

[Índice](#)[Preliminares](#)[Primer bimestre](#)[Segundo bimestre](#)[Solucionario](#)[Glosario](#)[Referencias bibliográficas](#)

# Derecho

Modalidad Abierta y a Distancia



**UTPL**  
UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA

## Leyes Especiales I, Inquilinato, Notarial y Registral

**Texto-Guía**  
**4 créditos**

Ciclo **Titulación**

9

▪ Derecho

La Universidad Católica de Loja

Facultad de Ciencias Sociales, Educación y Humanidades



Facultad Ciencias Sociales, Educación y Humanidades  
(Resolución Rectoral de Transición de la titulación de Derecho número RCT\_RR\_15\_2021\_V1)  
Departamento de Ciencias Jurídicas  
Sección departamental de Derecho Público

# Leyes Especiales I, Inquilinato, Notarial y Registral **Texto-Guía** **4 Créditos**

[Índice](#)[Preliminares](#)[Primer  
bimestre](#)[Segundo  
bimestre](#)[Solucionario](#)[Glosario](#)[Referencias  
bibliográficas](#)

Titulación	Ciclo
▪ Derecho:	

**Autores:**

**Mgs. Olger Quizhpe Castro**

**Mgs. Henry Armijos Campoverde**

**Reestructurada por:**

**Msg. José Alejandro León Fernández**



La Universidad Católica de Loja

Asesoría virtual:  
[www.utpl.edu.ec](http://www.utpl.edu.ec)

Índice

Preliminares

Primer  
bimestre

Segundo  
bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias  
bibliográficas

## LEYES ESPECIALES I, INQUILINATO, NOTARIAL Y REGISTRAL

Texto-Guía.

Mgs. Olger Quizhpe Castro.

Mgs. Henry Armijos Campoverde.

Msg. José Alejandro León Fernández.

## UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA

 4.0, CC BY-NY-SA

### Diagramación y diseño digital:

EDILOJA Cía. Ltda.

Telefax: 593-7-2611418.

San Cayetano Alto s/n.

[www.ediloja.com.ec](http://www.ediloja.com.ec)

[edilojainfo@ediloja.com.ec](mailto:edilojainfo@ediloja.com.ec)

Loja-Ecuador.

Primera edición.

ISBN físico - 978-9942-26-129-8.

ISBN digital - 978-9942-25-246-3.



*La versión digital ha sido acreditada bajo la licencia Creative Commons 4.0, CC BY-NY-SA: Reconocimiento-No comercial-Compartir igual; la cual permite: copiar, distribuir y comunicar públicamente la obra, mientras se reconozca la autoría original, no se utilice con fines comerciales y se permiten obras derivadas, siempre que mantenga la misma licencia al ser divulgada.*

[creativecommons.org](http://creativecommons.org)

26 de septiembre, 2017



## 2. Índice

<b>2. Índice</b>	<b>4</b>
<b>3. Introducción</b>	<b>7</b>
<b>4. Bibliografía</b>	<b>9</b>
4.1. Básica	9
4.2. Complementaria	9
<b>5. Orientaciones generales para el estudio</b>	<b>12</b>
<b>6. Proceso de enseñanza-aprendizaje para el logro de competencias</b>	<b>15</b>
<b>PRIMER BIMESTRE</b>	
<b>UNIDAD 1. GENERALIDADES DE LA LEY DE INQUILINATO</b>	<b>15</b>
1.1. Nociones del arrendamiento	15
1.2. Las relaciones de Inquilinato y el reconocimiento constitucional	17
1.3. El carácter social de la Ley de Inquilinato	20
1.4. Ámbito de aplicación de la Ley de Inquilinato	22
Autoevaluación 1	29
<b>UNIDAD 2. LOCALES DE ARRENDAMIENTO</b>	<b>31</b>
2.1. Definición y características de los locales de arrendamiento	31
2.2. Oficina de Registro de Arrendamientos	39
2.3. Inscripción de los locales de arrendamiento	40
2.4. Fijación de las pensiones de arrendamiento	42
Autoevaluación 2	47
<b>UNIDAD 3. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</b>	<b>49</b>
3.1. Definición del contrato de arrendamiento	49
3.2. Características y requisitos de los contratos de arrendamiento	50
3.3. Modalidades del contrato de arrendamiento	53
3.4. Formas del contrato de arrendamiento	57
3.5. Plazo	58

[Índice](#)[Preliminares](#)[Primer bimestre](#)[Segundo bimestre](#)[Solucionario](#)[Glosario](#)[Referencias bibliográficas](#)

3.6.	Canon de arrendamiento	59
3.7.	Garantía	59
3.8.	Inscripción del contrato	61
3.9.	Terminación del contrato	64
3.10.	Anticipación del arrendador y desahucio	67
3.11.	Oposición del inquilino al desahucio	69
	Autoevaluación 3	71
<b>UNIDAD 4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS DE INQUILINATO</b>	<b>73</b>
4.1.	Competencias, deberes y atribuciones de los jueces de inquilinato	73
4.2.	Procedimiento para la resolución de controversias derivadas de las relaciones de inquilinato	76
4.3.	Medios de impugnación	81
4.4.	Ejecución de la sentencia	86
	Autoevaluación 4	88
<b>SEGUNDO BIMESTRE</b>		
<b>UNIDAD 5.</b>	<b>DERECHO NOTARIAL</b>	<b>90</b>
5.1.	Antecedentes históricos del derecho notarial	90
5.2.	Definición de derecho notarial	94
5.3.	La actividad notarial	96
5.4.	La fe pública	99
5.5.	El Notario	101
	Autoevaluación 5	114
<b>UNIDAD 6.</b>	<b>PRÁCTICA NOTARIAL</b>	<b>116</b>
6.1.	Organización de la actividad notarial	116
6.2.	Los documentos notariales	119
	Autoevaluación 6	136

Índice

Preliminares

Primer  
bimestre

Segundo  
bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias  
bibliográficas

<b>UNIDAD 7. DERECHO REGISTRAL</b>	<b>138</b>
7.1. Derecho Registral	138
7.2. Principios rectores del derecho registral	138
7.3. Objeto del registro	141
7.4. El Registro de la Propiedad	143
7.5. Registrador de la propiedad	144
7.6. El repertorio	146
7.7. Registros e índices	147
7.8. Títulos, actos y documentos que deben registrarse	147
Autoevaluación 7	150
<b>UNIDAD 8. LA PRÁCTICA REGISTRAL</b>	<b>152</b>
8.1. La inscripción registral	152
8.2. Forma y solemnidad de las inscripciones	154
8.3. Variación de las inscripciones y de su cancelación	156
Autoevaluación 8	157
<b>7. Solucionario</b>	<b>159</b>
<b>8. Glosario</b>	<b>171</b>
<b>9. Referencias bibliográficas</b>	<b>173</b>

Índice

Preliminares

Primer  
bimestre

Segundo  
bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias  
bibliográficas



### 3. Introducción

Leyes Especiales I, Inquilinato, Notarial y Registral, es una asignatura troncal que se dicta en el noveno ciclo de la malla curricular del programa formativo de la Carrera de Derecho de la Modalidad Abierta y a Distancia. Este componente comprende el estudio doctrinario, normativo y jurisprudencial de la Ley de Inquilinato, Ley Notarial y Ley de Registro, cuyos cuerpos legales integran el ordenamiento jurídico ecuatoriano. Contiene cuatro créditos que corresponde 128 horas académicas.

