2 La Celeridad Procesal en la Constitución de la Republica del Ecuador.

La Constitución de la Republica del Ecuador en su artículo 169 establece que: “El sistema procesal es un medio para la realización de la justicia, las normas procesales, consagradas en los principios de simplificación, unificación, eficacia, inmediación, celeridad y economía procesal, y harán efectivas las garantías del debido proceso. No se sacrificará la justicia por la sola omisión de formalidades”, (Constitución de la Republica de Ecuador, 2024, art. 169).

Para la realización de la justicia, el sistema procesal es la piedra angular ya que en ella se encuentran los principios como la simplificación, unificación, eficacia, inmediación, celeridad y economía procesal, con el fin de asegurar que los procedimientos judiciales se vuelvan más eficaces y eficientes además de que las garantías procesales se respeten, teniendo en cuenta que la justicia no debe sacrificarse por meras omisiones prevaleciendo la equidad y correctas aplicaciones la ley , hay que tener en cuenta que el principio de celeridad se tiene gran importancia debido a que asegura que los procesos se desarrollen de manera más rápida y eficiente al evitar dilataciones que no aportan al proceso y perjudican a las partes involucradas. El principio de celeridad procura

unas aplicaciones la justicia de forma expedita agilizando el proceso y reduciendo los tiempos de espera.

Los principios intervienen como una regla básica que orienta el proceso y a su vez garantiza la realización de la justicia, así como este existe varios conceptos que hablan sobre los principios, pero el jurista Dworkin, (1989) de una manera más acertada establece que:

“Los principios hacen referencia a la justicia y a la equidad (fairness). Mientras las normas se aplican, los principios dan razones para decidir en un sentido determinado, pero, a diferencia de las normas, su enunciado no determina las condiciones de su aplicación. El contenido material del principio -su peso específico- es el que determina cuando se debe aplicar en una situación determinada”. (pág. 9)

Cuando hablamos de los principios, se hace referencia a reglas o pautas para la realización de justicia en el marco de su aplicación sin distinción alguna, por una parte tenemos la norma como el derecho positivo que determina que para su aplicación debe de cumplir algunos parámetros o requisitos esenciales característicos de su naturaleza, contrario al principio que el cual no determina que algún tipo de condición para su debida aplicación, debido a que su peso en específico tiene la esencia en aplicarse dentro de situación es determinas, como se ha venido revisando los principios permiten exigir los derechos de una manera directa teniendo un respaldo que apoye su pretensión.

Por otra parte, cuando hablamos sobre la celeridad procesal, hablamos de rapidez dentro de la sustanciación de un proceso, es algo que comúnmente se cree, para ello el jurista (Dimarco,1999 como se citó en, Callegari, 2011) nos plantea que:

“necesitando estar adecuado a la velocidad creciente de la vida posmoderna. Entonces, hay que adoptar una postura judicial de prestación de servicios públicos de calidad, en la cual la celeridad procesal es un imperativo urgente como forma de garantizar el acceso efectivo a la justicia. No basta garantizar el acceso inicial a un juicio. El derecho al acceso solamente se vuelve efectivo cuando el Poder Judicial entrega al ciudadano la prestación judicial, dentro de un razonable plazo de duración y con una celeridad en sintonía con las garantías inmanentes a los derechos humanos”.

La sociedad cada día va cambiando y creciendo a su vez, el número de personas aumenta y con ello los conflictos van de la mano, las contradicciones se producen en distintas áreas y materias, el sistema judicial solo con la prestación de un servicio no garantiza la calidad de este, el dar el acceso para presentar una demanda o denuncia y dejarla estancada no es garantizar un acceso efectivo a la justicia. Garantizar el derecho al acceso de la Justicia ocurre cuando el poder judicial entrega a las personas la prestación de un servicio judicial donde este tenga un plazo razonable de duración, en el cual se pueda cumplir con todos los requisitos que determina la ley, pero en un menor plazo siendo más eficiente, cabe recalcar que la celeridad procesal se debe dar conforme las garantías inherentes a las personas consagradas dentro de los derechos humanos.

4.3.3 La Propiedad en la Declaración Universal de Derechos Humanos.

Cuando hablamos sobre la propiedad privada es inevitable no analizar y considerar lo descrito en un hito tan importante para la humanidad como lo es la Declaración Universal de Derechos Humanos, 1948, que en su parte pertinente artículo 17, numeral 1 y 2 establece que:

“Toda persona tiene derechos a la propiedad privada, individual y colectiva [...] Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad”. (Declaración Universal de Derechos Humanos, 1948, art. 17, núm., 1 y 2).

La Declaración Universal de Derechos Humanos, se expide con el fin de establecer un cuerpo legal donde consten los derechos y libertades fundamentales inherentes a persona, la propiedad privada se agrega en el artículo 17, con el propósito de garantizar tanto la propiedad individual como colectiva, con esto se busca que nadie pueda ser despojado arbitrariamente de sus bienes mostrando la importancia de la protección legal de la propiedad, estableciendo que si a una persona se le quiere privar o limitar su derecho de propiedad se deberá realizar con un debido proceso, afianzando el derecho a la seguridad jurídica y asegurando el poder tener bienes sin ser despojado arbitrariamente.

Esta corriente de pensamiento es muy importante, por el hecho establecer que toda persona tiene derecho a la propiedad privada, se abre un abanico de posibilidades debido a que ella, no establece que solo un género sea capaz de adquirir esta clase de propiedad debido a que la única exigencia que solita es una característica básica en nuestra época, también se plantea a la propiedad

como una necesidad esencial para poder llevar a cabo una vida decente, ayudando a complementar las necesidades básicas de una persona como el tener un patrimonio o un techo para su familia. Desde un punto de vista más amplio se podría decir que la propiedad privada hace que las personas se sientan más seguras y respaldadas al contar con derecho tan esencial que se atribuye sin discriminación de género, social, cultural o racial, (Herrera, 2008).

4.3.4 La Propiedad en la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José), (1978).

Entre los tratados internacionales la Convención la Convención Americana de Derechos humanos adoptada por los Estados Americanos (OEA) tiene como propósito establecer los derechos y libertades fundamentales que deben de ser respetados y protegidos por los Estados partes. De tal manera que se vuelve esencial revisar la Convención la Convención Americana, 1978, que en su parte pertinente artículo 21, numeral, 1y 2 establece que:

“Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social [...] Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas en la ley” (Convención América sobre Derechos Humanos (Pacto de San José), (1978), en su artículo 21, núm., 1y 2).

La Convención América de Derechos Humanos (Pacto de San José), al establecer que toda persona tiene derecho al uso y goce sus bienes, también limita la propiedad a cumplir un interés social con la colectividad, pero hay que resaltar la relevancia de este derecho porque la propiedad privada es un pilar fundamental para la libertad individual, de la misma manera hay que tener en claro que toda limitación del uso de la propiedad debe de encontrarse justificada, para proteger a las personas de una expropiación arbitraria por el hecho de que nadie podrá ser despojado de sus bienes sin recibir a cambio una justa compensación y que en caso de darse una expropiación esta se deberá realizarse de acuerdo a los procedimientos establecidos en la ley, haciendo que los derechos de los propietarios sean respetados ante cualquier actuación que afecte a la propiedad sin que sea legítima o equitativa.

Los fallos de organismos internacionales son de carácter vinculante y de efecto inmediato para las partes siempre y cuando estos se encuentren ratificados por los mismos Estados, este tipo de sentencias son importantes debido a que los jueces que intervienen, son más técnicos en el análisis y aplicación de justicia, para ello tenemos el ejemplo de la Corte Interamericana de Derechos Humanos en el caso *Salvador Chiriboga vs Ecuador*, (2008), con respecto de la propiedad privada nos establece en su parte pertinente que:

“El derecho a la propiedad privada debe ser entendido dentro del contexto de una sociedad democrática donde para que prevalezca el bien común y los derechos colectivos deben existir medidas proporcionales que garanticen los derechos individuales [...] la función social de la propiedad es un elemento fundamental para el funcionamiento de la misma y es por ello que el Estado, a fin de garantizar otros derechos fundamentales de vital relevancia para la sociedad específica, puede restringir el derecho a la propiedad privada, respetando siempre los supuestos contenidos en la norma del artículo 21 de la Convención, y los principios generales de derecho internacional”, (pág. 20).

La Corte Interamericana de Derechos Humanos, plantea una perspectiva amplia con respecto de la propiedad privada señalando que dentro de una sociedad donde exista democracia y prevalezca el interés común conjuntamente con el interés colectivo y el individual estos deben coexistir proporcionalmente, para que ninguno afecte o lesione el derecho del otro de ninguna manera, la propiedad tiene una función social y él es quien el Estado tiene que garantizar los derechos para las partes, el Estado siendo el organismo rector en la sociedad no puede hacer uso de su poder punitivo arbitrariamente para privar de su propiedad a cualquier persona o permitir que otra lo haga de manera ilegítima, para ello existen cuerpos legales que establecen los casos en los cuales se podrá hacer y como lo establece la Convención Americana de Derechos Humanos en su art.21.- nadie podrá ser privado de sus bienes, excepto mediante el pago e indemnización justa.

4.3.5 Derecho Comparado (Legislación Peruana).

4.3.5.1 El Desalojo en la Ley No. 30933 que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial de Perú.

La ley No. 30933, que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial establece que:

- a) Art. 1.- La presente ley tiene por objeto establecer y regular el procedimiento especial de desalojo mediante la intervención notarial y con ejecución judicial.
- b) Art. 2.- Podrán acogerse en la presente ley el propietario, el arrendador y el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución, en contra del arrendatario que se ha sometido expresamente al procedimiento.
- c) Art. 3.- Competencia, serán competentes los Notarios dentro de la provincia en la que se ubica el bien inmueble arrendado y el juez de paz letrado del distrito en el que se ubica el inmueble arrendado.
- d) Art 4.- Requisitos de probabilidad, el inmueble debe encontrarse individualizado de manera inequívoca en el contrato de arrendamiento, el contrato debe de estar contenido en el formulario de arrendamiento FUA y las modificaciones o adendas al contrato se deberán cumplir con la misma formalidad.
- e) Art. 5.- Contenido del contrato de arrendamiento, debe de tener una cláusula de allanamiento futuro para la restitución del bien vencido el plazo del contrato o resolución de arrendamiento por falta de pago, contar una cláusula de sometimiento expreso a la presente ley y consignar un número de cuenta bancaria junto con el tipo de cuenta y el tipo de moneda.
- f) Art. 6.- Requisitos de la solicitud, se presentará por escrito con el nombre del propietario o quien tenga derecho a la restitución, a la solicitud se le agregará, el original o la copia legalizada del Formulario FUA o la escritura pública del contrato de arrendamiento, original o copia legalizada de la carta cursada al arrendatario.
- g) Art. 7.- Causales, el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento y por incumplimiento del pago de la renta convenida de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento.
- h) Art. 8.- Procedimiento, el notario recibe la solicitud de desalojo constata el incumplimiento de los requisitos de procedibilidad del contrato de arrendamiento, notifica al arrendatario en el inmueble materia del desalojo y el arrendatario solo podrá mostrar la oposición por renovación o prórroga del plazo de contrato de arrendamiento, por constancia de la transferencia o deposito del pago del arriendo y por incumplimiento de las formalidades del presente proceso.

- i) Con la respuesta del arrendatario, constada la causal de desalojo, se procederá a extender un acta no contenciosa dejando constancia del incumplimiento del contrato, la cual tiene carácter de título ejecutivo especial para llevar a cabo el trámite de lanzamiento, el notario procederá a remitir copia legalizada del expediente al juez de paz para que practique el lanzamiento.
- j) Trámite judicial de lanzamiento, culminada la etapa notarial el interesado formula la solicitud de lanzamiento ante el juez letrado competente, con la paga de los honorarios del traslado del notario, conjuntamente con los honorarios de copia legalizada del expediente notarial, en un plazo de tres días hábiles de recibida la solicitud y el expediente, el juez revisara la solicitud, verificara los requisitos y emitirá resolución para disponer el desalojo en contra del arrendatario o quien se encuentre dentro de la propiedad, con la orden de descerraje en caso de que muestre resistencia.
- k) La resolución es impugnabile, pero sin efecto suspensivo, el juez de paz letrado cursara oficio a la dependencia correspondiente de la policía nacional del Perú, quienes en plazo de dos días hábiles prestaran asistencia para la ejecución del desalojo, culminado el lanzamiento el interesado podrá solicitar ante el mismo juez el pago de costas y costos del proceso, así como los gastos notariales. (Ley No. 30933 que Regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, 2019).

En el Ecuador, el Notario no puede practicar un Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, si bien es cierto en la Ley Notarial en el artículo 18 de las atribuciones del notario, numeral 35 establece poder solemnizar el desahucio que no es lo mismo, dentro de nuestra legislación ecuatoriana, un Notario no puede practicar el desalojo porque aún no se le ha tribuido dicha facultad, caso contrario de lo que se viene dando en el Perú, antes de expedirse la ley No. 30933 tenía el mismo problema en relación a la negativa de restituir el bien inmueble arrendado por parte de los inquilinos y un trámite judicial de desalojo complejo y prolongado debido a la carga procesal de los juzgados que ocasiona que se dilate el proceso, por el hecho de que todo el procedimiento debía sustanciarse en la sede judicial.

La ley No. 30933 que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial en Perú, llega el 24 de abril del 2019, para darle al Notario la facultad de practicar el desalojo y así reducir los plazos del procedimiento de desalojo en sede judicial en menos de la mitad del tiempo en el que se venían resolviendo, dividiendo el proceso en dos partes la primera una vía notarial en la cual las partes voluntariamente suscribirán un contrato de arrendamiento con las cláusulas establecida de allanamiento futuro y sometimiento expreso a lo establecido en la ley, para que en caso de incumplimiento por terminación del contrato o falta del pago del alquiler, el propietario pueda solicitar al Notario la notificación de desalojo, quien previo a realizarla revisara si se encuentran todos los requisitos establecidos en la ley.

Una vez notificado el arrendatario podrá presentar la oposición, al a ver incurrido en ninguna de las causales de terminación del contrato, al notificarse el desalojo y el inquilino muestre resistencia se pasa a la segunda vía que es la judicial en la cual el Notario sentara acta de haber notificado al arrendatario y se remitirá al Juez de paz junto con el expediente notarial, dentro del plazo de tres días hábiles el Juez deberá emitir resolución en la cual practicara el lanzamiento con ayuda de la policía nacional y en caso de mostrar resistencia del mandato judicial se procederá con la orden de descerrajar, dicha resolución es impugnabile pero sin efecto suspensivo .Una vez terminado el lanzamiento, el propietario del bien inmueble, administrados o quien solicito el proceso de desalojo ante el Notario, podrá solicitar ante el mismo Juez, las costas y costos del proceso y los gastos notariales por los servicios notariales derivados del desalojo.

4.3.5.2 Semejanzas entre el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso en la legislación ecuatoriana y peruana.

Todo proceso se divide por etapas, mismas que se van sustanciando dentro de un determinado tiempo, como se ha venido estudiando el tema del cómo se practica en desalojo o lanzamiento forzoso en Ecuador y en Perú, luego de a ver analizado cual es el proceso en los dos países se ha llegado a la conclusión de que a pesar de que el problema es igual, en las dos legislaciones se ha procedido a llevar a cabo de diferente manera, para poder darle fin a este tipo de conflictos, pero aun así, se sigue guardando las semejanzas muy importantes y relevantes para terminar con el litigio las cuales las describiremos de la siguiente manera:

- a) Se deberá contar un contrato de arrendamiento, debidamente registrado ante una determinada entidad u órgano competente.
- b) El arrendador como parte interesada deberá iniciar el proceso en el cual se debe de demostrar que el arrendatario a incumplido con el contrato de arrendamiento.
- c) Una vez iniciado el trámite será la Autoridad competente, será quien verifique si se ha incumplido o no con el contrato de arrendamiento.
- d) El arrendatario contará con un tiempo prudencial en el cual podrá oponerse a la notificación de desahucio, justificando que no ha incurrido en ninguna de las causales de terminación del contrato de arrendamiento.
- e) Una vez verificado el incumplimiento del contrato de arrendamiento, se notificará con el desahucio al arrendatario para que desocupe la propiedad.
- f) Una vez notificado con el desahucio y el arrendatario no quiera salir de la propiedad, será el Juez quien por medio de sentencia dicte la orden de desalojo o lanzamiento forzoso.
- g) En caso que el arrendatario muestre resistencia se realizará el desalojo o lanzamiento forzoso con ayuda de la fuerza pública por orden judicial.