La teoría general de inquilinato y registral es una parte muy importante del derecho ya que esta realiza estudios técnicos jurídicos, en sentido general es el cómo funciona la administración de justicia en nuestro país y en cualquier otro que exista esta Teoría. El propósito de esta asignatura es encontrar y afianzar en el estudiante habilidades y destrezas necesarias para gestionar, presentar y enfrentar con éxito acciones legales que se deriven con relación a la presente materia.

La asignatura de Leyes Especiales, Inquilinato, Notarial y Registral, es una materia importante de estudio para la vida profesional, debido a que en la misma se trata de la buena utilización y aplicación de la normativa notarial y registral en las diferentes instituciones jurídicas, de ahí la importancia integral para la formación profesional del abogado.

Para el desarrollo de los contenidos académicos del componente Leyes Especiales I, se proponen ocho unidades que aportan directamente a la obtención de las competencias y resultados de aprendizaje establecidos en la planificación docente.

El primer bimestre está dividido en cuatro unidades que contienen el estudio teórico-práctico de la Ley de Inquilinato: en la Unidad 1, se analizan los antecedentes históricos y el reconocimiento constitucional de las relaciones de

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

arrendamiento; en la Unidad 2, se estudian las condiciones que deben reunir los locales de arrendamiento, las obligaciones y derechos que corresponden tanto al arrendador como al arrendatario; en la Unidad 3: se revisa las características, formas, modalidades y las causales para la terminación de los contratos de arrendamiento; y, en la Unidad 4: se abordan contenidos relacionados con la resolución de controversias derivadas de las relaciones de inquilinato.

El segundo bimestre está dividido en cuatro unidades que contienen el estudio teórico-práctico de la Ley Notarial y de la Ley de Registro: en la Unidad 5, se estudian los antecedentes del Derecho Notarial, sus principios rectores, la relación que tienen con otras disciplinas del derecho y las instituciones jurídicas determinadas en la Ley Notarial; en la Unidad 6, se abordan aspectos relacionados con la práctica notarial; en la Unidad 7, se analizan los principios, el objeto y las instituciones del Derecho Registral; y finalmente, en la Unidad 8, se revisan los aspectos relacionados con la organización del registro.

¡Éxitos en el alcance de sus metas!

[Índice](#)

[Preliminares](#)

[Primer bimestre](#)

[Segundo bimestre](#)

[Solucionario](#)

[Glosario](#)

[Referencias bibliográficas](#)





## 4. Bibliografía

Índice

Preliminares

Primer  
bimestre

Segundo  
bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias  
bibliográficas

### 4.1. Básica

**Quizhpe, O. & Armijos, H. (2018) *Texto Guía de Leyes Especiales I, Inquilinato, Notarial y Registral*. Loja: Editorial de la Universidad Técnica Particular de Loja.**

Este texto guía ha sido elaborado pensando en la necesidad de la materia de Leyes Especiales I y los contenidos precisos que en ella se deben abordar. En este texto guía encontrará los temas específicos sobre materia de inquilinato, notarial y registral, con jurisprudencia y casos prácticos que ilustrarán al estudiante de forma más didáctica en el aprendizaje de la asignatura.

### 4.2. Complementaria

**Díaz, D. (2013). *Manual de Práctica Notarial*. Quito, Ecuador: Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones (CEP).**

Es una obra que nos ayudará a comprender de mejor manera las formas de cómo realizar minutas principalmente y todo trámite notarial necesario para la aplicación del mismo.

**Martínez, J. (2013). *Apuntes del Derecho Notarial*. Quito, Ecuador: Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones (CEP).**

Es una obra que combina el estudio de las instituciones del Derecho Notarial con el desarrollo de casos prácticos. Esta obra ayudará al estudiante a desarrollar los conocimientos, habilidades y destrezas, planificadas en las unidades 5 y 6.

Registro Oficial 449 de 20-oct.-2008. Constitución de la República del Ecuador.

La Constitución de la República, es la norma suprema del ordenamiento jurídico ecuatoriano, estructura los poderes del Estado, establece la organización territorial y el régimen de competencias en los diferentes niveles de gobierno, determina los derechos constitucionales y para su eficacia establece garantías. La Carta Magna ayudará en el desarrollo de todos los temas que se proponen es este componente.

Registro Oficial 196 de 01-nov.-2000. Ley de Inquilinato.

Esta Ley, contiene disposiciones legales que regulan las relaciones de inquilinato derivadas de los contratos de arrendamiento y subarrendamiento de locales comprendidos dentro del perímetro urbano. La revisión de la Ley de Inquilinato, le ayudará en el desarrollo de las unidades 1, 2 ,3 y 4 que se proponen en el primer bimestre.

Registro Oficial 158 de 11-nov.-1966. Ley Notarial.

Esta Ley regula los deberes y atribuciones de los notarios, los documentos notariales y la organización notarial. La Ley Notarial, ayudará en el desarrollo de las unidades 5 y 6 que se proponen en el segundo bimestre.

Registro Oficial 150 de 28-oct.-1966. Ley de Registro.

Es un instrumento legal, que regula la inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la ley exige o permite que se inscriban en el registro de la propiedad. La Ley de Inquilinato ayudará en el desarrollo de las unidades 7 y 8 que se proponen en el segundo bimestre.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

Registro Oficial Suplemento 506 de 22-may.-2015. Código Orgánico General de Procesos, COGEP.

El COGEP, es el conjunto sistemático y organizado de normas jurídicas que regulan la actividad procesal en todas las materias, excepto la constitucional, electoral y penal, con estricta observancia del debido proceso. Este código ayudará en el desarrollo de todos los temas que se proponen en esta asignatura.

[Índice](#)

[Preliminares](#)

[Primer bimestre](#)

[Segundo bimestre](#)

[Solucionario](#)

[Glosario](#)

[Referencias bibliográficas](#)



## 5. Orientaciones generales para el estudio

Índice

Preliminares

Primer  
bimestre

Segundo  
bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias  
bibliográficas

Dispóngase a trabajar de un modo activo para optimizar su aprendizaje.

Recuerde que el estudio a distancia es un método de enseñanza – aprendizaje, científicamente concebido para que el alumno sea una persona de éxito. Usted es el actor principal en este proceso.

Tome en cuenta las orientaciones que se proponen a continuación, las mismas que le permitirán planificar y desarrollar con éxito sus actividades académicas:

### MATERIALES EDUCATIVOS.

Tenga a la mano:



El texto guía, que contiene las orientaciones para el aprendizaje de los contenidos de la asignatura.



La codificación de la Ley de Inquilinato, Ley Notarial y Ley de Registro y COGEP, cuerpos legales que regulan la materia a la cual se refieren.



El diccionario jurídico, para conocer el significado de los diferentes términos jurídicos.

### RECOMENDACIONES PARA ESTUDIAR.

Para poder aprender de una forma eficaz, le sugiero lo siguiente:



Es necesario que organice sus actividades laborales y familiares de tal manera que le permita disponer del tiempo necesario para desarrollar sus actividades académicas.



Busque el ambiente adecuado, es decir un lugar ventilado y suficientemente iluminado, libre de ruidos que lo puedan desconcentrar.



Realice una lectura rápida de los contenidos establecidos en el texto guía, para que tenga el conocimiento general de lo que vamos a estudiar y la forma cómo lo haremos.



Para el conocimiento y desarrollo de cada unidad, **lea comprensivamente el contenido del texto guía y la normativa legal en relación a la temática correspondiente.** Proceda de la siguiente forma: **lectura global y rápida** de los temas y subtemas; **luego aplique la lectura analítica**, la misma que debe ser más detenida, para que vaya captando lo esencial, con la ayuda del subrayado de las ideas fundamentales.

No tenga pena de subrayar o escribir términos o ideas que complementen o aclaren los contenidos del texto guía.

## AUTOEVALUACIONES.



Al final de cada unidad encontrará autoevaluaciones; es conveniente que las desarrolle, para que conozca el nivel de conocimiento que va adquiriendo.

## FORMAS DE COMUNICACIÓN:

- A través del correo electrónico o por vía telefónica en los días establecidos para las tutorías personalizadas.
- El Entorno Virtual de Aprendizaje (EVA) es un medio donde puede interactuar con su profesor - tutor y también con sus compañeros, a través de las diferentes actividades (foros, chats, videocolaboración, etc.) que ahí se le propondrán. La dirección electrónica es la siguiente [Universidad Técnica Particular de Loja](#).

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

El Entorno Virtual de Aprendizaje ofrece un espacio accesible a los estudiantes matriculados en la UTPL; ingrese el usuario y contraseña, los cuales son proporcionados desde la Sede Central, una vez que se haya registrado su matrícula.

- Apreciados estudiantes, les invitamos a planificar de la mejor manera y prepararse para recorrer juntos por la ruta del conocimiento y aprendizaje, para desarrollar las competencias necesarias que nos permitan afrontar con éxito los nuevos desafíos que se nos presentan en el presente y futuro. Los animo a participar activamente con dedicación, disciplina, entusiasmo y esfuerzo para asegurar un buen desempeño académico en el proceso de formación profesional.

Reciban un cordial saludo junto con los mejores augurios de éxito durante el presente curso.



#### NOTA IMPORTANTE:

- Participe en las actividades programadas y anunciadas oportunamente, tales como: foro académico, chat académico y cuestionarios; las actividades son calificadas con un punto (actividades asíncronas y síncronas) y dos puntos los cuestionarios, los mismos que al final de cada bimestre suman a la nota final.
- De igual manera revise el plan docente que se encuentra en el Entorno virtual de aprendizaje en el cual encontrarán a más de las actividades señaladas, actividades suplementarias que se desarrollarán en el transcurso de la materia.
- En el transcurso de la materia los invito a que participen activamente en el desarrollo de la Tarea que se plantea para una mejor comprensión y como método de aprendizaje y estudio.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



## 6. Proceso de enseñanza-aprendizaje para el logro de competencias

### PRIMER BIMESTRE

#### UNIDAD 1. GENERALIDADES DE LA LEY DE INQUILINATO

##### Estimados estudiantes.

Es momento de iniciar el estudio de esta asignatura, que contiene una temática necesaria para poder comprender cómo se desarrolla el derecho que regula las relaciones arrendaticias o de inquilinato, dentro de nuestro sistema jurídico.

##### 1.1. Nociones del arrendamiento

Las nociones del arrendamiento, ameritan que sea revisadas desde tres aspectos: el primero es el etimológico, el segundo el jurídico y el tercero el económico.

Etimológicamente, según sostiene Azuela (1942), la palabra arrendamiento, proviene del latín *locatio conductio* “de los verbos *locare* que significa colocar, poner una cosa de modo de lograr algo, y *conducere*, que es manejar, dirigir, hacer útil una cosa” (p. 145), dando a entender con ello que se puede disponer de una cosa para hacerla útil.

En el castellano varía esta designación, pero conserva el mismo sentido:

“Arriendo” y “arrendamiento” que se utiliza para significar lo mismo que los latinos, pues ambas voces vienen de la preposición de acusativo “AD” y del sustantivo “REDITUM”; la expresión “ad reditum dare” “arrentar” y luego “arrendar”, o sea tanto como poner la cosa de modo que dé renta o rédito. (Azuela, 1942, p, 145).

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

Esto justifica la posibilidad de hacer útil u obtener un rédito económico por el arrendamiento de una cosa.

Desde una perspectiva jurídica, se puede decir que el arrendamiento es:

[...] instrumento para lograr que el derecho de propiedad pueda traducirse en el uso y disfrute indirecto de la cosa arrendada, pues sin él, el dominio sólo sería ejercitable mediante el aprovechamiento directo y personal de las cosas por el dueño (y por titulares de derecho real) con lo que la propiedad sería un derecho poco fructífero. En otros términos, el arrendamiento viene a fertilizar un derecho semiestéril. (Azuela, 1942, pp, 145-146).

Se puede evidenciar el vínculo jurídico que se genera entre el arrendador y el arrendatario a través del uso y disfrute que recae sobre la cosa arrendada, por un lado, garantiza al dueño del inmueble hacer uso de su derecho patrimonial; y por otra, el acceso o la utilización de este inmueble por parte del arrendatario bajo las condiciones establecidas entre las dos partes.

Desde la perspectiva económica (creación, transferencia y consumo de los bienes) el arrendamiento tiene singular importancia porque:

“[...] permite la utilización de los bienes ajenos sin distraer el capital en su adquisición, cuanto porque permite al dueño de la cosa arrendada percibir parte de los satisfactores que ésta produce, sin necesidad de esfuerzo, de modo de poder dirigir éste a la creación de otros bienes culturales; y finalmente beneficia a la colectividad por permitir el aprovechamiento de bienes que quizá de otro modo quedaría estériles.” (Azuela, 1942, p, 145).

En este sentido, el arrendamiento se constituye en un mecanismo que permite al propietario de la cosa arrendada percibir un rédito económico en su beneficio.