Por medio de los literales expuestos se ha establecido cuales son las semejanzas que tiene llevar a cabo un proceso de desalojo o lanzamiento forzoso en el Ecuador y en el Perú, teniendo mucha relación y similitud a la hora de llevar acabo el trámite, lo que nos da una muestra de que a pesar de ser países diferentes, sus sociedades presentan los mismos problemas, motivo por el cual se ha buscado de una u otra forma dar solución a este tipo de litigios, pero siempre manteniendo para esencia del Derecho a fin de garantizar un efectivo acceso a la justicia para las partes.

4.3.5.3 Diferencias entre el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso en la legislación ecuatoriana y peruana.

Si bien es cierto del luego de a ver realizado el respectivo análisis con respecto al desalojo o lanzamiento forzoso en Ecuador y Perú se ha legado a la conclusión de que, así como se tiene semejanzas entre los procesos también existen diferencias con un carácter relevante y únicas que han aportado en lo principal acelerar el trámite y buscar una forma más eficiente para solución este tipo de conflicto las cuales las describiremos de la siguiente manera:

- a) En la legislación peruana tenemos que registrar el contrato de arrendamiento en el (FUA), formulario único de arrendamientos de inmueble destinado para vivienda, con el fin de contar con un registro.
- b) Registrado e individualizado el inmueble en el contenido del contrato debe establecer que las partes voluntariamente se someten a la ley 30933 que Regula el Procedimiento especial de Desalojo con Intervención Notarial.
- c) El contrato debe constar con dos cláusulas especiales las cuales son las del sometimiento expreso a la ley 30933 que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial y la cláusula de allanamiento futuro.
- d) Las causales de terminación del contrato serán por el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento y por el incumplimiento del pago de la renta convenida en el contrato de arrendamiento, para solicitar el desalojo se verificará que el arrendatario no haya pagado la renta del mes anterior, se venza otro mes y además quince días más (dos meses más quince días más), si se pacta por periodos mayores, basta el vencimiento de un solo periodo y además quince días (un mes además de quince días).
- e) Una vez suscrito el contrato entre las partes constara en el archivo de la Notaria donde se lo realizo, en la provincia en la cual se encuentra el bien inmueble descrito en el contrato.
- f) Al darse el incumplimiento del contrato de arrendado, el interesado que en este caso sería el arrendador deberá presentar ante el Notario la solicitud de desalojo de desalojo la cual debe de ser acompañada del original o copia legalizada del (FUA) o a su vez la escritura pública del contrato de arrendamiento.
- g) El Notario revise la solicitud, constata el cumplimiento de los requisitos, revisa si el arrendatario ha incumplido con las cláusulas del contrato de arrendamiento y procede a notificar al arrendatario con el desalojo en su domicilio contractual.
- h) El arrendatario podrá mostrar oposición en un plazo de cinco días hábiles de recibida la notificación sustentada en la renovación o prórroga del plazo del contrato de arrendamiento, por constancia de transferencias o depósitos de pago o a su vez cuando se dé el incumplimiento de formalidades establecidas en la ley.

- i) Verificada las causales de terminación el Notario extiende un acta no contenciosa fehaciente e indubitable del vencimiento del contrato el cual tendrá un carácter de título ejecutivo para para que se proceda al lanzamiento y se remite copia legalizada del expediente al Juez de paz letrado del lugar donde se ubica el bien inmueble (Juez de primera instancia competente).
- j) Terminada la etapa notarial conforme lo establece la ley 30933 que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, el interesado formula la petición ante el señor Juez conjuntamente con la copia legalizada del expediente Notarial, en plazo de tres días hábiles el Juez verifique los requisitos de la solicitud y emita sentencia en la cual se disponga el lanzamiento contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el domicilio, así como la orden de descerraje en caso de resistencia al cumplimiento de mandato judicial
- k) El Juez letrado cursara oficio a la dependencia judicial correspondiente de la Policía Nacional del Perú para que, en el plazo de dos días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, se ejecute el desalojo en forma y plazos indicados en sentencia.
- l) Culminado el lanzamiento, el interesado podrá solicitar ante el mismo Juez el pago de costas y costo del proceso, así como de los servicios notariales derivados del proceso de desalojo.

Dentro de este análisis podemos darnos cuenta que a pesar de poseer los mismos problemas en nuestras sociedades, el buscar soluciones más eficaces y eficientes, debe de ser un propósito esencial por parte del Estado para garantizar una tutela efectiva de derechos para las partes, entre las diferencias que hemos podido notar es que el trámite su vuelve más acelerado al llevar una parte del proceso a la vía notarial, pero quedando sujeto que para llevar acabo el lanzamiento deberá hacerlo el Juez quien verificara los requisitos y emitirá a través de sentencia la restitución del bien y lanzamiento de la propiedad.

5. Metodología.

El Reglamento de Régimen Académico de La Universidad Nacional de Loja, establece lineamientos institucionales, para la investigación y ejecución de investigaciones en el cual se requiere observar e implementar, métodos, técnica y procedimientos.

5.1 Metodos.

Es indispensable establecer que, para la realización del presente Proyecto de Integración Curricular, decidí utilizar distintos métodos, procedimientos y técnicas que me fueron de gran ayuda, tengo que destacar que la investigación científica es una herramienta eficaz, que goza de gran respaldo para sistematizar, enseñar y aplicar nuevos conocimientos, debido a que este método ayuda a solucionar problemas, comprobando hechos y dando paso al origen del conocimiento de eventos en particular, concretos o especiales, teniendo como base la evidencia disponible, observando los fenómenos que produce la naturaleza y la sociedad por medio de la reflexión al estar en contacto directo con la realidad, en virtud de lo manifestado y su relevancia en el presente trabajo. Escojo como método general de mi Proyecto de Integración Curricular al Método Científico, así como a los siguientes:

Método Deductivo.

Aquel que permite comprobar si, una hipótesis puede ser verdadera en una variedad de circunstancias, apoyándose en un a en una idea o hipótesis, su propósito es corroborar aquello que se está afirmando, hay que tener en cuenta que parte de una teoría o de un principio, es un método que se apoya en una relación causal, un evento que produce otro evento y al final causa un efecto, de manera que va desde lo general a lo específico, (Narvaez, 2024).

Método Inductivo.

A través del razonamiento, la observación y experimentación, llega a una conclusión general de un determinado caso, con este método la información tiene que ser revisada por el hecho

que puede cambiar al tener nuevas observaciones o hacer nuevos experimentos, con la característica de que va de lo particular hacia lo general, (Narvaez, QuestionPro, 2024).

Método Analítico.

Busca el resultado por medio de un camino que lleva a la descomposición de un fenómeno, evento, hecho en particular o especial a los elementos que lo componen empieza desde su origen y la forma en la que se estructura, de manera que puede ir desde una aplicación simple o empírica hasta una aplicación que puede tornarse más compleja, abstracta o simbólica, (Echavarría et al, 2010).

Método de Sintético.

Es un razonamiento científico, su principal característica es resumir la parte más relevante del proceso, busca la verdad por medio de lo fundamental, extrae, analiza y aporta con su conocimiento mejorando la explicación, por el hecho de realizarse de manera protocolizada y ordenada se puede ser refutable y repetible, busca la verdad conceptualiza aquello que se quiere estudiar, va desde lo particular a lo general, (Arias, 2021).

Método Estadístico.

Es aquella que utiliza datos para estudiar un problema, en base a esto plantea soluciones, con el fin de entregar un resultado que mejore y al mismo tiempo optimice el proceso, este método pretende hacer más fácil y rápido el estudio de ciertos casos, eventos o fenómenos. Utilizando referencias específicas a través de la recolección de datos que permitan llegar a las conclusiones, (Equipe Neogrid, 2021).

5.2 Enfoque de la investigación.

El enfoque que se ha dado al presente trabajo es mixto, por el motivo que se ha realizado una investigación cuantitativa, por medio de encuestas realizadas y la tabulación pertinente de las respuestas obtenidas en aplicación de preguntas a los participantes y la otra clase de investigación es la cualitativa llevada a cabo por medio de entrevistas en la cual se pudo abordar directamente a los participantes para que puedan dar su criterio u opinión de las experiencias vividas con respecto de tema tratado, por tal motivo la investigación es cuantitativa por permitirme utilizar los datos recopilados y cualitativa a interactuar con los entrevistado y preguntarle su punto de vista sobre el tema.

5.3 Tipo de Investigación.

El tipo de investigación, en el cual se ha realizado el presente Trabajo de Integración Curricular previo a la obtención del título de abogado es documental, debido a que se a utilizado fuentes documentales, de la misma manera como la investigación biográfica obtenida de libros doctrinario del Ecuador y del Extranjero como México, Perú, Colombia, Panamá, Chile, etc. necesaria para el avance del proyecto, así como investigaciones hemerográficas jurídicas que cuentan con respaldo además de artículos científicos, ensayos y revistas. El estudio de campo fue un factor relevante por el aporte de la información recopilada de los estudios realizados, por los centros dedicados a la investigación y las universidades del país y del exterior.

5.4 Poblacion y muestra.

Para la presente investigación, la población a la cual se acudió no fue cualquiera, por la razón de que se requería un criterio jurídico se evaluó a profesionales del derecho con un criterio formado y unificado, el número de población con la que se acudió fue treinta (30) profesionales del derecho en libre ejercicio, cuatro (4) Notarios del cantón Loja y un (1) Juez Provincial de la sala de lo Civil de la provincia de Loja, con una preparación de tercer y cuarto nivel como, con conocimiento o especialidad en materia Civil y Notarial.

5.5 Técnicas.

Encuestas: plateadas con preguntas claras y objetivas con el propósito de obtener resultados, del número de treinta (30) abogados en libre ejercicio se le aplicó seis preguntas, donde se debía responder “sí” o con un “no” para luego argumentar por qué se dio dicha selección y el motivo de su respuesta, con el fin de poder tener una perspectiva más amplia del tema a tratar y luego se clasificó los datos por medio de la tabulación.

Entrevistas: estas se dieron con un especialista en la materia Notarial y Civil, en mi caso tuve una conversación con cuatro” Notarios” y un Juez Provincial de la sala de lo Civil de la provincia de Loja, en la cual les procedí a realizar cinco (5) preguntas referentes al tema a tratar, motivo por el cual me dieron su criterio imparcial de las vivencias que han tenido, los casos que han llevado o les ha tocado resolver, junto con recomendaciones para la conclusión del mismo.

6. Resultados.

6.1 Resultados de las encuestas.

Para llevar la investigación de mi Proyecto de Integración Curricular, he realizado las respectivas encuestas a 30 profesionales del Derecho, misma que se encuentran comprendidas de 6 preguntas que se detallan a continuación:

Primera Pregunta: ¿Conoce usted el marco jurídico aplicable al desalojo o lanzamiento en la legislación ecuatoriana?

Tabla 1 Cuadro Estadístico Nro.1

Indicadores	Variables	Porcentaje
SI	22	73.33%
NO	8	26.66%
TOTAL	30	100%

Fuente: Profesionales del Derecho en libre ejercicio de la ciudad de Loja

Autor: Pablo Alexander Naula Maita

Figura 1 Representación Gráfica Nro.1



Interpretación. –

Según el cuadro y gráfico estadístico número uno, realizado a 30 profesionales del derecho, 22 de ellos conocen sobre el marco jurídico aplicable al desalojo o lanzamiento forzoso en la legislación ecuatoriana, lo cual equivale a un 73.33% de la población encuestada; por otra parte 8 abogados correspondiente al 26.66% respondieron que no conocen acerca del marco jurídico aplicable al desalojo o lanzamiento forzoso en la legislación ecuatoriana.

Análisis. –

La mayor parte de los abogados encuestados el cuadro y gráfico estadístico número uno, en razón de su profesión y al encontrarse en el libre ejercicio, han manifestado que conocen sobre la materia, han llevado procesos de esta naturaleza, de tal manera que brindan sus criterios con probidad.

Por otra parte, quienes contestaron de manera negativa, han argumentado que desconocen de la materia debido a que no han llevado procesos de esta naturaleza, no han tenido información sobre la existencia del tema o meramente desconocen, debido a que están enfocados a otras ramas del derecho por lo tanto optaron por responder que desconocen sobre el marco jurídico aplicable al desalojo o lanzamiento forzoso en la legislación ecuatoriana.

Segunda Pregunta: ¿Considera usted que el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso en sede judicial es complejo y no garantiza el principio de celeridad procesal?

Tabla 2 Cuadro Estadístico Nro.2

Indicadores	Variables	Porcentaje
SI	26	86.66%
NO	4	13.33%
TOTAL	30	100%

Fuente: Profesionales del Derecho en libre ejercicio de la ciudad de Loja

Autor: Pablo Alexander Naula Maita

Figura 2 Representación Gráfica Nro.2



Interpretación. –

Según el cuadro y gráfico estadístico número dos, realizado a 30 profesionales del derecho, 26 de ellos afirman que el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso en sede judicial es complejo y no garantiza el principio de celeridad procesal, lo cual equivale a un 86.66% de la población encuestada; por otra parte 4 abogados correspondiente al 13.33% respondieron que el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso en sede judicial no es complejo y si garantiza el principio de celeridad procesal.

Análisis. –

La mayoría de abogados encuestados según el cuadro y el gráfico estadístico número dos, han contestado que el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso en sede judicial, si es complejo y no garantiza el principio de celeridad procesal, debido a que se deben cumplir las diligencias y etapas procesales señaladas en la ley, la inexistencias de vías más rápidas que el procedimiento sumario para dar fin al conflicto, hace que el proceso se torne complejo y el tiempo que se prolonga para resolver, los juzgados colapsados por la carga procesal, junto con las dilataciones dentro del proceso no se garantiza el principio de celeridad procesal.

Por otra parte, quienes contestaron negativamente, han fundamentado que desconocen que el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso en sede judicial es complejo y no garantiza el

principio de celeridad procesal, debido a que no han realizado dicho proceso, mencionando que desconocen de la materia.

Tercera Pregunta: ¿Cree usted que si en la actividad notarial se aplicaría una ley que regule el procedimiento especial de desalojo con intervención Notarial, se garantizaría la celeridad procesal y el derecho a la restitución del bien inmueble?

Tabla 3 Cuadro Estadístico Nro.3

Indicadores	Variables	Porcentaje
SI	28	93.33%
NO	2	6.66%
TOTAL	30	100%

Fuente: Profesionales del Derecho en libre ejercicio de la ciudad de Loja

Autor: Pablo Alexander Naula Maita

Figura 3 Representación Gráfica Nro.3



Interpretación. –

Según el cuadro y gráfico estadístico número tres, realizado a 30 profesionales del derecho, 28 de ellos, creen que si en la actividad notarial se aplicaría una ley que regule el procedimiento especial de desalojo con intervención Notarial, si se garantizaría la celeridad procesal y el derecho a la restitución del bien inmueble, lo cual equivale a un 93.33 % de la población encuestada; por

otra parte 2 abogados correspondiente al 6.66 % respondieron que no creen, que si en la actividad notarial se aplicaría una ley que regule el procedimiento especial de desalojo con intervención Notarial, se garantizaría la celeridad procesal y el derecho a la restitución del bien inmueble.

Análisis. –

La mayoría de abogados encuestados según el cuadro y el grafico estadístico número tres, han contestado de manera positiva con respecto de que creen que si en la actividad notarial se aplicaría una ley que regule el procedimiento especial de desalojo con intervención Notarial, si se garantizaría la celeridad procesal y el derecho a la restitución del bien inmueble, en razón de que con un procedimiento especial como el ya mencionado, ahorraría bastante tiempo, al acelerar las etapas procesales, dando paso a una vía que agilizaría totalmente el trámite de desalojo en el país para los casos establecido en la misma ley, debido a que el trámite notarial influiría en el descongestionamiento de las unidades judiciales, simplificando el proceso para poder llegar al objetivo que es la restitución del bien en menor tiempo posible, como sabemos las notarías tiene gran acogida por parte de la sociedad y al no encontrarse tan congestionadas como los juzgados sería una vía eficaz para poder llevar acabo el desalojo.

Por otra parte, quienes respondieron negativamente han fundamentado su respuesta de la siguiente forma el primero por el motivo que desconoce sobre el tema y el segundo plantea que en vez de que se elabore una ley que regule el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, mejor se reforme la ley notarial, para la simplificación del procedimiento y la mejora de la gestión judicial.

Cuarta Pregunta: ¿Considera usted que un procedimiento especial de desalojo con intervención notarial constituiría una vía más idónea para el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso que en sede judicial?