Para tener una comprensión adecuada respecto de las nociones del arrendamiento, lo invito a analizar dos preguntas claves con sus correspondientes respuestas.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



**a. ¿Qué es el arrendamiento?**

Es un instrumento para lograr que el derecho de propiedad pueda traducirse en el uso y disfrute indirecto de la cosa arrendada.

**b. ¿Por qué tiene singular importancia el arrendamiento desde la perspectiva económica?**

Porque permite al arrendatario la utilización de los bienes ajenos sin distraer el capital y, al dueño de la cosa arrendada percibir la renta que ésta produce sin necesidad de esfuerzo.

**Material complementario:**

Apreciado estudiante:

Una vez analizadas las interrogantes planteadas, pongo a su consideración el material complementario bajado de la Web a través del [link](#). Ingrese al Internet y revíselo puesto que es muy importante para un superior aprendizaje acerca de las nociones del arrendamiento y de manera más amplia del arrendamiento civil.

## 1.2. Las relaciones de Inquilinato y el reconocimiento constitucional

**Estimado estudiante:**

**A continuación, usted podrá determinar ¿cómo se da el reconocimiento constitucional de las relaciones de inquilinato?**

En Ecuador, la tradición jurídica francesa fue dominante hasta la promulgación de la actual Constitución de la República. Efectivamente, la nueva Constitución establece por primera vez en la historia constitucional ecuatoriana, una nueva forma de Estado, el Estado Constitucional de Derechos y Justicia que tiene como rasgos básicos los siguientes:

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

**a)** la existencia de una Constitución no modificable por medio de la ley; **b)** el carácter normativo y la fuerza vinculante de toda la Constitución; **c)** el control judicial de la constitucionalidad, a través de la existencia de garantías jurisdiccionales que permiten vigilar la conformidad de las normas infra constitucionales respecto de la Constitución; **d)** la directa aplicación de la Constitución para resolver todos los conflictos jurídicos que se presentan en la sociedad, y, **e)** la facultad de interpretar todo el ordenamiento, a la luz de la Constitución, a través de un órgano especializado del poder público denominado Tribunal o Corte Constitucional. (Corte Constitucional del Ecuador, 2008, Sentencia Interpretativa: 001-08-SI-CC).

En este contexto, la Carta Magna protege el derecho de las personas al Buen Vivir, ello conlleva que dentro de las disposiciones constitucionales se reconozcan varios derechos que tienen correlación directa con las relaciones de inquilinato, estableciendo que “las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica” (Constitución de la República, 2008, art. 30).

Pese a que la Constitución de 2008, fue promulgada en un tiempo posterior a la codificación de la Ley de Inquilinato (2000) (Registro Oficial 196 de 01-nov.-2000), las disposiciones constitucionales deben tener un efecto irradiador sobre la interpretación de las norma en referencia. Esto significa, que la Ley de Inquilinato debe garantizar a través de sus disposiciones legales que los locales de arrendamiento cumplan con las características necesarias de una vivienda adecuada y digna.

Además de ello, la Constitución de la República (2008), determina que:

El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y además, asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.(Constitución de la República, 2008, art. 375, núm. 2, 4 y 7).

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

Estas obligaciones que corresponde al Estado ecuatoriano, se circunscriben a todos los niveles de gobierno, siendo una de estas obligaciones la promoción y protección del derecho al hábitat y a la vida digna, lo cual pretende asegurar que las personas de forma libre, voluntaria y plena puedan suscribir contratos de arrendamiento. Esta es una de las razones principales para la vigencia de la Ley de Inquilinato, la misma que debe procurar que en sus disposiciones se garantice la suscripción y ejecución de contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.

Otro de los aspecto que dispone la Ley Suprema, es mantener un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda, esto no solamente implica generar estadísticas para los informes de rendición de cuentas de las autoridades de turno, sino que deben servir como un instrumento fundamental para la ejecución de políticas públicas tendientes a la planificación y ejecución de planes de vivienda de interés social, a un precio accesible, con crédito directo a baja tasa de interés, con servicios básicos y espacios adecuados, en función de los imperativos de justicia social.

Estas explicaciones toman sentido en el actual Estado Constitucional de Derechos y Justicia, en el que todo el ordenamiento jurídico está invadido de los derechos constitucionales. No está permitido que se promuevan leyes que vayan en contra de la garantía del derecho al hábitat seguro, y que se nieguen a las personas las condiciones para el desarrollo de una vida digna.

La Constitución de la República además reconoce el derecho al uso y goce de bienes ajenos por parte de los arrendatarios, a través de un contrato de arrendamiento justo, garantiza la libre disposición de los bienes para alquiler, que por el derecho de propiedad le son atribuibles al arrendador. En ese sentido, el arrendamiento es un mecanismo que permite a las personas usar y gozar libremente de los bienes de terceros en el marco de las regulaciones establecidas para el efecto.

Las disposiciones de los artículos 66, núm. 26 y 321 de la Carta Magna, señalan que las personas tienen derecho a la propiedad en todas sus formas; y, por lo

[Índice](#)

[Preliminares](#)

[Primer bimestre](#)

[Segundo bimestre](#)

[Solucionario](#)

[Glosario](#)

[Referencias bibliográficas](#)

tanto, podrán usar y disponer de ellas libremente. En este contexto, se reconoce que la protección que ofrece la Constitución tiene dos dimensiones, como derecho constitucional y como derecho patrimonial.

En este sentido, el derecho constitucional a la propiedad es entendido como aquella facultad que tienen las personas para acceder a la propiedad sin discriminación (de tipo formal o material) tomando en cuenta la función social y ambiental que debe cumplir (Constitución de la República, 2008, arts. 31, núm. 66.26 y 321). Desde esta perspectiva se reconoce el derecho a la propiedad, tomando en cuenta el interés individual y sobre todo el interés social que debe ser garantizado mediante la intervención del Estado en función de los principios del Buen Vivir.

El derecho patrimonial sobre la propiedad es el ejercicio que tienen las personas sobre bienes específicos. Los derechos patrimoniales a diferencia del derecho que tenemos todos para acceder a la propiedad, encuentran mayores límites derivados de la necesidad de evitar en un Estado Constitucional, el uso de bienes sin observancia de la función social de la propiedad, en este sentido, se faculta a las personas disponer en arriendo de sus bienes a otras personas que lo necesitan.

Estas disposiciones dan sentido a la Ley de Inquilinato. Por lo tanto, cuando corresponda interpretar los artículos de esta ley, es necesario que se lo haga a la luz de los principios constitucionales; en sentido apuesto, los actos contrarios a la Constitución, carecerán de eficacia jurídica, y serán por lo tanto susceptibles de impugnación.