Tabla 4 Cuadro Estadístico Nro.4

Indicadores	Variables	Porcentaje
SI	29	96.66%
NO	1	3.33%
TOTAL	30	100%

Fuente: Profesionales del Derecho en libre ejercicio de la ciudad de Loja

Autor: Pablo Alexander Naula Maita

Figura 4 Representación Gráfica Nro.4



Interpretación. –

Según el cuadro y gráfico estadístico número cuatro, realizado a 30 profesionales del derecho, 29 de ellos consideran que un procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, si constituiría una vía más idónea para el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso que en sede judicial lo cual equivale a un 96.66 % de la población encuestada; por otra parte 1 abogado correspondiente al 3.33 % respondió que un procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, no constituiría una vía más idónea para el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso que en sede judicial no creen, que si en la actividad notarial se aplicaría una ley que regule el procedimiento especial de desalojo con intervención Notarial, se garantizaría la celeridad procesal y el derecho a la restitución del bien inmueble.

Análisis. –

La mayoría de abogados encuestados según el cuadro y el gráfico estadístico número cuatro, han contestado de forma positiva con respecto de que un procedimiento especial de desalojo con intervención notarial constituiría una vía más idónea para el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso que en sede judicial, por el motivo de que al realizarse fuera de la sede judicial el procedimiento puede realizarse en un menor tiempo del que se viene dando en la actualidad, esta vía también traería consigo trasladar la carga procesal de los tribunales a los notarios, quienes conducirán a una preservación de los derechos de ambas partes con mayor eficiencia que la vía tradicional, siendo un avance significativo el cuanto al tiempo al contar con vía alternativa para la solución del conflicto menos congestionada.

Por otra parte, quien respondió negativamente, ha fundamentado su respuesta en que desconoce de la materia, debido a que se dedica a otras ramas de derecho las cuales ha venido desempeñando.

Quinta Pregunta: ¿Cree usted que un procedimiento especial de desalojo con intervención notarial garantizaría el debido proceso y la tutela judicial efectiva, al igual que el proceso de desalojo o lanzamiento Forzoso tramitado en sede judicial?

Tabla 5 Cuadro Estadístico Nro.5

Indicadores	Variables	Porcentaje
SI	27	90%
NO	3	10%
TOTAL	30	100%

Fuente: Profesionales del Derecho en libre ejercicio de la ciudad de Loja

Autor: Pablo Alexander Naula Maita

Figura 5 Representación Gráfica Nro.5



Interpretación. –

Según el cuadro y gráfico estadístico número cinco, realizado a 30 profesionales del derecho, 27 de ellos consideran que un procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, si garantizaría el debido proceso y la tutela judicial efectiva al igual que el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso tramitado en sede judicial, lo cual equivale a un 90% de la población encuestada; por otra parte 3 abogados correspondiente al 10 % respondieron que un procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, no garantizaría el debido proceso y la tutela judicial efectiva al igual que el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso tramitado en sede judicial.

Análisis. -

La mayoría de abogados encuestados según el cuadro y el gráfico estadístico número cinco, han contestado de forma positiva con respecto de que un procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, si garantizaría el debido proceso y la tutela judicial efectiva, al igual que el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso tramitado en sede judicial, debido a que al ser un proceso se encuentra compuesto por etapas las cuales deben de cumplirse con un carácter vinculante, el Notario cumpliría un papel imparcial en su intervención, el de hacer respetar los

derechos y garantías de las partes involucradas de la misma forma que el proceso en sede judicial, el proceso especial de desalojo con intervención notarial debería estar respaldado por una regulación robusta y un marco legal que asegure las garantías procesales con el fin de evitar arbitrariedades, con una regulación y supervisión de los notarios a si también como con una capacitación para que los notarios puedan llevar acabo el procedimiento.

Por otra parte, quienes respondieron de forma negativa, han manifestado que desconocen sobre el tema planteado debido a que se dedican a otras ramas del derecho, que al no ser una instancia judicial no se puede garantizar la tutela judicial efectiva, sin embargo, de preverse una instancia de impugnación ante un Juez puede generarse una protección a las partes y porque no existe un procedimiento no se garantiza el derecho a la defensa.

Sexta Pregunta: ¿Usted estaría de acuerdo en que se elabore un proyecto de ley que regule el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, (Otorgándole esta Atribución al Notario), en el ordenamiento jurídico ecuatoriano?

Tabla 6 Cuadro Estadístico Nro.6

Indicadores	Variables	Porcentaje
SI	29	96.66%
NO	1	3.33%
TOTAL	30	100%

Fuente: Profesionales del Derecho en libre ejercicio de la ciudad de Loja

Autor: Pablo Alexander Naula Maita

Figura 6 Representación Gráfica Nro.6



Interpretación. –

Según el cuadro y gráfico estadístico número seis, realizado a 30 profesionales del derecho, 29 de ellos respondieron que sí, están de acuerdo en que se elabore un proyecto de ley que regule el procedimiento especial de desalojo con intervención notaria, (Otorgándole esta Atribución al Notario), en el ordenamiento jurídico ecuatoriano, lo cual equivale a un 96.66% de la población encuestada; por otra parte 1 abogado correspondiente al 3.33 % respondió que no, está de acuerdo en que se elabore un proyecto de ley que regule el procedimiento especial de desalojo con intervención notaria, (Otorgándole esta Atribución al Notario), en el ordenamiento jurídico ecuatoriano.

Análisis. –

La mayoría de abogados encuestados según el cuadro y el gráfico estadístico número seis, han contestado de forma positiva y están de acuerdo en que se elabore un proyecto de ley que regule el procedimiento especial de desalojo con intervención notaria, (Otorgándole esta Atribución al Notario), en el ordenamiento jurídico ecuatoriano, de la población encuestada consideran casi en su totalidad viable la elaboración de este proyecto de ley, de manera que harían que el proceso para llegar a cabo el desalojo o lanzamiento forzoso de un inquilino sea más rápido,

eficaz, eficiente e idóneo por el hecho de realizarlo a través de la vía notarial, descongestionado la vía judicial al reducir la carga procesal de los tribunales en casos específicos de una forma más acelerada y accesible para las partes.

De la misma manera se ha identificado la coincidencia de las respuestas en que el últimamente de ha venido dando nuevas atribuciones a los notarios mismas que han venido desempeñando sin ningún problema, dando resultados positivos las cuales se han venido ampliando, por el mismo hecho de poder descongestionar el sistema judicial, al momento de darle la atribución al notario de poder intervenir en el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso se está acelerando un proceso que podría durar años a que dure unos pocas meses con los mismo resultados que se dan en la vía judicial al respetar los derechos y garantías de las parte que intervienen.

Por otra parte, quien respondió de forma negativa, ha contestado desconocer sobre el tema, esto se pude entender debido a que el derecho tiene varias ramas en las que se divide y las especialidades que cada abogado escoge para ejercer son diferentes y en ocasiones cuando se desconoce del tema es preferible reservarse su opinión o criterio.

6.2 Resultado de Entrevistas.

Con el propósito de sustentar de mejor manera, la presente investigación de mi Proyecto de Integración Curricular se ha procedió a realizar entrevistas a cuatro Notarios del cantón Loja y a un Juez Provincial de la Sala de lo Civil, Mercantil, Laboral, Familia, Niñez, Adolescencia y Adolescentes Infractores de la Corte Provincial de justicia de Loja, en razón de que en base a su especialidad, experiencia y conocimientos en la materia puedan aportar con su punto de vista en el presente trabajo.

ENTREVISTA REALIZADA A LOS NOTARIOS DEL CANTÓN LOJA.

Las entrevistas realizadas fueron hechas hacia cuatro Notarios del Cantón Loja, cada uno con una amplia experiencia en materia notarial y al tanto de la nueva corriente que ampliado las atribuciones de los Notarios a través de las reformas del Código Orgánico General de Procesos (COGEP) y un Juez Provincial de la Sala de lo Civil, Mercantil, Laboral, Familia, Niñez, Adolescencia y Adolescentes Infractores de la Corte Provincial de justicia de la provincia de Loja, quien además de ejercer la docencia universitaria goza de un conocimiento amplia o materia Civil y Mercantil siendo materias las cuales se abordan en el presente trabajo.

Primera Pregunta:

¿Considera usted que el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso en sede judicial es complejo y no garantiza el principio de celeridad procesal?

Primer entrevistado: Yo creo que sí, es complejo, debido a los inconvenientes que se suscitan dentro del proceso como por el tiempo que conlleva, contrario a lo que sería un procedimiento en vía notarial que son más rápidos.

Segundo entrevistado: Es complejo porque se lo tiene que realizar ante uno de los señores jueces, sería más rápido si se lo pudiera realizar de forma directa o de una forma notarial.

Tercer entrevistado: Considero que, si es complejo y no garantiza el principio de celeridad procesal, porque los jueces tienen bastante carga procesal y muchas de las veces se extiende el plazo que establece la ley para este tipo de procedimientos, también considero que si existiese alguna ley que permita a los notarios intervenir en estos procedimientos lo haríamos en razón de nuestras competencias.

Cuarto entrevistado: De la experiencia de los usuarios que han venido por este tipo de consultas, existe evidencia que hay desconocimiento por parte de los jueces a partir de la reforma de la Ley Notarial, en la que permite solemnizar el desahucio, con respecto de que no saben dónde retomar el tema por la existencia de vacíos jurídicos, quienes deben proceder directamente con el desahucio, inmediatamente al desalojo y posterior lanzamiento, debido a estos factores se dan dilaciones, el proceso se vuelve tedioso largo e inoficioso.

Quinto entrevistado: Es un proceso que se encuentra regulado en la ley, en consideración al tiempo que demora en este caso realizar citaciones a las partes, pudiendo tener una vía más idónea considero que el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso en sede judicial, si es complejo y no garantiza el principio de celeridad procesal.

Comentario del autor:

De conformidad a los comentarios expuestos por los entrevistados, por unanimidad prevalece, el criterio que, en sí el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso en sede judicial es complejo y no garantiza el principio de celeridad procesal, debido al tiempo que demora en sustanciarse el proceso y al desconocimiento de cómo llevar a cabo el trámite en la vía judicial, por lo tanto, en la vía notarial el proceso sería más eficaz y eficiente.

Segunda Pregunta:

¿Cree usted que si en la actividad notarial se aplicaría una ley que regule un procedimiento especial de desalojo con intervención Notarial, se garantizaría la celeridad procesal y el derecho a la restitución del bien inmueble?

Primer entrevistado: Yo creo que si, al darse cumplimiento a lo que dice la ley si, el trámite notarial es rápido por lo tanto garantiza el principio de celeridad, si usted me presenta hoy la solicitud el día de mañana ya se está haciendo el trámite, presentada la petición se revisa que cumpla con todos los requisitos para proceder hacer la notificación, garantizando la seguridad jurídica y en base al principio de derogación se haría cumplir con lo solicitado.

Segundo entrevistado: Totalmente las partes se someten a un contrato donde debería estar previsto la notificación de desalojo de forma notarial.

Tercer entrevistado: Considero en cuanto a la celeridad procesal si, debido a que lo tramites notariales son mucho más rápidos, en cuanto a la restitución del bien tendríamos que constatar si en el contrato de arrendamiento existe alguna cláusula de aceptación para someterse

al procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, para poder ser notificado con el desalojo y que en el caso que el arrendatario no desocupe el bien inmueble, se tenga que acudir ante un Juez para hacer valer sus derechos.

Cuarto entrevistado: Si, se podría garantizar previo a una reforma a la Ley Notarial, que sea clara y precisa, como la Ley aplicada en el Perú, siempre y cuando los jueces tengan en claro el tema a tratar, el tema del desahucio en sede notarial es un ejemplo debido a que los jueces no terminan de entender cuál es la parte en la que ellos deben retomar el proceso, conozco jueces que vuelven a practicar el desahucio cuando ya este hecho en la notaría, yo creo que se granaría con este procedimiento un tiempo importante para ir directamente al desalojo y lanzamiento.

Quinto entrevistado: Si, claro existen muchas actuaciones que se transfirieron a las notarías y eso ha evidenciado, justamente un descongestionamiento en la actividad jurisdiccional, que, al no ser una actividad muy compleja, considero que bien la pueden realizar los notarios para lo cual debe de realizarse una reforma dándoles esa facultad para que tramiten este tipo de acciones.

Comentario del autor: De conformidad a los comentarios expuestos por los entrevistados, se ha obtenido respuestas que coinciden entre sí, en especial en que el trámite en la vía notarial es mucho más rápido que un trámite judicial, garantizando el principio de celeridad procesal, debido a que al presentarse una solicitud esta es atendida inmediatamente o a su vez al próximo día, logrando una restitución del bien en un menor tiempo y ayudaría al descongestionamiento de la vía judicial

Tercera Pregunta:

¿Considera usted que un procedimiento especial de desalojo con intervención notarial constituiría una vía más idónea para el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso que en sede judicial?

Primer entrevistado: Si, surte los mismos efectos legales, la única diferencia es que nosotros como notarios haríamos el procedimiento en la vía notarial de una manera más rápida y si nos dieran esta atribución tendríamos el mismo resultado en menor tiempo.

Segundo entrevistado: Si, totalmente de forma inmediata se procedería de realizar este tipo de proceso contrario de como se viene dando de manera judicial donde tendríamos que esperar el sorteo de un juez para poder disponer de esta diligencia como se lo hace actualmente.

Tercer entrevistado: Si, por que el trámite notarial es más acelerado y produciría los mismos efectos legales.

Cuarto entrevistado: Si, siempre y cuando en la reforme que usted plantea este procedimiento notarial que dé con una fuerza de documento público, acta notarial o de título ejecutivo que serviría para la ejecución inmediata de los jueces, si se considera esto sí, el Juez ya no tendría la opción de devolver o denegar el trámite, sino realizar la ejecución que es este caso sería practicar el desalojo y lanzamiento forzoso.

Quinto entrevistado: Si, el trámite propio que ha establecido la ley genera un retraso en la administración de justicia, yo considero que los notarios deberían realizar este tipo de tramites, haciéndolo de una forma más ágil, siempre y cuando se respete las garantías del debido proceso.

Comentario del autor: De conformidad a los comentarios expuestos por los entrevistados, se llega a la conclusión que al igual que en la vía judicial, al practicar el desalojo a través de la vía notarial surtiría los mismo efectos, obteniendo el mismo resultado en menor tiempo, de manera que si el trámite respeta las garantías del debido proceso es una alternativa viable por lo tanto se tendría que realizar una reforma a la ley notarial, en la cual se encuentre establecido como actuar ante tal situación.

Cuarta Pregunta:

¿Cree usted que un procedimiento especial de desalojo con intervención notarial garantizaría el debido proceso y la tutela judicial efectiva, al igual que el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso tramitado en sede judicial?

Primer entrevistado: Creo que sí, la tutela judicial si porque se está atendiendo de forma rápida, adecuada, el requerimiento de las personas bajo el principio de celeridad procesal, derogación y el de seguridad jurídica, por lo tanto, no se estaría violentado el debido proceso porque se está cumplido con todos los pasos, al notificar a las partes con el contenido de lo que se va hacer y si ley contempla un procedimiento no habría ningún problema

Segundo entrevistado: La práctica del lanzamiento no debería tenerla el Notario, pero si la notificación del desalojo, hay que reconocer que la desjudicialización que está teniendo América Latina, de muchos temas para sacarlos de la parte judicial a la extrajudicial que es el área notarial, en si no habría ningún problema, veo que todo estaría garantizado donde las partes se puedan

someter a un proceso al firmar un contrato de arrendamiento ambas partes contraen derechos y obligaciones entonces no es que va a vulnerar el derecho del uno o del otro.

Tercer entrevistado: Tendríamos que ver el contenido de la ley, porque ambas partes deben de tener derechos y obligaciones, si este procedimiento cumple con todos esos objetivos, sería una buena forma que las personas acudieran ante los notarios para hacer valer sus derechos tanto el arrendador como el arrendatario

Cuarto entrevistado: Si, siempre cuando el procedimiento se encuentre en la ley plenamente tipificado y claro cosa que no dé lugar a impugnaciones inoficiosas, en este caso al hacerlo en sede notarial, como todo es de mutuo acuerdo, se puede llegar inclusive hasta al acuerdo para llevarse a cabo el desalojo, por que el usuario ya sabe que con la fuerza de título ejecutivo que tendría el acta notarial es preferible llegar a un acuerdo que ser desalojado con ayuda de la fuerza pública y la orden judicial.