### 1.3. El carácter social de la Ley de Inquilinato

Para introducirnos en el estudio de este apartado, es necesario identificar:

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

## ¿Cuáles son las características esenciales de la Ley de Inquilinato?

Recordando el orden jerárquico de aplicación de las normas jurídicas, establecido en el artículo 425 de la Constitución de la República, la Ley de Inquilinato corresponde a una ley ordinaria; sin embargo, la jurisprudencia ha establecido su carácter social, como veremos a continuación:

### JURISPRUDENCIA

“[...] la Ley de Inquilinato es de carácter social, siendo su objeto proteger a los ciudadanos en la satisfacción de su necesidad vital de contar con un espacio de habitación (incluido el lugar de desarrollo de sus actividades productivas personales en forma complementaria), que, por falta de medios económicos, no pueden adquirir una vivienda propia y se ven en la necesidad impostergable de arrendar un lugar donde vivir junto con su familia [...]”. **(Corte Suprema de Justicia, 1999. Resolución publicada en el Registro Oficial No.103 del 7 de enero de 1999).**

El carácter social de la Ley de Inquilinato no busca únicamente la protección de los derechos de la parte más débil, sino garantizar dentro del nexo arrendaticio el respeto de una parte y la protección de la otra, pues ambas partes no se miran como antagónicas, sino más bien se consideran unidas por intereses comunes, en muchos casos incluso deben habitar en las mismas viviendas.

En Ecuador existen algunos antecedentes que permitieron la regulación de los arrendamientos a través de normas. A continuación detallamos las principales disposiciones normativas que sirvieron como fuente para la promulgación de la Codificación de la Ley de Inquilinato, publicada en el Registro Oficial 196 de 01-nov.-2000:

1. Codificación de la Ley de Inquilinato (Registro Oficial No. 681: 28-IX-78).
2. Fe de erratas. (Registro Oficial No. 709: 13-XI-78).
3. Decreto Supremo 3070 (Registro Oficial No. 735:
4. 20-XII-78).
5. Ley 96 (Registro Oficial No. 959: 17-VI-88).

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

6. Ley 54 (Registro Oficial No. 319: 21-XI-89).
7. Ley de Régimen Tributario Interno (Registro Oficial No. 341: 22-XII-89).
8. Resolución Corte Suprema (Registro Oficial No. 458: 14-VI-90).
9. Decreto Legislativo 02.
10. (Registro Oficial No. 930 Suplemento: 30-V-92).
11. Ley 2000-10 (Registro Oficial No. 48 Suplemento: 31-111-2 000).

A continuación, se muestran las reformas que ha tenido la Ley de Inquilinato, luego de su promulgación en el año 2000:

Tabla 1. **Reformas de la Ley de Inquilinato.**

Fecha	Afectación	Dada por
01-nov.-2000	Promulgación	Codificación 1. Registro Oficial #196
22-may.-2015	Reformado	Ley 0. Registro Oficial Suplemento [1] #506
22-may.-2016	Entra en vigencia	Ley 0. Registro Oficial #506
30-dic.-2016	Reformado	Ley 2. Registro Oficial Suplemento [6] #913

**Fuente:** LEXIS. (2017).

Estas reformas han permitido regular y adecuar las disposiciones legales a las circunstancias sociales y al cambio normativo. Por ello, se torna necesario conocer a profundidad: **¿Cuál es el contenido de la actual Ley de Inquilinato?**

#### 1.4. **Ámbito de aplicación de la Ley de Inquilinato**

El ámbito de aplicación de la Ley de Inquilinato rige para “las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales que se encuentran dentro del perímetro urbano. (Ley de Inquilinato, 2000, art. 1).

Para el caso del “arrendamiento de los locales destinados a vivienda, ubicados fuera del perímetro urbano, están sujetos a esta Ley solo en lo referente a competencia y procedimiento.” (Ley de Inquilinato, 2000, art. 49).

El perímetro urbano está fijado en cada cantón por sus respectivas ordenanzas, en función de las competencias exclusivas que corresponden a los gobiernos

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

autónomos descentralizados municipales para la planificación y regulación del ordenamiento territorial. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, (2010), en el Art. 57, literal v), prescribe que es atribución del Concejo Municipal, crear, suprimir y fusionar parroquias urbanas y rurales, cambiar sus nombres y determinar sus linderos en el territorio cantonal.

**Revisemos la siguiente jurisprudencia, para su mayor comprensión:**

## JURISPRUDENCIA.

**(Corte Suprema de Justicia. 2008. Expediente 71, Registro Oficial Suplemento 349, 30 de mayo del 2008).**

[...] quien alega que el Tribunal de última instancia ha violado lo dispuesto en el Art. 1 de la Ley de Inquilinato, por el vicio de aplicación indebida, manifestando que según lo establecido en dicho artículo, la Ley de Inquilinato solo es aplicable a los locales dentro del perímetro urbano y que no se le arrendó "...ningún local ni para vivienda ni para comercio ni para taller vivienda, sino únicamente el BAR Social de la Institución denominada Sociedad General de Empleados...", sosteniendo la casacionista que ha existido incompetencia del Juez de primera instancia en razón de la materia. Al respecto, esta Sala coincide con lo expresado por la Corte Superior de Justicia de Guayaquil, que en el considerando cuarto expresa: "... es de elemental lógica comprender que un bar no puede funcionar sino dentro de un determinado espacio físico de un inmueble que es la base de su actividad", además la Corte Suprema de Justicia, mediante resolución de 8 de mayo de 1961 señala que: "La Ley de Inquilinato se aplica no solo al arrendamiento de piezas o departamentos de habitación, sino también a los almacenes y tiendas porque la Ley se refiere en forma general a locales comprendidos dentro del perímetro urbano" (Resoluciones y Jurisprudencia Corte Suprema Series VIII y IX G.J. Dr. Aníbal Guzmán Lara). En consecuencia las alegaciones de la recurrente carecen de sustento legal, puesto que al encontrarse el bien objeto del presente litigio, dentro del perímetro urbano le es perfectamente aplicable la Ley de Inquilinato, que en su Art. 42 dispone que las controversias deben tramitarse en juicio verbal sumario ante Juez de Inquilinato tal y como ocurrió en el presente caso; no teniendo cabida la

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

alegación de la recurrente de una supuesta incompetencia en razón de la materia, la misma que es improrrogable, tal y como lo recoge la Sala de lo Civil y Comercial de la Corte Suprema de Justicia, que al respecto manifiesta: “...la distribución de la jurisdicción por la materia, forma parte de la organización del Poder Judicial, y, es, por lo mismo de Derecho Público, por lo que la misma no es prorrogable en caso alguno, permitir la prorrogación, sería introducir la confusión, desconocer la necesidad de la separación de ellas, y trastornar el sistema orgánico de la jurisdicción, pues no debe confundirse la jurisdicción especial que se distribuye en razón de la materia con la acumulativa o privativa al que se remite el Art. 12 del Código de Procedimiento Civil...” (Gaceta Judicial, Año XCV, Serie XVI, No. 3, pág. 598). Por las consideraciones antes expuestas, esta Segunda Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, no casa la sentencia dictada por la Corte Superior de Justicia de Guayaquil, el 5 de noviembre de 1999 a las 09h15 por falta de sustento legal.