Quinto entrevistado: Si, porque de ninguna manera se podría afectar al debido proceso, tanto en el proceso judicial como en el proceso notarial se respetaría el debido proceso y la tutela judicial efectiva, siempre es importante respetar los derechos y garantías básicas consagrados en el artículo 76 de la Constitución de la Republica del Ecuador.

Comentario del autor: De conformidad a los comentarios expuestos por los entrevistados su aporte ha sido positivo hacía que un procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, garantizaría el debido proceso y la tutela judicial efectiva, debido a que los requerimientos de las personas, el cumple en menor tiempo bajo el principio de celeridad, derogación y el de seguridad jurídica, su aplicación por lo tanto, no estaría violentado el debido proceso, de manera que en la fase de la ejecución se encuentra a supeditada por un Juez, la desjudialización es una corriente que viene tomando fuerza en América Latina un comentario que se recoge en párrafos anteriores el cual contar con un parte del proceso en la vía notarial trae consigo el descongestionamiento de la sede judicial y la finalización del proceso en un menor tiempo.

Quinta Pregunta:

¿Usted estaría de acuerdo en que se elabore un proyecto de ley que regule el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, (Otorgándole esta Atribución al Notario), en el ordenamiento jurídico ecuatoriano?

Primer entrevistado: Yo creo que sí, el trámite no viola ningún principio y al estar en un Estado de derechos y obligaciones, siempre y cuando no se vulnere derechos, se podría considerar elaborar el proyecto de ley, en base a la Constitución de la Republica del Ecuador, el Código Civil y la Ley Notarial, primero dándole la facultad al Notario para poder realizar este tipo de tramites, en el artículo 18 de las atribuciones del Notario, numeral 35 como segundo inciso, si es que a nosotros nos dan la facultad para poder realizar este tipo de tramites es muy importante establecer un procedimiento en el que nos podamos sentir respaldados para no violentar el debido proceso, debido a que a falta del proceso nos toca guiarnos conforme lo hacen en la vía ordinaria.

Segundo entrevistado: Estamos actuando bien con las nuevas facultades que tenemos a raíz del Código Orgánico General de Procesos, no hemos tenido problemas al contrario nos han aumentado más facultades, el notariado está preparado para más actividades, yo si estoy de acuerdo, en la Ley Notarial en el artículo 18 debería constar esta atribución luego del numeral 35, sin embargo son cuestiones de forma, el sistema notarial actualmente sirve para descongestionar un sin número de tramites que antes lo hacían únicamente en los juzgados, por la situación actual del país es necesario que se hagan reformas y se den más facultades a los notarios para este tipo de situaciones, que si las puede realizar el Notario porque no tiene litigio, ni tampoco ninguna forma de ejecución inmediata

Tercer entrevistado: Considero que sí, por ser una forma de acelerar el trámite, siempre que cumpla con todos los puntos al no dejar en la indefensión a ninguna de las partes, arrendador o arrendatario, de manera que tiene que ser una ley que abarque los derechos en igualdad, de manera que primero se debería hacer reformar la Ley de Notarial en el artículo 18 atribuciones del Notario, después del numeral 35 de poder solemnizar el desahucio, dándole la atribución al Notario para poder solemnizar el desalojo.

Cuarto entrevistado: Si, vale recalcar también que tenemos un dicho general en temas notariales, “notaria abierta juzgado cerrado”, ese es el ejemplo más claro que todo lo que pueda el Notario abonar para un oxigenación de los juzgados es bienvenida, yo creo que si puede darse una reforma a la Ley Notarial en este sentido, como le digo lograr obtener un documento que con una fuerza de título ejecutivo sirva para que el Juez tenga también su respaldo y pueda proceder con el desalojo y lanzamiento forzoso, de manera que debe reformarse la Ley Notarial en su artículo 18 de las atribuciones del Notario dándole esta atribución al Notario, siendo un temas más de

redacción queda a discreción del legislador implementarlo como un numeral o artículo aparte debido que lo que importa es que conste como una de las atribuciones.

Quinto entrevistado: SI, hay que tener en cuenta que hay que atender los principios de economía procesal, desconcentración, yo considero de cómo se les ha pasado algunas atribuciones a los notarios, se debería hacer a través de una reforma al Ley Notarial donde se les conceda esta facultad para que en razón de garantizar en el debido proceso que tiene toda persona y la tutela judicial efectiva puedan los notarios asumir esta competencia, en lo personal creo conveniente la elaboración de este proyecto de ley, debido a que hay mucha congestión de tramites jurisdiccionales y al ser una actividad que no va a merecer mayor tramitología considero que es procedente la propuesta que usted ha presentado en colación.

Comentario del autor: De conformidad a los comentarios expuestos por los entrevistados conjuntamente con las sugerencias, han sido de gran ayuda, un proceso que no viole derechos ni falte al debido proceso, como lo haría un Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, derivaría a la oxigenación de los juzgados y en base a los principios de economía procesal y desconcentración, cómo ya se ha concedido nuevas atribuciones a los notarios a través de las últimas reformas al Código Orgánico General de Proceso COGEP , de la misma manera se debería reformar el artículo 18 de la Ley Notarial, concediéndole al Notario la facultad de solemnizar el desalojo, para que en razón de garantizar el debido proceso que tiene toda persona y la tutela judicial efectiva puedan los notarios asumir esta competencia, debido a que hay mucha congestión de tramites jurisdiccionales.

6.3 Análisis de Casos – Noticias.

CASO NO. 1. Acta Notarial de Desalojo

Datos Referenciales

Acción /infracción: Acta notarial emitida por el Notario Rubén Raúl Bolívar Callata, en el Proceso de Desalojo con Intervención Notarial.

Numero de acta: 0415-2020/NC

Fecha: 19 de junio del 2020

Antecedentes:

El señor J.C.C.C, de nacionalidad peruana de ocupación independiente, domiciliado en Arequipa, en la urbanización San Martín, distrito de Socabaya, comparece de libre voluntad y conocimiento entregando la solicitud de Desalojo con Intervención Notarial, con el fin de que se restituya el bien inmueble por terminación del contrato por falta de pago, al evidenciarse que en estado de cuenta del señor J.C.C.C, el último depósito por pago de arriendo fue el 18 de febrero del 2020, quedando impagos los meses de abril, mayo y junio, se notificó a las partes dando inicio del trámite de Desalojo con Intervención Notarial, en su domicilio contractual, el arrendatario el señor H.C.G, al ser notificado se mostró la oposición argumentando que no se ha incurrido en ninguna de las causales de terminación de contrato

Resolución:

Se deja constancia fehaciente e indubitable de la resolución por falta de pago de los meses de abril, mayo y junio (vencidos a la fecha), por lo que se DECLARA LA PROCEDENCIA DE DESALOJO, en contra de H.C.G y L.Y.D.R para que se restituya el bien a favor del señor J.C.C.C, así mismo para que se proceda según determina el artículo 8 de la ley 30933

Comentario del Autor:

Lo relevante del trámite es la celeridad en el proceso, al no tener que presentar una demanda ante un Juez, donde primero debe pasar por un sorteo que debido al exceso de carga procesal conlleva un tiempo prudencial, para que se acepte la demanda a trámite, la vía notaria es un método más simplificado por el hecho que las notarías se encuentran menos congestionadas que los juzgados, donde un Notario podrá determinar en menor tiempo si se ha incurrido en las causales de terminación del contrato factor relevante que ayuda agilizar el trámite al expedir el acta notarial sirva con un título de ejecutivo simplifica el proceso.

CASO NO. 2. Sentencia de Desalojo con Ejecución.

Datos Referenciales

Acción /infracción: Proceso especial de Desalojo

Número de Proceso: 01872-2022-0-2301-JP-CI-03

Fecha: 21-10-2022

Antecedentes:

A los 15 días del mes de septiembre del 2021 se de en arriendo una propiedad con 230m2, misma que se detalle en el contrato de arrendamiento firmado por las partes y legalizado ante el notario público. Luego de haber hecho el debido tramite de desalojo en la vía notarial, se traslada hacia la vía judicial que es la segunda etapa, donde con fecha del 21 de octubre del 2022, se procede a notificar las partes con el contenido de la demanda que la cual el señor E.Z.C, en calidad de representante del inversiones JMZ S.A.C solicita el desalojo con el fin de conseguir la restitución del bien, contra la Cooperativa de Ahorro y Crédito FINANSUR LTDA, en la vía del procedimiento especial, quien tiene 6 días para que acredite la vigencia del contrato a o su vez cancele los valor adeudados correspondientes a más de dos pensiones de arrendamiento impagas.

Resolución:

Se declara fundada la demanda de Desalojo por falta de pago de alquileres con ejecución de cláusula de allanamiento futuro interpuesta por E.Z.C, en calidad de representante de inversiones JMZ S.A.C contra la Cooperativa de Ahorro y Crédito FINANSUR LTDA representada por A.P.P.C, se dispone que la empresa demandada cumpla con restituir la posesión del bien inmueble ubicado en el sitio Avenida coronel Mendoza No 1426 del distrito, provincia y departamento de Tacna.

Comentario del Autor:

Buscar nuevas alternativas para agilizar los procesos, es fundamental, la sociedad cambia, los conflictos aumentan y el derecho es dialectico, debido a estos factores el Estado a través de su sistema de justicia debe brindar herramientas para solución de conflictos, las controversias en materia de Inquilinato es un problema de cada día, con los juzgados atendiendo peticiones de distintas materias por diferentes motivos, la intervención del Notario, para agilizar es proceso de desalojo, considero que es importante y un avance en el derecho, con esto acortamos los plazos que tradicionalmente se llevan en la vía judicial hasta en punto de que el Juez sea quien ejecute.

NOTICIA NO. 1

Datos Referenciales

Fuente: Ius 360

Fecha de Publicación: mayo 12, 2019.

Sección: Civil, Privado

Título de la Noticia: ¿Valió la pena la espera?: el desalojo con intervención notarial?

Autor: Patricia Santillán García (Abogada por la Universidad de Lima. Con maestría en Derecho Civil Patrimonial por la universidad Complutense de Madrid)

Análisis del Autora:

El pasado 24 de abril del 2019 el Congreso de la República expidió la Ley 30933 que regula el procedimiento el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, como un intento de facilitar al arrendador la restitución de su inmueble frente a la negativa del arrendatario de entregarlo, siempre que el plazo del contrato se haya vencido o se haya incumplido con el pago de la renta. Es la tercera vez que, en cinco años, que se postula la regulación especial para proteger al arrendador frente a un inquilino que no entrega la posesión del inmueble arrendado, se advierte de ninguna de las regulaciones anteriores ha logrado aliviar con firmeza y resultados, el penoso trámite judicial que supone para el propietario desalojar a una persona.

Desarrollo de la Noticia:

Los requisitos que debe cumplir parapara poder al trámite notarial y judicial para la restitución del inmueble. La ley No. 30933, que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, solo puede promover el desalojo invocando, el contrato de arrendamiento suscrito con determinadas formalidades, se excluye de este procedimiento especial a los que ocupan un predio sin contrato de arrendamiento, también se excluye a su ámbito de aplicación a los contratos de arrendamiento en el que se haya pactado la adquisición del inmueble.

En cuanto bien la norma señala que este procedimiento alcanza a cualquier tipo de contrato de arrendamiento sin importar su finalidad (vivienda, comercio, industria, etc.), siempre que el inmueble “se encuentre individualizado de manera inequívoca” y se consigne las referencias precisas de la ubicación.

El contra trato deberá contener una cláusula de allanamiento futuro, donde conste la restitución el bien, por vencimiento del plazo o por falta de pago de la renta y una cláusula de sometimiento expreso de las partes a la competencia del notario para constar las cláusulas ya mencionadas y para que el Juez realice la ejecución del desalojo.

El procedimiento consta de dos etapas, la primera notarial, donde el titular del derecho de restitución, previamente debe requerir por carta notarial la devolución del inmueble sustentado en las causales del vencimiento del plazo o falta de pago. La segunda etapa es la ejecución judicial, el interesado debe formular la solicitud de lanzamiento ante el Notario, quien derivara el pedido al Juez de Paz letrado del distrito donde se encuentra el inmueble, el Juez en el plazo de tres días hábiles, verificará que se haya cumplido los requisitos de la solicitud y expedirá la orden de lanzamiento contra el arrendatario.

Comentario de la Autor:

El buscar nuevas formas para darle fin a los conflicto, es de suma importancia para poder agilizar los trámites y las solicitudes de las partes, un Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, es una alternativa viable primero para descongestionar la vía judicial derivando directamente a que se dé la restitución del bien inmueble, en un menor tiempo en comparación con el procedimiento tradicional en la sede judicial, siendo más sencillo, acelerado y practico produciendo los mismos efectos que el trámite contencioso, hay un acierto al separar el proceso de desalojo en dos partes por el hecho de que donde más se dilata el proceso es al inicio de la sustanciación debido a la carga procesal, la característica esencial es que el trámite se agiliza al someterse las partes a la vía notarial y el Juez interviene para practicar la ejecución

NOTICIA NO. 2

1. Datos Referenciales

Fuente: Diario La Nación

Fecha de Publicación: 7 de marzo 2024

Sección: Política

Título de la Noticia: El diputado de Pro presentó un proyecto para desalojar en forma expés a los inquilinos que no cumplan (asegura que con esta medida aumentaría más la oferta).

Análisis del Autora:

Martin Yeza asegura que con esta medida aumentaría más la oferta; el periodo de represalia pasaría a menos de la mitad. (el periodo para llevar a cabo el proceso de desalojo sería de la mitad del tiempo que tarda actualmente).

Desarrollo de la Noticia:

Por medio de un Decreto de Necesidad Urgente (DNU) el presidente de Argentina Javier Milei deroga la ley de alquileres, el diputado de Pro Martin Yeza presentó un proyecto de ley para desalojar en forma “expés” a los inquilinos que no cumplan, Un proceso de desalojo realizado de la forma como se hace hasta el momento puede tardar entre 2 a 3 años inclusive puede extenderse hasta los 7 años, Yeza promete que con su propuesta se reducirá los plazos a la mitad. Se pone en consideración que un 81% de las viviendas en alquiler son propiedad de personas mayores de 65 años personas de la tercera edad y con este proyecto de ley la vivienda se restituye inmediatamente y el proceso continuo, pero con la mitad del tiempo de duración, estoy seguro que con esta ley mucha gente se sentirá más segura de poner su vivienda en alquiler.

Comentario de la Autora:

Los problemas pueden variar en su forma, pero en el fondo siguen siendo el mismo, Argentina, así como Ecuador, Perú y los demás países de Latinoamérica tienen los mismos problemas unos en mayor cantidad otros en menor, pero existen, el proyecto de Ley de “Desalojo Expés” presentado por diputado Martin Yeza, guarda similitud con el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial “Ley 30933”, ya que en ambos interviene el Notario o Escribano según cada legislación, tienen el mismo fin y la misma similitud en el trámite el cual busca restituir el bien inmueble de una manera más acelerada.

7. Discusión.

a. Verificación de objetivos.

Al llevar a cabo el desarrollo de este subcapítulo, debo mencionar que he culminado, satisfactoriamente mi estudio doctrinario, jurídico y comparado, de manera que puede decir que pude verificar los objetivos planteados positivamente al inicio del presente Trabajo de Integración Curricular, mismos que son el objetivo general y tres objetivos específicos.

i. Objetivo General.

El objetivo general fue redactado de la siguiente manera:

“Realizar un análisis estudio doctrinario, jurídico y comparado respecto al Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial y Ejecución del Juez”

En el presente objetivo se ha verificado en su totalidad, en el capítulo correspondiente a la revisión de literatura. A través de la realización de conceptos y doctrina se puede evidenciar la aplicación de un procedimiento especial de desalojo con intervención notarial y ejecución del Juez, el cual es utilizado con el fin de acelerar los plazos para llevar a cabo el proceso de desalojo agilizando el trámite hasta en menos de la mitad del tiempo que conlleva realizar el trámite tradicional. El estudio jurídico se realizó al desarrollar y analizar el material bibliográfico en todos sus parámetros, de manera que este objetivo ha quedado aprobado y certificado de acuerdo con los resultados del marco teórico, doctrinario, jurídico, comparado y de opinión, de manera que, en ningún Código, Ley, Reglamentos, Tratados, Estatutos o en cualquier normativa jurídica en el Ecuador se encuentra establecido un procedimiento especial de desalojo con intervención notarial.

Sin embargo al investigar en derecho comparado puedo afirmar que si existe el procedimiento mencionado con anterioridad en la normativa de Perú como la ley especial No. 30933 que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, como este procedimiento es nuevo debido a que se promulgo en el 2019, a la fecha solo existe en Perú y en Argentina el diputado Martin Yeza presento, un proyecto de ley de “Desalojo Exprés” el cual también tiene la intervención del Notario o escribano como se lo conoce en sus legislación, siendo

esencial para poder guiarme de una mejor manera y evidenciar que en otros países si se aplican un procedimiento especial de desalojo con intervención notarial y ejecución del Juez, permitiéndome formular una propuesta de reforma a la Ley Notarial de nuestro país.

Por lo tanto, este objetivo ha sido plenamente verificado al desarrollar los aspectos doctrinarios de la revisión de literatura necesaria.

ii. **Objetivos específicos.**

En el presente Trabajo de Integración Curricular, como lo mencionaba con anterioridad constan tres objetivos específicos, que se verifican a continuación:

1. Determinar que en la legislación ecuatoriana no existe un procesamiento especial desalojo con intervención notarial y ejecución del juez.

En estudio realizado se pudo evidenciar que dentro de la legislación ecuatoriana, para llevar a cabo un proceso de Desalojo por incumplimiento del contrato de arrendamiento, cuando el inquilino se reusa a restituir el bien inmueble el procedimiento resulta complicado debido a la prolongación de los tiempos y el congestionamiento de los juzgados, se ha buscado alternativas para acelerar el trámite, en países vecinos se está aplicando el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial y ejecución del Juez. En esta línea de pensamiento, a través de la técnica de entrevista y encuestas aplicada a 4 Notarios y un Juez Provincial de la Sala de lo Civil y 30 profesionales del derecho en libre ejercicio existe una aceptación positiva al preguntar, (¿Cree usted que si en la actividad notarial se aplicaría una ley que regule el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, se garantizaría la celeridad procesal y el derecho a la restitución del bien inmueble?).

En relación a la pregunta realizada respondieron que si, en un porcentaje del 93,33%, del número de participantes, se pudo destacar el apoyo para que el trámite se pueda realizar en la vía notarial, por motivo que agilizaría totalmente el proceso de desalojo en el país, el trámite notarial influiría en el descongestionamiento de los juzgados, en razón que las notarías se encuentran menos congestionadas, argumentaron que dicho procedimiento en el Ecuador no existen en ningún cuerpo legal y que la Ley Notarial en su artículo 18 de las atribuciones del Notario en temas de inquilinato solo le atribuye al solemnizar el desahucio en el numeral 35 e inscribir los contratos en

el numeral 36. A inexistencia de esta atribución la ley Notarial se debería facultar o atribuir al Notario para intervenir en un Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial.

2. Realizar un estudio en derecho comparado con respecto al procedimiento especial de desalojo con intervención notarial y ejecución del Juez.

Por medio de un análisis minucioso y detallado obtenido del resultado de la elaboración del marco teórico, doctrinario, jurídico y de mi opinión se pudo establecer que para llevar a cabo un proceso de desalojo en el Ecuador se puede demorar hasta dos años, por motivo de la carga procesal y que un Proceso de Desalojo con Intervención Notarial y ejecución del Juez es una vía más idónea para llevar el trámite, por lo que puede reducir el tiempo a menos de la mitad del trámite realizado en sede judicial. En esta línea de pensamiento, a través de la técnica de entrevista y encuestas aplicada a 4 Notarios y un Juez Provincial de la Sala de lo Civil y 30 profesionales del derecho en libre ejercicio existe una aceptación positiva al preguntar (¿Considera usted que un Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial constituiría una vía más idónea para el proceso de Desalojo o Lanzamiento Forzoso que en sede judicial?

En relación a la pregunta respondieron que si, en un porcentaje del 96.66 % del número de participantes, en relación a que un Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial constituiría una vía más idónea para llevar a cabo el desalojo o lanzamiento forzoso que al realizarlo en sede judicial, por el motivo que el proceso en los juzgados se dilata y prolonga el tiempo para resolver el trámite, al trasladar el proceso hacia la vía notarial traería consigo muchos beneficios entre ellos desconcentrar la carga procesal hacia los notarios, quienes conducirían a una preservación de los derechos de las partes de una maneja neutral y con mayor eficiencia, siendo un avance el derecho al contar con una vía más acelerada como la vía notarial menos congestionada, para dar solución de conflictos produciendo los mismo efectos jurídicos que en sede judicial pero en menor tiempo.

3. Presentar una propuesta de reforma a la Ley Notarial estableciendo la atribución al Notario para solemnizar el desalojo y la creación de un proyecto de ley que

regule el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial y ejecución del Juez.

El tercer objetivo específico se verifica en el marco doctrinal, jurídico y de mi opinión, de manera que analizando jurídicamente el régimen legal, se ha podido verificar que realmente el proceso para poder llevar a cabo un Desalojo o Lanzamiento Forzoso en el Ecuador, el trámite es extenso y en muchas ocasiones se prolonga más de lo debido por el hecho de que los juzgados se encuentran muy congestionados de procesos, estos son algunos factores que se dan superficialmente, ahora faltan los de más que van pareciendo dentro de cada etapa del proceso.

En esta línea de pensamiento, a través de la técnica de entrevista y encuestas aplicada a 4 Notarios y un Juez Provincial de la Sala de lo Civil y 30 profesionales del derecho en libre ejercicio existe una aceptación positiva al preguntar, (¿Usted estaría de acuerdo en que se elabore un proyecto de ley que regule el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, (Otorgándole esta Atribución al Notario), en el ordenamiento jurídico ecuatoriano?).

En relación a la pregunta respondieron que sí, en un porcentaje del 96.66 % del número de participantes, de que se elabore un proyecto de ley que regule el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención notarial, con las nuevas Reformas al Código Orgánico General de Procesos (COGEP), se le ha venido dando nuevas atribuciones a los notarios, las cuales han venido desempeñando, sin ningún problema, dando resultados positivos, descongestionando el sistema judicial.

Con todo lo mencionado y analizado anteriormente, puedo decir que con exactitud que este último objetivo específico se encuentra corroborado, al proponer, la proyecto de ley que regule el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, y a su vez reformar la Ley Notarial en su artículo 18 después del numeral 35 para darle la atribución al notario de poder solemnizar el Desalojo, facultad permitiría al notario de poder intervenir en el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso, acelerando un proceso que podría durar años a que dure unos pocos meses con los mismo resultados que se dan en la vía judicial al respetar los derechos y garantías de las parte que intervienen.

b. Contratación de Hipótesis.

Dentro de la presente investigación académica, se propuso una hipótesis respecto al tema en concreto, en la cual se presentó de la siguiente manera,

Es necesario que la Ley Notarial permita como atribución a los notarios practicar un Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención y Notarial y ejecución del Juez para garantizar el derecho a la propiedad privada, seguridad jurídica y celeridad procesal.

Partiendo del estudio y análisis de temas doctrinarios generales y específicos, además de la recopilación de opiniones generadas por los profesionales del Derecho en libre ejercicio, Notarios y un Juez Provincial de la sala de lo Civil y de mi opinión, se ha logrado verificar de manera y de forma positiva que efectivamente existe inconvenientes, dilatación y prolongación en el tiempo para poder llevar a cabo un proceso de desalojo o lanzamiento forzoso en Ecuador debido al congestionamiento judicial, en verdad, existe la necesidad de que los Notarios puedan brindar sus servicios en un Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial y ejecución del Juez para garantizar el derecho a la seguridad jurídica, propiedad privada y celeridad procesal, con el fin de hacer prevalecer los derechos de ambas partes, derivando al descongestionamiento de la vía judicial y garantizando la celeridad procesal.

Si bien es cierto, a la fecha los Notarios tienen la facultad de poder solemnizar el desahucio dentro de la legislación ecuatoriana pero no pueden solemnizar, ni tampoco intervenir en el procedimiento de desalojo, debido a que este se sustancia en la vía judicial el cual es prolongado, dilata el trámite y no garantiza, la seguridad jurídica, el derecho a la propiedad privada, ni la celeridad procesal de manera eficiente, por tal razón se ha verificado que un Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial garantizaría el derecho a la propiedad privada, seguridad jurídica y celeridad procesal, de una manera más, eficaz, eficiente agilizando el trámite y respetando las garantías y derechos de las partes por igual.

7.3 Fundamentación Jurídica de la propuesta de reforma.

Entendemos entonces que para llevar a cabo un desalojo o lanzamiento forzoso en el Ecuador, solo se puede realizar por la vía judicial, como ya hemos revisado el trámite se vuelve tediosos, tardado y se podría decir complejo, por los requisitos necesarios para poder llevar a cabo solemnizar el Desahucio como atribución del Notario, lo que no es lo mismo que tener la facultar

de intervenir en el Desalojo, el motivo por el cual los Notarios no pueden practicar el desalojo es porque no se les ha sido atribuido en el artículo 18 de la Ley Notarial.

La Ley Notarial en el artículo 18 numeral 35 permite únicamente a los Notarios practicar el Desahucio un trámite que termina con la notificación al inquilino solicitando de que salga de la propiedad, la Ley de Inquilinato en Ecuador, en su artículo 42 establece que las controversias en materia de Inquilinato, se tramitaran en un procedimiento sumario, ante un Juez o Jueza de Inquilinato y relaciones vecinales o quien hiciere sus veces en el respectivo cantón, primero debemos de saber que en la actualidad no existen Jueces de inquilinato, de manera que estos trámites se sustancian ante un Juez Civil, como se conoce la materia Civil es extensa y debido a la alta afluencia de procesos, los trámites se dilatan o se prolongan por un tiempo significativo, por el hecho de que no se avanza a despachar todas las peticiones.

Sin embargo, ante el congestionamiento de los juzgados, la ley Notarial fue reformada dándole nuevas atribuciones a los Notarios entre ellas poder solemnizar el Desahucio, no obstante, en concordancia con la Ley de Inquilinato en artículo 30 causales de terminación del contrato de arrendamiento, literal h se establece que por resolución del arrendador de demoler el local para una nueva edificación se notificara en desahucio mínimo con tres meses de anticipación, en el artículo 31 determina que en caso de traspaso de dominio (venta del inmueble), se notificara al inquilino y tendrá tres meses para desocupar la propiedad y en el artículo 33 por anticipación del arrendador se notificara con el desahucio con 90 días como mínimo, siendo estas las únicas causales por las cuales podarse el desahucio en la vía Notarial.

El Notariado al ser un órgano auxiliar de la Función Judicial y contar con la atribución de poder solemnizar el Desahucio con la notificación, se ha dado la iniciativa para que intervenga en materia de inquilinato, pero aún se ha limitado y se sigue retrasando el proceso de Desalojo o lanzamiento forzoso. Por lo que sería más conveniente un Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, por el motivo que se agilizaría el proceso de Desalojo, reduciendo los plazos de sustanciación del trámite hasta en menos de la mitad del tiempo que se vienen dando en la actualidad, de la misma manera traería consigo un descongestionamiento a las unidades especializadas en materia civil en el Ecuador al desconcentrar funciones de los Jueces hacia a los Notarios en temas que no tienen gravedad.

Por todo lo expuesto, la fundamentación jurídica de mi propuesta de reforma que identifico ocurre por cuanto los notarios no pueden practicar un Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial y ejecución del Juez, lo cual deriva a realizar el trámite en sede judicial en la cual el proceso se prolonga más de lo debido por el congestionamiento de los juzgados, lo cual genera inseguridad jurídica, por el motivo que en nuestro país no se ha podido buscar alternativas que reduzcan el tiempo del proceso para poder a cada el desalojo, basándome en el elevado número de personas que tienen propiedades en renta con inquilinos que se reusan a salir de las mismas y con una vía judicial que puede demorar hasta dos años en resolver la controversia, considero que un Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial y ejecución del Juez, serviría de mucha ayuda para reducir el tiempo del proceso de desalojo o lanzamiento forzoso en el Ecuador.

Por todo lo expuesto, siendo un derecho fundamental de las personas el derecho a la seguridad jurídica consagrado en el artículo 82, en base al principio de celeridad y economía procesal prescrito en el artículo 169 y al estar reconocido y garantizado por el Estado el derecho a la propiedad privada en el artículo 322, todos estos previstos en la Constitución de la República del Ecuador, considero que es fundamento sustancial para justificar mi reforma y una creación de un proyecto de ley, además el servicio notarial es un servicio público que debe permitir su acceso a toda la población nacional y extranjera.

8. Conclusiones.

Concluido la estructura y análisis del marco teórico, interpretación y análisis de los resultados de campo (encuestas y entrevistas), el estudio de casos, realización y la verificación de los objetivos planteados en la discusión de la presente investigación del trabajo de integración curricular, se ha podido obtener las siguientes conclusiones que se presentan a continuación:

1. El derecho notarial es un conjunto de normas jurídicas, que rigen la labor del funcionario público encargado de ejercer actividad notarial, de la misma manera se encarga de garantizar el derecho público a través de la función que le encomienda el Estado.
2. El Notario al estar investido de la potestad de dar fe pública otorgada por el Estado, es el encargado de que a petición de parte poder dar veracidad de los actos notariales que se sustancien ante el cómo son los contratos, poderes, declaraciones juramentadas, etc.
3. El Desalojo es un proceso legal en el cual se le pide al inquilino desocupar la propiedad, esto ocurre por algunos factores y entre los más comunes por terminación del contrato de arrendamiento, por falta del pago del arrendamiento o incumplimiento a los términos establecido en el contrato de arrendamiento, en el cual el arrendador solicita la restitución de propiedad.
4. El procedimiento para llevar a cabo el desalojo o lanzamiento forzoso en sede judicial Ecuador, se prolonga mucho y se dilata debido a que los juzgados se encuentran con mucha carga procesal.
5. En el Ecuador a excepción de la vía judicial, no existe un procedimiento que agilice el trámite para poder llevar cabo el desalojo o lanzamiento forzoso, de terminación del contrato de arrendamiento, por falta del pago del canon de arriendo o incumplimiento a los términos establecido en el contrato.
6. Un Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial y ejecución del Juez, sería una vía más idónea para llevar a cabo el desalojo lanzamiento forzoso en Ecuador.
7. Los notarios en Ecuador no tienen la facultar para practicar un Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, pero en el artículo 18 de la ley

Notarial en las atribuciones del Notario tiene la facultad de practicar el Desahucio, mas no el Desalojo.

8. Los abogados entrevistados, los Notarios y el Juez Provincial de la sala de lo Civil investigados consideran que, al no estar estipulado un Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, primero debe reformarse la Ley Notarial dándole al Notario la facultad de practicar el Desalojo.
9. Los entrevistados consideran que un Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, garantizaría la seguridad jurídica de las partes, el derecho a la propiedad al restituir el bien, el principio de celeridad procesal al agilizar el proceso en la vía notarial y el principio de economía procesal al evitar gastos para el Estado.
10. Con el análisis de los casos y las noticias, se puede demostrar que el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, en el Perú ha funcionado dando resultados positivos reduciendo el proceso hasta en menos de la mitad del tiempo que se demora la vía judicial y por lo tanto es una alternativa eficaz para incorporarla en el sistema jurídico ecuatoriano.

9. Recomendaciones.

Realizadas las conclusiones de mi Proyecto de Integración Curricular, he considera formular las siguientes recomendaciones:

1. Que en las universidades a nivel nacional se promueva a través de seminarios, congresos o cursos a que sus estudiantes y la sociedad en general pueda entender y conocer, la importancia y el impacto del derecho notarial en la vida cotidiana y en la sociedad.
2. La función de los notarios debe de estar acorde las necesidades y cambios que necesita la sociedad, debido a que los problemas siguen existiendo, creciendo, evolucionando, hostigando a la población y el derecho se encuentra estancado hacia una visión tradicionalista.
3. Para los notarios, por ser funcionarios encargados de ejercer la actividad notarial, se les recomienda estar en constante capacitación de la normativa y el desarrollo del sistema notarial, desarrollar un intercambio de conocimiento y experiencias con países que conforman la Unión Internacional del Notario Latino con el fin de integrar principios del notariado.
4. Para el consejo de la judicatura, órgano encargado del control y supervisión de la actividad notarial que fomente el estudio de la naturaleza y las corrientes que conceden nuevas atribuciones a los notarios con el fin de descongestionar la vía judicial, asegurando con esto que los notarios comprendan la evolución de la norma y tecnología que ha experimentado su profesión
5. A la asamblea nacional de la república del Ecuador que en uso de sus atribuciones concedidas por mandato constitucional reformare el artículo 18 de la ley notarial permitiendo como atribución a los Notarios practicar un el Desalojo.



CONSIDERANDO:

a. Propuesta de Reforma.