Al respecto la jurisprudencia de la (ex) Corte Suprema de Justicia –actual Corte Nacional de Justicia- ha señalado que la Ley de Inquilinato se aplica no sólo al arrendamiento de piezas o departamentos de habitación, sino también a los almacenes y tiendas porque la Ley se refiere en forma general a locales comprendidos dentro del perímetro urbano, como veremos a continuación:

Estimado estudiante, recuerde que:

En materia de competencia y procedimiento de las controversias derivadas de los contratos de arrendamiento y subarrendamiento, se aplicará la Ley de Inquilinato en los siguientes casos:

- a. Arrendamiento de toda clase de inmuebles comprendidos en los perímetros urbanos y de locales para la vivienda, vivienda y taller y vivienda y comercio en los perímetros rurales;
- b. Contratos de anticresis de locales para vivienda, vivienda y comercio y vivienda y taller; y,

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



Las controversias derivadas de la relación de vecindad exclusivamente en inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal. (Ley de Inquilinato, 2000, art. 51).

Cuando la Ley de Inquilinato no prevé una situación jurídica en concreto, se aplicará como normas supletoria: el Código Civil y el Código Orgánico General de Procesos (en adelante COGEP) que entró en plena vigencia a partir del 23 de mayo de 2016, reemplazando al derogado Código de Procedimiento Civil.

En este contexto, el Código Civil, establece que “en el juzgamiento sobre materias arregladas por leyes orgánicas o especiales, no se aplicarán las disposiciones de este Código, sino a falta de esas leyes.” (Código Civil, 2005, art. 4).

Cuando haya falta u oscuridad de ley, “los jueces, sin perjuicio de juzgar, consultarán a la Legislatura por medio de la Corte Suprema, a fin de obtener una regla cierta para los nuevos casos que ocurran.” (Código Civil, 2005, art. 19).

Sin embargo, de la disposición precedente es menester acotar que en Ecuador el modelo de control constitucional es concentrado, pues si un juez en una causa concreta estima que un precepto aplicable para resolver el caso contrario a la Constitución, no puede declararlo inaplicable, sino que debe suspender la tramitación de la causa y remitir el expediente a la Corte Constitucional para que decida, con carácter generalmente obligatorios, si el precepto consultado es o no inconstitucional.

Además de las normas supletorias que hemos hecho referencia, es necesario considerar principalmente las disposiciones establecidas en: la Constitución de la República y el Código Orgánico de la Función Judicial.

### Actividad Recomendada:

De acuerdo con lo aprendido hasta el momento, les recomiendo analicen, cuándo es aplicable la Ley de Inquilinato de acuerdo con el siguiente contrato:

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

*En la ciudad de Loja, a 26 de julio de 2017, entre los señores: Juan Oswaldo Castillo Larrea, portador de la Cédula de Ciudadanía No. 1103370087, y la señora María del Cisne Córdova Montero de estado civil soltera Portadora de la Cédula de Ciudadanía No. 1104378902, que en adelante, para efectos del presente contrato se denominarán Arrendadores, y por otra parte el Sr. Luis Enrique Romero Chávez portador de la Cédula de Ciudadanía No 1104376890, que en adelante se denominará Arrendatario, Libre y voluntariamente convienen en celebrar el presente contrato de arrendamiento, al tenor de Las siguientes cláusulas: Primera.- Antecedentes: El Sr. Juan Oswaldo Castillo Larrea. Y señora María del Cisne Córdova Montero como propietarios de la casa No 10-80 de esta ciudad de Loja, tienen a bien dar en arrendamiento al Sr. Luis Enrique Romero Chávez el local tienda y baño que se encuentra en dicho inmueble, recién construido, y por lo mismo en perfectas condiciones. Segunda.- Arrendamiento: El local materia del presente contrato de arrendamiento consta de un local-tienda, incluidas las instalaciones eléctricas y estanterías, todas éstas de propiedad de los arrendadores y que tiene un valor de más de \$ 250,00 (dólares), además de las instalaciones de agua y del baño que forman parte del local que se toma en arriendo, todos ellos se encuentra en perfecto estado, comprometiéndose el arrendatario a devolver en iguales condiciones a la terminación, del presente contrato. Tercera.- Canon: El canon mensual de arrendamiento pactado libre y voluntario por las partes, es de \$.250.00 (dólares) mensuales pagaderos por adelantado, y dentro de los primeros cinco días de cada mes. Cuarta.- El Plazo: El plazo de duración del presente contrato de arrendamiento será el de dos años, a partir de la fecha de la suscripción del presente contrato, plazo que será renovable si así convinieren las partes, mediante celebración de un nuevo contrato de arrendamiento. Quinta.- Pago por Servicios: El pago por consumo de luz eléctrica será de cuenta exclusiva del arrendatario que instalará su propio medidor, aclarando que las instalaciones eléctricas son de propiedad de los arrendadores, quienes pagarán el consumo de agua potable. Sexta.- Mejoras: Se aclara en forma expresa, que cualquier me jora o adición, tanto en el alumbrado como en la construcción quedará en beneficio exclusivo de los*

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

propietarios-arrendadores/ los mismos. que por dicha mejora no reconocerán ninguna cantidad de dinero a favor del arrendatario al terminar este contrato, y cualquiera de estas mejoras se lo realizará previo consentimiento expreso de los arrendadores. **Séptima.- Disposiciones Especiales:** El arrendatario se obliga a entregar el local arrendado al terminarse este contrato, en las mismas perfectas condiciones en que lo recibe, corriendo de su cuenta y riesgo cualquier mejora existente, a no ser aquellas que se produzcan por el uso normal y legal del bien arrendado. **Octava.- Subarrendatario o Cesión:** El arrendatario no podrá subarrendar, ceder ni traspasar 'el presente contrato de arrendamiento, parcial o totalmente, cambiar el orden de las instalaciones, ni modificar sin consentimiento expreso escrito de los arrendadores. **Noveno.- Destino:** El local materia del presente contrato de arrendamiento, será destinado exclusivamente al servicio de venta de víveres. **Décima.- Terminación del Contrato:** Las partes se someten de manera expresa a todo lo que dispone la codificación de la Ley de Inquilinato en actual vigencia, para dar por terminado el presente contrato, pero los arrendadores deberán comunicar al arrendatario su deseo de no renovar dicho contrato, por medio de desahucio notificado legalmente por lo menos con 90 días de anticipación a la finalización' del mismo; de igual modo el arrendatario comunicará con su voluntad de no renovar el contrato, mediante desahucio, notificando legalmente a sus arrendadores por lo menos con 30 días de anticipación a la terminación del mismo, caso de no hacerlo ni uno ni otro, se entenderá renovado el presente contrato de arrendamiento con iguales estipulaciones.