Proyecto de reforma legal

Que, es deber del Estado garantizar a todos los ciudadanos un acceso a la justicia de manera expedita y sin dilaciones.

Que, se reconoce a las personas a las personas: El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características.

Que, durante la vida republicana, no ha existido una normativa reglamentaria para que los notarios practiquen el desalojo, en un Procedimiento especial de Desalojo con intervención Notarial

Que, de conformidad al artículo 120 numeral 6 de la Constitución de la Republica del Ecuador, le corresponde a la Asamblea Nacional, Expedir, codificar, reformar y derogar las leyes, e interpretarlas con carácter generalmente obligatorio; y, en ejercicio de sus atribuciones:

Resuelve

**LA CREACIÓN DEL PROYECTO LEY QUE REGULE EL
PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN
NOTARIAL Y EJECUCIÓN DEL JUEZ**

Art. 1 Objeto de la Ley.

La presente ley tendrá por objeto establecer y regular el procedimiento especial de desalojo mediante la intervención del Notario y ejecución judicial.

Art.2 Ámbito de aplicación.

Podrán acogerse a la presente ley el propietario, el arrendador, administrador y todo a aquel que considere tener derecho a la restitución del bien inmueble, contra el arrendatario que se ha sometido expresamente al procedimiento establecido en esta ley. No están comprendidos en el ámbito de la presente ley la desocupación por motivo de contratos de alquiler venta, arrendamiento financiero u otros tipos de contratos que incluyan pago para adquirir la propiedad.

Art. 3 Competencia.

Serán competentes:

1. Los notarios, dentro de la provincia en la que se encuentra en bien inmueble, para constatación de las causales de desalojo.
2. El Juez de la jurisdicción territorial donde se ubica el bien inmueble arrendado.

Art. 4 Requisitos de procedibilidad.

Para solicitar el desalojo dentro amparado en la presente ley, se cumplirán los siguientes requisitos.:

1. El inmueble materia del desalojo debe de estar individualizado y debe constar su dirección en el contrato de arrendamiento.
2. El contrato de arrendamiento deberá estar registrado ante el departamento de avalúos y catastros del cantón correspondiente
3. Las modificaciones o adendas al contrato de arrendamiento deben de cumplir la misma formalidad que el primer contrato.

Art. 5 Contenido del contrato de arrendamiento.

1. Contendrá una cláusula especial de allanamiento futuro, del arrendatario para restituir el bien inmueble por vencimiento del plazo o falta de pago de la renta.
2. Deberá contener una cláusula especial de sometimiento expreso a lo establecido por la presente ley, para que el Notario constate las causales de vencimiento del contrato o la falta de pago de la renta y el Juez competente de la jurisdicción territorial ordenara y ejecutara el desalojo

La cláusula de sometimiento expreso a la presente ley contiene de manera expresa e indubitable la decisión de las partes, que ante la configuración cualquiera de las causales de desalojo previstas en la presente ley se someterán a competencia del Notario para la constatación de dicha causal y la ejecución del desalojo por parte del Juez competente.

3. Establecer un número, tipo y moneda de la cuenta abierta en un Banco o Cooperativa de ahorro y crédito registrada por la Superintendencia de Bancos o la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, para que el arrendatario abone la renta pactada en el contrato de arrendamiento

En caso de la cuenta de abono sea modificada, el arrendador deberá poner en conocimiento del arrendatario dicha situación por escrito mediante comunicación de acta notarial, mientras no se efectuó dicha comunicación, los pagos realizados en la cuenta establecida con anterioridad serán válidos

Art. 6 Requisitos de solicitud de desalojo.

6.1 La solicitud se presentará por escrito, estableciendo el nombre del propietario o aquel que crea que tenga el derecho a la restitución del bien inmueble, domicilio, cedula de identidad; nombre del arrendatario, su domicilio contractual, de ser el caso el número de cedula o copia de la cedula.

6.2 Solicitud de desalojo se adjuntarán los siguientes requisitos:

1. A la solicitud se anexará copia del registro del contrato ante el departamento de avalúos y catastros o el contrato de arrendamiento el cual debe cumplir con los requisitos establecido en el artículo 4 y 5 de la presente ley.
2. Copia u original legalizada del acta notarial, cursada al arrendatario en el inmueble materia del desalojo, de ser el caso; mediante ella se solicitará la restitución del bien inmueble por el vencimiento del plazo o por la resolución del contrato por falta de pago.
3. La solicitud de desalojo solo podrá ampararse en las causales establecidas en el artículo 7 de la presente ley, donde las partes podrán

acudir donde las autoridades competentes, a efectos de exigir el cumplimiento de las demás obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

Art. 7 Causales de desalojo.

1. Vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento.
2. Por incumplimiento del pago de la renta convenida en el contrato de arrendamiento, conforme lo establece la Ley de Inquilinato artículo 30, literal a) será por falta de pago de dos pensiones locativas mensuales, a la fecha de la notificación de desalojo

A efecto de constatar el incumplimiento del pago de la renta, el Notario solo considerara la constancia de transferencia o depósito de los pagos realizados a través de cuenta de abono acordada por las partes conforme lo establece el inciso 3 del artículo 5 de la presente ley.

Art. 8 Procedimiento ante Notario para la constatación de las causales Desalojo.

8.1 El Notario recibe la solicitud de desalojo, constata el cumplimiento de los requisitos de procedibilidad, el contenido del contrato de arrendamiento y los requisitos de la solicitud establecidos por la presente ley.

8.2 El notifica al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y en su domicilio contractual. Para que el arrendatario en un término de (5) días de recibida la comunicación, acredite no estar incurso en las causales de desalojo del artículo 7.

8.3 El arrendatario solo podrá mostrar oposición basado en:

- a) La renovación o prórroga del plazo del contrato de arrendamiento con las mismas formalidades que el contrato primigenio.
- b) Constancia de transferencia o deposito del pago de la renta realizados en la cuenta de abobo acordada por las partes
- c) Por el incumplimiento de formalidades establecidas en la Ley

8.4 El Notario con la respuesta del arrendatario presentada en el término de (5) días, constatará si se configura alguna de las causales de desalojo, previstas en el artículo de la presente ley y realizara lo siguiente:

1. Extenderá un acta no contenciosa dejando constancia fehaciente e indubitable del vencimiento del contrato o de la resolución del mismo por falta de pago, con la declaración de la procedencia del desalojo la cual se protocolizará en la notaría, el acta extendida constituirá como título de ejecución especial para poder sin más tramites realizar el lanzamiento conforme al artículo 9 de la presente ley.
2. Se remitirá copia legalizada del expediente al Juez competente de donde de ubica la propiedad, para que proceda conforme el artículo 9 de la presente ley.

8.5 El trámite de desalojo notarial finaliza si:

1. No se configura alguna de las causales de desalojo previstas en el artículo 7, en dicho caso finaliza el trámite comunicando esto al solicitante.
2. Las partes acuerdan su finalización, en cualquier momento del procedimiento, en este caso el Notario levanta el acta no contenciosa correspondiente concluyendo con el trámite.

Art. 9 El trámite judicial de lanzamiento.

9.1 terminada la etapa notarial del procedimiento especial al que se refiere la presente ley, el interesado formulara la solicitud de lanzamiento dirigida al Juez Competente, con el pago del traslado de la copia legalizada del expediente notarial.

9.2 Dentro del término de (3) días de recibida la solicitud del interesado y las copias legalizadas, el Juez competente verificara los requisitos de la solicitud y emitirá resolución judicial en la que dispondrá el lanzamiento contra el arrendatario o quien se encuentre en la propiedad; a si como la orden de descerraje en caso de resistencia al incumplimiento del mandato judicial o de encontrarse cerrado el inmueble. La resolución judicial puede ser impugnabile sin efecto suspensivo.

9.3 El Juez competente cursa oficio a la dependencia correspondiente de la policía nacional del Ecuador, para que en termino de (2) días contados del

día siguiente de la notificación, obligatoriamente y bajo responsabilidad, preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en forma y plazos indicadas en la resolución judicial.

9.4 Culminado el trámite de lanzamiento, el interesado podrá solicitar ante el mismo Juez competente el pago de costas y costos del proceso, así como el de los servicios notariales derivados del desalojo, conforme los establece el 284 y 285 del Código Orgánico General de Procesos (COGEP).

EXPEDIR LA SIGUIENTE LEY REFORMATORIA A LA LEY NOTARIAL

Artículo 1,- Luego del numeral 38 del artículo 18, incorpórese un numeral 39 en el cual dirá:

“solemnizar el desalojo, de acuerdo a lo previsto en el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, la o el interesado en el desalojo dirigirá una solicitud a la o el notario acompañado de la prueba de su pretensión. Recibida la solicitud y los documentos que se acompañan a ella, la o el notario notificara a la o el desalojado de conformidad con las reglas para la citación personal o por boletas previstas en el Código orgánico General de Procesos”

Artículo final la presente Ley entra en vigencia a partir de su promulgación y publicación en el Registro Oficial.

Dado y suscrito en la sede de la Asamblea Nacional, en Quito, distrito metropolitano, a los 29 días del mes de julio del año dos mil veinte cuatro

.....

f) PRESIDENTE

.....

f) SECRETARIO

10. Bibliografía.

- Americanos, O. d. (1978). *Convencion Americana sobre Derechos Humanos(Pacto de San Jose)*. San Jose: Gaceta Oficial.
- Arias, E. R. (08 de mayo de 2021). *Economipedia*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/metodo-sintetico.html>
- Asamblea Nacional. (2016). *Ley de Inquilinato*. Quito.
- Asamblea Nacional. (30 de diciembre de 2016). *Registro Oficial Organo de la Republica del Ecuador*. Obtenido de <https://www.registroficial.gob.ec/index.php/registro-oficial-web/publicaciones/suplementos/item/8731-sexto-suplemento-al-registro-oficial-no-913>
- Asamblea Nacional. (2024). *Codigo Civil Ecuatoriano*. Quito: Registro Oficial. Obtenido de https://zone.lexis.com.ec/lts-visualizer?id=CIVIL-CODIGO_CIVIL&codRO=DEE0117AC9FDAE2F1D183C87E65580C48F0147E2&query=%20codigo%20civil&numParrafo=none
- Baque, S. J. (2023). *Estudio Comparativo entre los Sistemas Notariales Latino- Español y su Influencia en el Notariado Ecuatoriano* (Primera ed.). Quito: E-BOOKS DEL ECUADOR.
- Barrios Gonzalez, B. (2011). Derecho Notarial Panameño. (pág. 204). Juridica Ancon.
- Brand, J. F., & Cortez, E. d. (2020). *Manual Practico Notarial*. Aguas Calientes, Mexico: Universidad Autonoma de Aguas Calientes.
- Buenaño, R. I. (2016). *Practica del Proceso Civil y Laboral con el COGEP*. Babahoyo, Ecuador: JURIDICA L y L.
- Cabanellas, G. (1993). *Diccionario Juridico Elemental* (Undecima ed.). EDITORIAL HELIASTA S.R.L.
- Cachon, M. (2011). *Apuntes de Ejecucion Procesal Civil*. Barcelona, España : Bellaterra. Obtenido de <https://biblioteca.cejamerica.org/bitstream/handle/2015/1023/apuntesdeejecucionprocesalcivil.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Callegari, J. (2011). Celeridad Procesal y Razonable Duracion del Proceso. *Revista Derecho y Ciencias Sociales*.
- Cardenas, M. V. (2009). *Manual de Derecho Notarial*. Lima, Perú: Jurista Editores.
- Congreso de la Republica Perú . (2019, 24 de abril). *Ley No. 30933 que Regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervencion Notarial*. DFiarío Oficial el Peruano.

- Constituyente, Asamblea Nacional. (2024). *Constitucion de la Republica del Ecuador*. Quito. Obtenido de https://zone.lexis.com.ec/lts-visualizer?id=PUBLICO-CONSTITUCION_DE_LA_REPUBLICA_DEL_ECUADOR&codRO=DB5034772D272296BBEF9AEC2C929B38CB5836C5&query=%20constitucion%20ecuador&numParrafo=none
- Diaz, F. d. (1978). *Biblioteca Juridica Virtual del Instituto de Investigaciones Juridicas de la UNAM*. Obtenido de www.juridicas.unam.mx
- Diccionario Etimologico Castellano En Linea. (2024). *www.deChile.net*. Obtenido de <https://etimologias.dechile.net/?notario>
- Diez, A., & Gullon, A. (2001). *Sistema de Derecho Civil* (Novena ed.). Madrid: TECNOS S.A.
- Dworkin, R. (1989). *Los Derechos en Serio*. Barcelona: ARIEL,S.A. Obtenido de <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/09/Descargue-en-PDF-Los-derechos-en-serio-de-Ronald-Dworkin-LP.pdf>
- Ecuador, A. N. (2024). *Codigo Organico General de Procesos* . Quito : Registro Oficial.
- Equipe Neogrid*. (30 de agosto de 2021). Obtenido de <https://neogrid.com/es/metodo-estadistico-aplicarlo-cadena-de-suministros/>
- Espinoza, A. (2014). *El Juicio Especial de Desahucio*. Bloomington, Indiana, E.E.U.U: Palibrio.
- Guerrero, M. I. (2023). *La Intervencion del Notario en la Reserva de Prioridad Inmobiliaria en el Sistema Legal del Ecuador* (Primera ed.). Quito: E-BOOKS del Ecuador.
- Hellig, J. R. (2012). *La practica del derecho notarial* (Octava ed.). D.F Mexico: Mc Graw Hill.
- Herrera, C. (2008). *El Derecho a la Propiedad Privada en el Sistema Interamericano de Derecho Humanos, ni frivolo ni exclusivamnete masculino, Imperativo para erradicar la pobreza y discriminacion de las mujeres* . Corte Interamericana de Derechos Humanos . Obtenido de <https://www.corteidh.or.cr/tablas/a22098.pdf>
- Hinostroza, E. V. (2022). *El Desahucio en Jurisdiccion Notarial*. Quito: E-BOOKS EDITORIAL DEL ECUADOR.
- Hinostroza, L. V. (2006). *Practica Forence Civil. Derecho Notarial Ecuador*. Quito: Ediciones S.A.
- Lacut Llacsá, A. L. (2022). *Eficacia del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento, Arequipa - 2020-[Tesis de Licenciatura, Universidad Tecnologica de Perú]*. Repositorio Institucional. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12867/5674>
- Lafferriere, A. D. (2008). *Curso de Derecho Notarial*. Nogoya, Argentina: Augusto Diego Lafferriere.

- Lago Pinargote, Y. M. (2023). *Desahucio en sede Notarial*. Quito: E- BOOKS EDITORIAL DEL ECUADOR.
- Larrea Olguin , J. (2003). *Contratos, Arrendamientos, sociedades y Mandatos*. Quito: Corporacion de Estudios y Publicaciones.
- Ley Notarial*. (2023). Ecuador .
- Lopera Echavarría, J. D., Ramírez Gómez, C. A., Zuluaga Aristizabal , M. U., & Ortiz Vanegas, J. (10). El Metodo Analítico como Metodo Natural. *Nomadas Revista Critica de Ciencias Sociales y Juridicas*, 28. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/181/18112179017.pdf>
- Lopez, F. T. (2023). *Derecho Notarial*. Peru: Colloquium.
- Martínez, J. C. (2016). *Introducción al Derecho Notarial*. Obtenido de https://www.elnotariado.com/images_db/noticias_archivos/121-LECTURA%20OBLIGATORIA%20descargar.pdf
- Narvaez, M. (2024). *QuestionPro*. Obtenido de <https://www.questionpro.com/blog/es/metodo-deductivo/>
- Narvaez, M. (2024). *QuestionPro*. Obtenido de <https://www.questionpro.com/blog/es/metodo-inductivo/>
- Parada, G. (2011). *La Ejecución en el Nuevo Proceso Civil y Mercantil*. El Salvador: Universidad Centroamericana José Simeón Cañas UCA. Obtenido de <https://biblioteca.cejamerica.org/handle/2015/1154>
- Pipes, R. (2002). *Propiedad y Libertad la Piedra Angular de la Sociedad Civil*. Mexico D.F: Friedrich Naumann.
- Poder Judicial del Perú. (2022). *Sentencia con Clausula de Allanamiento Futuro*. Recuperado el 26 de 09 de 2024, de Consulta de Expedientes Judiciales: <https://cej.pj.gob.pe/cej/forms/busquedacodform.html>
- Quiñónez, A. C. (2022). *EL RECONOCIMIENTO DE LA HUELLAS DIGITAL E IMPLEMENTACION DE CODIGOS ELECTRONICOS DE VERIFICACION PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURIDICA EN LA ACTIVIDAD NOTARIAL, 2022[Universidad nacional de Loja Tesis de Pregrado]*. Repositorio Institucional, Loja. Obtenido de <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/handle/123456789/25749>
- Quizhpe, O., & Armijos , H. (2017). *"Leyes Especiales I, Inquilinato, Notarial y Registra"*. "EDILOJA Cía. Ltda".
- Rajmil, A. B., & Lucero, R. A. (2012). Regulación de los actos jurídicos por medio del cual una persona puede dar instrucciones a los médicos respecto al tratamiento o no tratamiento médico conocido como "LIVING WILL" o documento de voluntad anticipada. *XV Jornada Notarial Iberoamericana* (pág. 41). Madrid: Union Internacional del Notario Latino. Obtenido de

<https://biblioteca3.aeu.org.uy/digital/eventos/jniberoamericana/JNI15-ArgentinaTemaIIIRajmil.pdf>

Real Academia Española. (2023). Obtenido de <https://dle.rae.es>: <https://dle.rae.es/notario>
Salvador Chiriboga vs Ecuador (Corte Interamericana de Derechos Humanos 6 de mayo de 2008).

Samaniego, M. M. (18 de Diciembre de 2020). *MEYTHALER & ZAMBRANO ABOGADOS*.
Obtenido de <https://www.meythalerzambranoabogados.com/post/importantes-reformas-a-la-ley-notarial-comparecencia-telem%C3%A1tica>

Unidas, O. d. (1948). *Declaracion Univerrsal de Derechos Humanos* . Paris : Organizacion de Naciones Unidas .

Vargas, E. (2022). *El Desahucio en Jurisdiccion Notarial*. Quito: Editorial Ebooks del Ecuador.
Obtenido de https://www.google.com.ec/books/edition/El_desahucio_en_jurisdicci%C3%B3n_notarial/mR9kEAAAQBAJ?hl=es&gbpv=1&dq=vargas+hinoestroza&pg=PA3&printsec=frontcover

Vidal, I. (2015). *Derecho Notarial Chileno*. Santiago: Thomson Reuters.

Yeza, M. (06 de Marzo de 2024). *Martin Yeza [Viideo]*. Obtenido de X:
<https://x.com/martinyeza/status/1765431501225607262>

Zavala Egas, J. (01 de septiembre de 2010). *Teoria de la Seguridad Juridica*. Iuris Dictio.
doi:<https://doi.org/10.18272/iu.v12i14.709>

11. Anexos

Anexo A Formato de encuesta a profesionales del derecho.



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA, FACULTAD JURÍDICA, SOCIAL Y
ADMINISTRATIVA DE LA CARRERA DE DERECHO.**

Estimado abogado (a):

Me encuentro desarrollando mi investigación jurídica en modalidad de Proyecto de Integración Curricular titulado: **“EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL”**. Por lo tanto, requiero de su criterio jurídico respecto a mi investigación, le ruego se sirva a contestar las siguientes interrogantes:

- 1. ¿Conoce usted el marco jurídico aplicable al desalojo o lanzamiento en la legislación ecuatoriana?**

SI ()

NO ()

¿Por qué?

- 2. ¿Considera usted que el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso en sede judicial es complejo y no garantiza el principio de celeridad procesal?**

SI ()

NO ()

¿Por qué?

3. **¿Cree usted que si en la actividad notarial se aplicaría una ley que regule el procedimiento especial de desalojo con intervención Notarial, se garantizaría la celeridad procesal y el derecho a la restitución del bien inmueble?**

SI ()

NO ()

¿Por qué?

4. **¿Considera usted que un procedimiento especial de desalojo con intervención notarial constituiría una vía más idónea para el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso que en sede judicial?**

SI ()

NO ()

¿Por qué?

5. **¿Cree usted que un procedimiento especial de desalojo con intervención notarial garantizaría el debido proceso y la tutela judicial efectiva, al igual que el proceso de desalojo o lanzamiento Forzoso tramitado en sede judicial?**

SI ()

NO ()

¿Por qué?

6. **¿Usted estaría de acuerdo en que se elabore un proyecto de ley que regule el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, (Otorgándole esta Atribución al Notario), en el ordenamiento jurídico ecuatoriano?**

SI ()

NO ()

¿Por qué?

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN

Anexo B *Formato de entrevista a los Notarios de Loja y el Juez Provincial de la sala de lo Civil.*



1859

Estimado Notario (a) / Juez (a):

Me encuentro desarrollando mi investigación jurídica en modalidad de Proyecto de Integración Curricular titulado: **“EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL”**. Por lo tanto, requiero de su criterio jurídico respecto a mi investigación, le ruego se sirva a contestar las siguientes interrogantes:

- 1. ¿Considera usted que el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso en sede judicial es complejo y no garantiza el principio de celeridad procesal?**

SI ()

NO ()

¿Por qué?

- 2. ¿Cree usted que si en la actividad notarial se aplicaría una ley que regule el procedimiento especial de desalojo con intervención Notarial, se garantizaría la celeridad procesal y el derecho a la restitución del bien inmueble?**

SI ()

NO ()

¿Por qué?

3. ¿Considera usted que un procedimiento especial de desalojo con intervención notarial constituiría una vía más idónea para el proceso de desalojo o lanzamiento forzoso que en sede judicial?

SI ()

NO ()

¿Por qué?

4. ¿Cree usted que un procedimiento especial de desalojo con intervención notarial garantizaría el debido proceso y la tutela judicial efectiva, al igual que el proceso de desalojo o lanzamiento Forzoso tramitado en sede judicial?

SI ()

NO ()

¿Por qué?

5. ¿Usted estaría de acuerdo en que se elabore un proyecto de ley que regule el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, (Otorgándole esta Atribución al Notario), en el ordenamiento jurídico ecuatoriano?

SI ()

NO ()

¿Por qué?

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN.

Anexo C *Desalojo expres.*



Nota. El desalojo expres una ley con la que mucha más gente se sentiría segura de poner su vivienda en alquiler, (Yeza, 2024)

Anexo D Acta Notarial 0415-2020/NC Desalojo con Intervención Notarial, Notaria de Arequipa- Perú.

FOLIO 0601

Serie B - N° 3810101

ACTA NRO. : 0415-2020/NC
CARDEX : 3397
EXPEDIENTE : 0328-2020
MATERIA : DESALOJO CON INTERVENCION NOTARIAL
SOLICITANTE : JULIO CESAR CONDORI CATI

I.- INTRODUCCIÓN: =====
EN AREQUIPA, A LOS DIECINUEVE DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE, ANTE MÍ, RUBEN RAÚL BOLIVAR CALLATA, NOTARIO DE AREQUIPA, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NRO. 40042550; RUC 10400425502 ABOGADO NOTARIO DE AREQUIPA, FUE PRESENTE EN MI OFICINA NOTARIAL SITO EN CALLE COLÓN NRO. 221 A-B; DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA, COMPARECIENDO POR SU PROPIO INTERÉS: =====

II.- COMPARECIENTES: =====
I.- JULIO CESAR CONDORI CATI; DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADA CON D.N.I. 02414499, DE OCUPACIÓN INDEPENDIENTE, DE ESTADO CIVIL CASADO BAJO EL REGIMEN DE SEPARACION DE PATRIMONIOS INSCRITO EN LA PARTIDA N° 11027571 DEL REGISTRO PERSONAL ZONA XII -SEDE AREQUIPA, CON DOMICILIO EN URBANIZACION SAN MARTIN AVENIDA LA UNION 320 , DISTRITO, DE SOCABAYA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA; POSEE EL IDIOMA CASTELLANO Y PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO. =====

III.- FE DE IDENTIFICACIÓN: =====
DOY FE QUE EL COMPARECIENTE SE OBLIGA CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO DEL ACTO QUE SE CELEBRA; CONOCE Y SE EXPRESA EN IDIOMA CASTELLANO; QUE LE HE ADVERTIDO SOBRE LOS EFECTOS LEGALES DEL INSTRUMENTO PÚBLICO NOTARIAL QUE SE FORMALIZA, DANDO CUMPLIMIENTO A LO NORMADO EN EL ARTÍCULO 27º DEL DECRETO LEGISLATIVO 1049; Y, QUE NO CONOCIENDO AL COMPARECIENTE HE CUMPLIDO CON IDENTIFICARLO CON SU RESPECTIVO DNI Y UTILIZANDO EL SISTEMA DE COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE HUELLAS DACTILARES QUE BRINDA RENIEC.=====

IV.- DECLARACIÓN DE VOLUNTAD: =====
LA OTORGANTE ME ENTREGÓ UNA SOLICITUD, DEBIDAMENTE FIRMADA, Y EXPRESÓ QUE RESPONDE A SU REAL VOLUNTAD, PARA QUE SU CONTENIDO PUEDA SER ELEVADO A ESCRITURA PÚBLICA LA MISMA QUE AGREGADA A SU LEGAJO RESPECTIVO SU TENOR ES COMO SIGUE: =====

V.- TRANSCRIPCIÓN LITERAL DE LA SOLICITUD: =====
SUMILLA: SOLICITO DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL=====

SEÑOR NOTARIO:=====
JULIO CESAR CONDORI CATI ; DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADO CON D.N.I. 02414499, DE OCUPACIÓN INDEPENDIENTE, DE ESTADO CIVIL CASADO BAJO EL REGIMEN DE SEPARACION DE PATRIMONIOS INSCRITO EN LA PARTIDA N° 11027571 DEL REGISTRO PERSONAL ZONA XII -SEDE AREQUIPA, CON DOMICILIO EN URBANIZACION SAN MARTIN AVENIDA LA UNION 320 , DISTRITO, DE SOCABAYA ; PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA: A UD. ATENTAMENTE. DIGO:=====

LEGIBLE.-----

VI.- INSERTOS:-----

1.- CERTIFICO QUE SE ME PUSO A LA VISTA LA ESCRITURA PÚBLICA DE ARRENDAMIENTO N°1313, OTORGADO ANTE NOTARIO PÚBLICO RONNY ALBERTO LLERENA OVIEDO, DE FECHA 10 DE JULIO DE DOS MIL DIECINUEVE:-----

2. CERTIFICO QUE SE ME PUSO A LA VISTA LA CARTA NOTARIAL CURSADA A LOS ARRENDATARIOS EN EL INMUEBLE MATERIA DE DESALOJO; DONDE SE REQUIERE LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE POR LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR FALTA DE PAGO.-----

3. CERTIFICO QUE SE ME PUSO A LA VISTA LOS CARGOS DE NOTIFICACION REALIZADA POR EL NOTARIO A LOS ARRENDATARIOS: EN EL INMUEBLE MATERIA DE DESALOJO Y EN SU DOMICILIO CONTRACTUAL.----- DONDE SE LES INDICA EL INICIO DEL TRAMITE DE DESALOJO CON INTERVENCION NOTARIAL.-----

4. CERTIFICO QUE SE ME PUSO A LA VISTA EL REPORTE DE LOS ESTADOS DE CUENTA DEL SEÑOR JULIO CESAR CONDORI CATI, DE LOS MESES DE FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO.----- DONDE SE APRECIA QUE LOS ARRENDATARIOS REALIZARON POR ULTIMA VEZ EL DEPOSITO DEL PAGO DEL ARRENDAMIENTO EL DÍA 18 DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTE. SIENDO ESTE EL ÚLTIMO PAGO REALIZADO POR LOS ARRENDATARIOS HACIA EL ARRENDEDOR.-----

ASI MISMO SE PUEDE OBSERVAR QUE A PARTIR DE LA FECHA, NO SE HA REALIZADO NINGUN DEPOSITO A LA CUENTA DEL ARRENDADOR POR PARTE DE LOS ARRENDATARIOS, HASTA LA FECHA. NO REALIZANDOSE LOS PAGOS DEL MES DE ABRIL, MAYO Y JUNIO. (TENIENDOSE EN CUENTA QUE TODOS LOS QUINCES DE CADA VEZ, SE DEBERIA DE REALIZAR EL DEPOSITO A LA CUENTA DEL ARRENDADOR).-----

5. ASI MISMO EL DÍA LUNES A LAS 16:59 HORAS, SE RECIBIO EL PRONUNCIAMIENTO Y OPOSICION DE DESALOJO POR PARTE DEL SEÑOR HARRY CERPA GOMEZ., LA CUAL NO ES PROCEDENTE, DEBIDO A QUE NO INCURRE EN NINGUNA CASUAL DE OPOSICION SEGÚN DETERMINA EL ARTICULO 8 EN EL PUNTO 3 DE LA LEY N° 30933.-----

VII.-CONCLUSION -----

DICHA SOLICITUD FUE PRESENTADA EN FECHA 04 DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE. HABIENDO TRANSCURRIDO MÁS DE CINCO (5) DÍAS HÁBILES DE HABER ENVIADO LA COMUNICACIÓN A LOS ARRENDATARIOS.-----

VISTOS Y CONSIDERANDO:-----

PRIMERO:-----

SE DEJA CONSTANCIA FEHACIENTE E INDUBITABLE DE LA RESOLUCIÓN DEL MISMO POR FALTA DE PAGO, DE LOS MESES : ABRIL ,MAYO Y JUNIO (VENCIDOS A LA FECHA) POR LO QUE SE DECLARA LA PROCEDENCIA DE DESALOJO EN CONTRA DE: HARRY CERPA GOMEZ Y LEONOR YOLANDA DELGADO RIVERO. PARA QUE SE RESTITUYA EL BIEN INMUEBLE AL SEÑOR JULIO CESAR CONDORI CATI, EL CUAL SE ENCUENTRA UBICADO EN CALLE N°4 MZ. B LOTE 24 URBANIZACION LAS ORQUIDEAS, DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA : ASI MISMO PARA QUE SE PROCEDA SEGÚN DETERMINA EL ARTICULO 8 DE LA LEY 30933.-----

FE DE CONTENIDO Y LECTURA: ENTERADOS LOS OTORGANTES DEL CONTENIDO Y ALCANCES DE ESTE INSTRUMENTO POR LA LECTURA QUE DE EL HICE YO, EL NOTARIO; SE RATIFICAN EN SU CONTENIDO Y DECLARAN CONOCER LOS EFECTOS LEGALES DEL MISMO, CONFORME A LOS ARTÍCULOS 27º Y 59º INCISO A) DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049,

Serie B - N° 3810101

ACTA NRO. : 0415-2020/NC
 CARDEX : 3397
 EXPEDIENTE : 0328-2020
 MATERIA : DESALOJO CON INTERVENCION NOTARIAL
 SOLICITANTE : JULIO CESAR CONDORI CATI

I.- INTRODUCCIÓN:

EN AREQUIPA, A LOS DIECINUEVE DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE, ANTE MÍ, RUBEN RAÚL BOLIVAR CALLATA, NOTARIO DE AREQUIPA, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NRO. 40042550; RUC 10400425502 ABOGADO NOTARIO DE AREQUIPA, FUE PRESENTE EN MI OFICINA NOTARIAL SITO EN CALLE COLÓN NRO. 221 A-B; DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA, COMPARECIENDO POR SU PROPIO INTERÉS:

II.- COMPARECIENTES:

I.- JULIO CESAR CONDORI CATI; DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADA CON D.N.I. 02414499, DE OCUPACIÓN INDEPENDIENTE, DE ESTADO CIVIL CASADO BAJO EL REGIMEN DE SEPARACION DE PATRIMONIOS INSCRITO EN LA PARTIDA N° 11027571 DEL REGISTRO PERSONAL ZONA XII –SEDE AREQUIPA, CON DOMICILIO EN URBANIZACION SAN MARTIN AVENIDA LA UNION 320 , DISTRITO, DE SOCABAYA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA; POSEE EL IDIOMA CASTELLANO Y PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO.

III.- FE DE IDENTIFICACIÓN:

DOY FE QUE EL COMPARECIENTE SE OBLIGA CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO DEL ACTO QUE SE CELEBRA; CONOCE Y SE EXPRESA EN IDIOMA CASTELLANO; QUE LE HE ADVERTIDO SOBRE LOS EFECTOS LEGALES DEL INSTRUMENTO PÚBLICO NOTARIAL QUE SE FORMALIZA, DANDO CUMPLIMIENTO A LO NORMADO EN EL ARTÍCULO 27º DEL DECRETO LEGISLATIVO 1049; Y, QUE NO CONOCIENDO AL COMPARECIENTE HE CUMPLIDO CON IDENTIFICARLO CON SU RESPECTIVO DNI Y UTILIZANDO EL SISTEMA DE COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE HUELLAS DACTILARES QUE BRINDA RENIEC.