**Décima Primera.- Jurisdicción y Competencia:** En todo lo que no se halle previsto en el presente contrato, las partes declaran incorporadas las disposiciones de la ley de la materia. Para el caso de incumplimiento de una o varias de las cláusulas de este contrato, las partes en forma expresa renuncian domicilio y se someten a los Jueces de Inquilinato y Relaciones Vecinales de la ciudad de Loja o Jueces civiles de Loja.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

*Para constancia de lo actuado las partes firman por triplicado el presente contrato de arrendamiento, a los 15 días del mes de julio de 2018*

*Juan Oswaldo Castillo Larrea*

*Luis Enrique Romero Chávez*

**Estimado estudiante:**

Hemos concluido el estudio de la Unidad 1.

Ahora tenemos claro: las nociones del arrendamiento, el reconocimiento constitucional de las relaciones de inquilinato, así como, el carácter social y el ámbito de aplicación de la Ley de Inquilinato.

Le invito a resolver la autoevaluación que se propone a continuación. De ser necesario vuelva sobre el texto, a fin de reforzar sus conocimientos.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



## Autoevaluación 1

**Instrucción:** Dentro del paréntesis correspondiente, anote **V** si la respuesta es verdadera o **F** si la respuesta es falsa.

1. (     ) La Constitución de la República reconoce el derecho que tienen las personas a una vivienda adecuada y digna.
2. (     ) La Constitución de la República reconoce el derecho que tienen las personas a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.
3. (     ) El derecho de propiedad tiene una sola dimensión, reconocida como derecho patrimonial.
4. (     ) Se considera a la Ley de Inquilinato como una norma de carácter social.
5. (     ) La Ley de Inquilinato regula las relaciones derivadas de los contratos mercantiles de locales comprendidos en los perímetros urbanos.
6. (     ) La ley de Inquilinato regula los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos.
7. (     ) Si la Ley de inquilinato no prevé una solución para una situación en concreto, no hace falta recurrir a otra norma, únicamente es necesario interpretarla y llenar la laguna jurídica.
8. (     ) Se considera al Código Civil como una norma supletoria a la Ley de Inquilinato.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

9. (     ) El perímetro urbano de una ciudad se determina mediante Decreto Ejecutivo.
10. (     ) En cuanto a competencia y procedimiento, la Ley de Inquilinato rige para las controversias derivadas de las relaciones de vecindad en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.



**¡Felicitaciones si acertó en todas las respuestas!**

**No se preocupe si comprobó errores en sus respuestas, revise nuevamente los contenidos correspondientes para garantizar su aprendizaje.**

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

## UNIDAD 2. LOCALES DE ARRENDAMIENTO

En esta Unidad analizaremos todos los aspectos relacionados con los locales de arrendamiento.

### 2.1. Definición y características de los locales de arrendamiento

La Ley de Inquilinato no establece una definición de lo que es un local de arrendamiento, por tal razón, el juzgador a la hora de emitir sus resoluciones o sentencias se ha remitido a la acepción que da el Diccionario de la Lengua Española, en cuyo texto establece que local es un “sitio cercado o cerrado y cubierto”. (Corte Nacional de Justicia, 2003, Gaceta Judicial. Año CII. Serie XVII. No. 6. Publicada en el Registro Oficial 128 de 18-jul.-2003).

La Enciclopedia Jurídica Ecuatoriana (2008), define al local como “casa, edificación destinado a vivienda, negocio o industria” (p. 171).

En este mismo sentido, la jurisprudencia más reciente, ya no concibe al local de arrendamiento únicamente como un sitio cerrado y cubierto, sino como una individualidad a la que se le asigna un acceso exclusivo y excluyente, como veremos a continuación:

#### JURISPRUDENCIA.

[...] Es decir, que, en estricto sentido, por local debe entenderse no únicamente el sitio techado o cubierto, sino el lugar techado y cercado o cerrado, de manera tal que conforme una entidad o individualidad a la cual se tiene, por estas mismas características, acceso exclusivo y excluyente. [...]. **(Corte Suprema de Justicia, 2003, Registro Oficial 128 de 18-jul.-2003).**

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

## JURISPRUDENCIA.

**(Corte Suprema de Justicia, 2003, Registro Oficial 128 de 18-jul.-2003).**

[...] se demanda la terminación del contrato de arrendamiento cuyo objeto era el alquiler de los garajes o parqueaderos Nos. 33 y 34, así como sus respectivas bodegas, ubicados en el subsuelo 2 del edificio Banco de Guayaquil, situado en la calle Reina Victoria y Av. Colón de la ciudad de Quito (contrato a foja 6 del cuaderno de primer nivel). El Tribunal de última instancia ha rechazado la acción aceptando la excepción dilatoria de falta de competencia del Juez de Inquilinato propuesta por el demandado, porque considera que se ha probado conforme a derecho que la actora nunca entregó al demandado las bodegas a que se refiere el instrumento escrito que prueba la celebración de contrato de arrendamiento, por lo que al no haberse cumplido con esta parte del acuerdo, la eficacia del mismo se limitó a únicamente los garajes o parqueaderos y al efecto señala: “Del contrato de arrendamiento que en copia certificada obra a fs. 6, también se establece que se ha dado en arrendamiento parqueaderos, empero el conocimiento de esta materia de arrendamiento (que no se trata de locales) no le corresponde al Juez de Inquilinato sino al Juez de lo Civil”. Es decir que al no haberse entregado las bodegas el objeto del contrato de arrendamiento recayó únicamente sobre los parqueaderos 33 y 34 señalados, por lo que el Tribunal ad quem señala que a estos no puede considerarse como locales, y por lo tanto, no cabe aplicar a esta controversia las normas de la Ley de Inquilinato. Esta conclusión es ajustada a derecho, porque en estricto sentido y de las acepciones de “local” antes transcritas, no puede considerarse a un garaje o parqueadero como un local en el sentido empleado en el artículo 1ro. de la Ley de Inquilinato, es decir, un sitio cercado y cerrado, cuyo acceso sea único y exclusivo para el arrendatario. En este punto, conviene hacer una precisión: cuando los garajes o parqueaderos forman parte de un local destinado a vivienda, comercio u otras actividades, al formar un todo el local y el garaje, rige la Ley de Inquilinato y alcanza la competencia del Juez de Inquilinato al todo y, por lo mismo, a la parte que sería el garaje o parqueadero ya que tendría el carácter de accesorio del local y es de conocimiento general que lo accesorio sigue la suerte de lo principal. En cambio cuando se alquila únicamente un garaje o parqueadero que

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



no constituya una unidad cerrada o cercada y cubierta que tenga independencia de los demás locales y posibilidad de uso exclusivo por el arrendatario, no rige la Ley de Inquilinato ni el Juez de Inquilinato tiene competencia para conocer de los conflictos que surjan de esas relaciones, sino que la materia está gobernada por las disposiciones del Código Civil y cualquier controversia derivada del arrendamiento de estos espacios, es de conocimiento del Juez de lo Civil. En nuestro país no se ha reconocido por el derecho positivo las nuevas figuras contractuales que han surgido en este campo, como los contratos de locaciones de playas de estacionamiento, etc., que tienen características propias como las de la simplificación de las formas, la facilitación de los medios probatorios, la sumariedad de los procedimientos, la responsabilidad extendida del empresario por constituir actividad de riesgo, etc., por lo que estas relaciones se siguen regulando por la figura clásica del arrendamiento de cosas que se prevé en el Código Civil. En la especie, si bien las partes acordaron que cualquier conflicto derivado de la relación de arrendamiento sería sometida a la competencia de los jueces de Inquilinato, sin embargo esta estipulación es inválida por adolecer de objeto ilícito, pues están atribuyendo a un Juez con competencia privativa asuntos que no están sometidos a la esfera de su conocimiento. No se han dejado de aplicar, por lo tanto, el artículo 1588 del Código Civil, única norma que corresponde a la fundamentación transcrita por la recurrente, ya que los artículos 1480, 1482 y 1755 en nada se refieren a ella. [...].