IV.- DECLARACIÓN DE VOLUNTAD:

LA OTORGANTE ME ENTREGÓ UNA SOLICITUD, DEBIDAMENTE FIRMADA, Y EXPRESÓ QUE RESPONDE A SU REAL VOLUNTAD, PARA QUE SU CONTENIDO PUEDA SER ELEVADO A ESCRITURA PÚBLICA LA MISMA QUE AGREGADA A SU LEGAJO RESPECTIVO SU TENOR ES COMO SIGUE:

V.- TRANSCRIPCIÓN LITERAL DE LA SOLICITUD:

SUMILLA: SOLICITO DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL

SEÑOR NOTARIO:

JULIO CESAR CONDORI CATI ; DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADO CON D.N.I. 02414499, DE OCUPACIÓN INDEPENDIENTE, DE ESTADO CIVIL CASADO BAJO EL REGIMEN DE SEPARACION DE PATRIMONIOS INSCRITO EN LA PARTIDA N° 11027571 DEL REGISTRO PERSONAL ZONA XII –SEDE AREQUIPA , CON DOMICILIO EN URBANIZACION SAN MARTIN AVENIDA LA UNION 320 , DISTRITO, DE SOCABAYA , PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA: A UD. ATENTAMENTE. DIGO:

I.- PETITORIO:=====

SOLICITO SE REALICE EL DESALOJO CON INTERVENCION NOTARIAL; EN CONTRA DE LOS SEÑORES HARRY CERPA GOMEZ Y LEONOR YOLANDA DELGADO RIVERO, QUE VIENEN OCUPANDO EN CALIDAD DE ARRENDATARIOS MI INMUEBLE UBICADO EN CALLE N°4. MZ. B. LOTE 24. URBANIZACION LAS ORQUIDEAS, DISTRITO ., PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA, EN BASE A LOS FUNDAMENTOS QUE PASO A EXPONER.=====

II. FUNDAMENTOS DE HECHO DEL PETITORIO:=====

1. EL SOLICITANTE JULIO CESAR CONDORI CATI, ES PROPIETARIO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE N°4 MZ. B LOTE 24 URBANIZACION LAS ORQUIDEAS, DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA. EL CUAL DEBE SER RESTITUIDO A MI PERSONA.=====
2. EL SOLICITANTE DOMICILIA EN : URBANIZACION SAN MARTIN AVENIDA LA UNION 320 , DISTRITO, DE SOCABAYA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA.=====
3. EL SOLICITANTE, ARRENDO DICHO INMUEBLE, COMO SE APRECIA EN LA ESCRITURA PÚBLICA N°1313, CON NATURALEZA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO , DE FECHA 10 DE JULIO DE DOS MIL DIECINUEVE , ANTE NOTARIO RONNY ALBERTO LLERENA OVIEDO , ABOGADO NOTARIO DE AREQUIPA. A LOS SEÑORES : HARRY CERPA GOMEZ, IDENTIFICADO CON DNI N° 29313058 Y LA SEÑORA LEONOR YOLANDA DELGADO RIVERO, IDENTIFICADA CON DNI NN° 29717214; AMBOS CON DOMICILIO EN PASAJE SAN ISIDRO 109; URBANIZACION LOS ALAMOS, VALLECITO, DISTRITO Y PROVINCIA DE AREQUIPA. SIENDO SU DOMICILIO CONTRACTUAL. ==
4. ASI MISMO SE OBSERVA LA COPIA DE LA CARTA NOTARIA , COMO SU CARGO DE RECEPCION DE LAS CARTAS NOTARIALES ENVIADAS POR EL SOLICITANTE A LOS ARRENDATARIOS POR EL INCUMPLIMIENTO DE PAGO , DE FECHA : 26 DE MAYO DE 2020 , LAS CUALES FUERON NOTIFICADAS A CADA UNO DE LOS ARRENDATARIOS, RECIBIDAS POR CADA UNO , EL DÍA 26 DE MAYO DE 2020 Y 27 DE MAYO DE 2020 .=====
5. EN ESE SENTIDO Y EN BASE A LO EXPUESTO SOLICITO SE DISPONGA DAR INICIO AL TRAMITE DE DESALOJO POR VIA NOTARIAL, TENIENDO EN CUENTA LO EXPUESTO EN MIS FUNDAMENTOS DE HECHO Y LOS MEDIOS PROBATORIOS PRESENTADOS.=====

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO:=====

FUNDAMOS LA PRESENTE SOLICITUD DE DESALOJO SOLO PUEDE AMPARARSE EN LAS CAUSALES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 7 DE LA LEY N° 30933 "LEY QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL"=====

IV. MEDIOS PROBATORIOS Y ANEXOS:=====

1. COPIA SIMPLE DEL DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD DEL SOLICITANTE .=====
2. TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA N°1313 , CON NATURALEZA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO , DE FECHA 10 DE JULIO DE DOS MIL DIECINUEVE , ANTE NOTARIO RONNY ALBERTO LLERENA OVIEDO .=====
3. COPIA DE LA CARTA NOTARIAL Y CARGO DE RECEPCION DE DICHAS CARTAS NOTARIALES.=====

POR LO EXPUESTO:=====

PIDO A USTED SEÑOR NOTARIO DE LA CIUDAD DE AREQUIPA, SE SIRVA PROTOCOLIZAR LA PRESENTE SOLICITUD DISPONIENDO SE HAGA LAS NOTIFICACIONES CORRESPONDIENTES. =====

AREQUIPA, 03 DE JUNIO DE 2020=====

ABOGADO QUE AUTORIZA LA SOLICITUD: JENNY POMALAZA CASABONA, MAT. C.A.L. 32084. – **SIGUE UNA FIRMA**

ESTE ULTIMO MODIFICADO POR EL DEC. LEGISLATIVO N° 1232, PROCEDIÉNDOSE A LA SUSCRIPCIÓN RESPECTIVA. LA PRESENTE ACTA SE INICIA EN FOJA SERIE B-N° 3810101 Y CONCLUYE EN FOJA SERIE B-N° 3810102 VUELTA . DOY FE.-=

FIRMADO EL:1.9. JUN. 2020

1.- JULIO CESAR CONDORI CATI

CONCLUYENDO EL PROCESO DE FIRMAS (1) A LOS Diecinueve DÍAS DEL MES DE Junio DEL AÑO DOS MIL Veinte . DOY FE.=====

Nota. La eficiencia del procedimiento especial de desalojo con intervencion notarial en los contratos de arrendamiento, Arequica-2020, (Lacut, 2022).

Anexo E Sentencia del proceso.

o 01872-2022-0-2301-Jp-Ci-03.

 PODER JUDICIAL DEL PERÚ	CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA TACNA - Sistema de Notificaciones Electrónicas SINOE SEDE CENTRAL - ESQUINA CALLE INGLÁN CON PRESBITERO ANDIA S/N Juez: MOZOMBITE TINEO KAREN / Servicio Digital - Poder Judicial del Perú Fecha: 17/03/2023 12:15:48 Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL D. Judicial: TACNA / TACNA.FIRMA DIGITAL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA TACNA - Sistema de Notificaciones Electrónicas SINOE SEDE CENTRAL - ESQUINA CALLE INGLÁN CON PRESBITERO ANDIA S/N Secretario: GOMEZ CAYRO MARIA CECILIA / Servicio Digital - Poder Judicial del Perú Fecha: 17/03/2023 13:23:16 Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL D. Judicial: TACNA /	CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA TACNA - Sistema de Notificaciones Electrónicas SINOE SEDE CENTRAL - ESQUINA CALLE INGLÁN CON PRESBITERO ANDIA S/N Juez: MOZOMBITE TINEO KAREN / Servicio Digital - Poder Judicial del Perú Fecha: 17/03/2023 12:15:48 Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL D. Judicial: TACNA / TACNA.FIRMA DIGITAL

3º JUZGADO DE PAZ LETRADO DE FAMILIA-TACNA
EXPEDIENTE : 01872-2022-0-2301-JP-CI-03
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : MOZOMBITE TINEO, KAREN
ESPECIALISTA : GOMEZ CAYRO MARIA CECILIA - TRAMITE 3 Y 4
DEMANDADO : COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO FINANSUR PERU LTDA,
DEMANDANTE : INVERSIONES JMZ SOCIEDAD ANONIMA CERRADA,

SENTENCIA

Resolución N° 02
Tacna, dieciséis de marzo
De dos mil veintitrés.-

I. MATERIA:

Demanda de **DESALOJO** por falta de pago de alquileres con **EJECUCIÓN DE CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO**, interpuesta por doña INVERSIONES JMZ S.A.C., representada por EDWIN ZARAZA CARRASCO (en adelante la demandante), en contra de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO FINANSUR PERU LTDA, representada por ALEX PORFIRIO PARI CHAMBILLA (en adelante el demandado).

II. ANTECEDENTES PROCESALES:

2.1. Sobre la demanda.- Conforme se tiene de folios 37 a 42, el accionante plantea demanda de desalojo a efectos que se le restituya la posesión de su bien inmueble, sustentándola en los siguientes términos: **a)** con fecha 15 de setiembre de 2021, con la demandada celebraron el contrato de arrendamiento del inmueble de propiedad del accionante; **b)** en el contrato se estipuló como merced conductiva la suma de S/ 7, 200.00 mensuales que debía cancelar en forma anticipada dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes; **c)** en el contrato se pactó una duración de doce meses, computable a partir del 01 de octubre del 2021 al 30 de setiembre del 2022 o hasta que alguna de las partes se resolviera el mismo, en cuyo caso el arrendatario estaba obligado a desocupar y devolver el bien arrendado; **d)** se pactó que en caso de incumplimiento de pago de alquiler y pago de servicios públicos, el contrato se disolvería de pleno derecho; **e)** en la cláusula vigésima se estipuló que el arrendatario se allana desde ya a la demanda judicial para desocupar el inmueble por las causales de vencimiento de arrendamiento o por incumplimiento del pago de la merced conductiva de dos meses y quince días; **f)** la demandada dejó de pagar los alquileres desde el mes de marzo del 2022, arrastrando una deuda de seis meses y fracción, cayendo en mora hasta la fecha; **g)** La falta del pago, mediante carta notarial de fecha 06 y 07 de setiembre del 2022, se dio por resuelto el contrato de arrendamiento se dio por resuelto el contrato de arrendamiento por falta de pago.

2.2. Admisorio y traslado de la demanda.- Con resolución N° 01 de fecha 17 de octubre de 2022 se admite a trámite la demanda sin que haya cumplido con acreditar

la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado, quedando expedito el expediente para emitirse resolución final.

III. FUNDAMENTOS:

3.1. Que, conforme se desprende del **artículo 1666 del Código Civil**: "*Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida*", asimismo, el **artículo 1681** del mismo Código, precisa que: "*El arrendatario está obligado: (...) 2. A pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenidos y, a falta de convenio, cada mes, en su domicilio.(...)*". Además, el **artículo 1697** del Código Adjetivo, sanciona: "*El contrato de arrendamiento puede resolverse: 1.- Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. (...)*". A su turno, el **artículo 1371** del referido cuerpo legal, anuncia que: "*La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración*".

3.2. Tenemos que el artículo 594 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 5 de la Ley N° 30201 (publicada en el diario oficial El Peruano el **28 de mayo de 2014**), sanciona que: "*(...). En los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, en aquellos lugares donde no haya notario público, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil, el Juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado. Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil. Es competente para conocer la solicitud de restitución del inmueble, en contratos con cláusulas de allanamiento, el Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato. La deuda del arrendatario judicialmente reconocida origina la inscripción del demandado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos.*" (Énfasis agregado nuestro).

3.3. En el caso concreto, tenemos que está debidamente acreditado la suscripción de las partes de un **contrato de arrendamiento** con cláusula de allanamiento futuro respecto del bien inmueble ubicado en Avenida Coronel Mendoza N° 1426, distrito, provincia y departamento de Tacna, con una extensión de **230.00 m²**, conforme se puede verificar del documento titulado "*contrato de arrendamiento de bien inmueble*" de fecha 15 de setiembre de 2021 (véase folios 7 a 10), **con firmas legalizadas ante notario público**, en cuya cláusula décimo primero consta el siguiente acuerdo: "*De conformidad al artículo 5 de la Ley N° 30201, que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil, el arrendatario se allana desde ya a la demanda judicial para desocupar el inmueble por las causales de vencimiento de contrato de arrendamiento o por incumplimiento del pago de la merced conductiva de 2 meses y quince días. De acuerdo a lo establecido en el art. 330° y siguientes del Código Procesal Civil*". Por otro lado, tal como enuncia la parte demandante, existen varias cartas notariales remitidas por la accionante a la ejecutada que dan cuenta sobre los

requerimientos de pago por rentas pendientes de pago de más de 2 meses y 15 días, expresión de **causal de resolución** de contrato y **requerimiento de entrega del bien inmueble**, cotejándose ello mediante las cartas notariales adjuntadas por la demandada y que obran en autos de folios 11 a 20. Debe precisarse además que la calidad de propietaria de la accionante se prueba objetivamente con el testimonio de Escritura Pública de compraventa de fecha 18 de mayo de 2005 (folios 33 a 36) y el asiento N° 0006 de la Partida Registral P0010665 de los Registros Públicos, donde se especifica claramente a la titular del bien y además la ubicación/dirección del bien ubicado en Avenida Coronel Mendoza N° 1426, Mz. 29, lote 18; con una extensión de **239.02 m2**, que tiene correspondencia con el inmueble materia de arrendamiento y, por consiguiente materia de restitución, razones por las que se concluye que la demandante tiene el derecho a pedir la restitución de la posesión del bien inmueble citado.

3.4. En tal sentido, habiéndose determinado que la demandante ha cumplido con las exigencias sancionadas en el artículo 594 del Código Procesal Civil que prevé el proceso especial de desalojo y que la parte demandada no ha negado la existencia de deuda proveniente de las rentas del contrato de arrendamiento ni la respectiva cancelación de los alquileres adeudados (conforme exige la última parte del tercer párrafo de la norma citada), siendo de aplicación en cualquier caso la regla de derecho prevista en el artículo 1229 del Código Civil, esto es: "*La prueba del pago incumbe a quien pretende haberlo efectuado*", corresponde amparar la demanda.

Por tanto, al amparo de las normas acotadas y en mérito de las consideraciones expuestas, administrando justicia en nombre de la Nación;

IV. DECISION:

1. Declarar **FUNDADA** la demanda de **DESALOJO** por falta de pago de alquileres con **EJECUCIÓN DE CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO** presentada por **INVERSIONES JMZ S.A.C.**, representada por EDWIN ZARAZA CARRASCO, en contra de la **COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO FINANSUR PERU LTDA**, representada por ALEX PORFIRIO PARI CHAMBILLA; en consecuencia, se dispone que la empresa demandada **CUMPLA CON RESTITUIR** la posesión del bien inmueble sito en Avenida Coronel Mendoza N° 1426 del distrito, provincia y departamento de Tacna, a favor de la demandante, en el **plazo de 06 días**, bajo apercibimiento de lanzamiento.
2. Una vez consentida o ejecutoriada la presente sentencia, cúmplase en sus propios términos, según lo predeterminado por Ley.

Por esta mi sentencia así lo mando pronuncio y firmo en la Sala de mi Despacho. **T. R. y H. S.-**

Nota. Sentencia de Desalojo con Cláusula de Allanamiento Futuro. (Poder Judicial del Perú, 2022)

Anexo F *Certificación de traducción del Abstract.*

Loja, 26 de noviembre del 2024

Lcda. Ménessis Marloweth Castillo Pardo
Certified English Teacher

C E R T I F I C A:

Que el documento aquí compuesto es fiel traducción del idioma español al idioma inglés, del resumen del trabajo de integración curricular, titulado: " El Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial y Ejecución del Juez para garantizar el Derecho a la Seguridad Jurídica, Propiedad Privada y Celeridad Procesal ", el cual consta de doscientas sesenta y nueve (269) palabras. El trabajo realizado es previo a la obtención del título de Abogado , de la autoría del estudiante Pablo Alexander Naula Maita , con cédula de identidad Nro. 1150718631, de la Universidad Nacional de Loja.

Lo certifica en honor a la verdad y autoriza al interesado, hacer uso del presente en lo que a sus intereses convenga.



Lcda. Ménessis Marloweth Castillo Pardo
LICENCIADA EN PEDAGOGÍA DEL IDIOMA INGLÉS
Número de registro: 1031-2023-2749324
C.I.: 1104246465