Resumiendo el fallo citado se establece que, cuando los garajes o parqueaderos forman parte de un local destinado a vivienda, comercio u otras actividades, al formar un todo el local y el garaje, rige la Ley de Inquilinato y alcanza la competencia del Juez de Inquilinato. En cambio cuando se alquila únicamente un garaje o parqueadero que no constituya una unidad cerrada o cercada y cubierta que tenga independencia de los demás locales y posibilidad de uso exclusivo por el arrendatario, no rige la Ley de Inquilinato, ni el Juez de Inquilinato tiene competencia para conocer de los conflictos que surjan de esas relaciones, sino que la materia está gobernada por las disposiciones del Código Civil.

[Índice](#)

[Preliminares](#)

[Primer bimestre](#)

[Segundo bimestre](#)

[Solucionario](#)

[Glosario](#)

[Referencias bibliográficas](#)

Los locales de arrendamiento para ser considerados como tales, deben reunir ciertas características, determinadas en los siguientes instrumentos legales:

- Ley de Inquilinato,
- Reglas Técnicas Nacionales en Materia de Hábitat y Vivienda; y,
- Ordenanzas municipales en los respectivos cantones.

Según la Ley de Inquilinato (2000) art. 3; un local de arrendamiento debe cumplir las siguientes condiciones mínimas de habitabilidad:

### **CONDICIONES DE HABITABILIDAD.**

Servicios higiénicos: Uno por cada piso o por departamento.

Aireación y luz para las habitaciones: En todas las habitaciones.

Servicios de agua potable y de luz eléctrica: En los sectores urbanos.

No existir peligro de ruina: Condición indispensable; su inobservancia genera responsabilidades.

Estar desinfectados: Certificado de Sanidad.

Según las Reglas Técnicas Nacionales en Materia de Hábitat y Vivienda, emitidas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (en adelante MIDUVI), un inmueble o edificación destinada a vivienda será considerado habitable cuando “reúna características que garanticen condiciones mínimas de salud y de confort en el marco de los derechos reconocidos en la Constitución de la República del Ecuador, para alcanzar el Buen Vivir”. (MIDUVI, 2015).

Índice

Preliminares

Primer  
bimestre

Segundo  
bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias  
bibliográficas

El MIDUVI (2015) de manera complementaria establece como condiciones mínimas de habitabilidad, las siguientes:

- Disponibilidad de servicio y funcionamiento de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado pluvial y aguas servidas.
- Piezas sanitarias instaladas y protección de áreas húmedas de acuerdo al plano aprobado.
- Ascensores en funcionamiento cuando se trate de edificaciones de vivienda en altura, y donde éstos sean requeridos de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- Áreas comunales construidas y en el avance definido por la Autoridad local cuando se trate de edificios o conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad horizontal.

Cabe mencionar que de acuerdo a las Reglas Técnicas Nacionales en Materia de Hábitat y Vivienda, para que un inmueble sea calificado en condición de ocupación y/o habitabilidad no será necesario exigir acabados tales como carpintería y mobiliario, ventanas y puertas interiores, recubrimientos de pisos, pintura y enlucidos.

En relación a lo manifestado anteriormente, es preciso señalar que dentro de una relación de inquilinato, el arrendador está obligado a:

1. Entregar al arrendatario la cosa arrendada;
2. Mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; y,
3. Librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada. (Código Civil, 2005, art. 1865).

Por lo tanto, es obligación del arrendador adecuar la propiedad que será objeto de arrendamiento. Existen algunas situaciones que el legislador ha previsto en la Ley

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

de Inquilinato cuando se produce un arrendamiento y el local no cumple con los mínimos establecidos en la norma.

En este contexto, el juez de inquilinato puede obligar al arrendador a adecuar el local de arrendamiento estableciendo un plazo fijo para el efecto. En el caso de no hacerlo en el plazo determinado será sancionado “con una multa equivalente a una pensión locativa mensual, y si reincidiere, con la de tres pensiones locativas mensuales.” (Ley de Inquilinato, 2000, art. 6).

Cuando el inquilino se hubiere visto obligado a desocupar el local por las causas puntualizadas anteriormente, el arrendador le indemnizará con una suma equivalente a la pensión locativa de tres meses, sin perjuicio de la sanción establecida por la falta de adecuación del local de arrendamiento.

Cuando las reparaciones o adecuaciones no se cumplen, el arrendatario, con autorización del juez puede subrogar esa obligación a fin de adecuar el local. Los costos en los que incurrirá el arrendatario serán imputables al arrendador, para ello se devengarán de las pensiones locativas hasta el valor invertido, con el diez por ciento de recargo. (Ley de Inquilinato, 2000, art. 5).

El inquilino -o arrendatario- es responsable de los daños ocasionados en el local arrendado, o en las instalaciones de agua potable, luz eléctrica y servicios higiénicos, estará obligado a la inmediata reparación, a su costa. El juez puede fijar un plazo para que se efectúen las reparaciones; sin embargo, en el caso de no hacerlo dentro del plazo determinado, se faculta al arrendador realizar tales reparaciones y exigir al inquilino el pago con el recargo del diez por ciento. Adicionalmente se puede exigir la terminación del contrato. (Ley de Inquilinato, 2000, art. 7).

A continuación, según lo estipula la ley de inquilinato (2000) art. 6 y 7; detallamos las obligaciones que corresponden tanto al arrendador como al inquilino, y las sanciones que se establecen en caso de incumplimiento:

[Índice](#)

[Preliminares](#)

[Primer bimestre](#)

[Segundo bimestre](#)

[Solucionario](#)

[Glosario](#)

[Referencias bibliográficas](#)

## Obligaciones del arrendador.

- Adecuar los locales de arrendamiento.
- Si el inquilino se obliga a desocupar el local.
- Si el inquilino realiza las reparaciones.

## Sanciones del arrendador.

- Pensión locativa mensual.
- Reincidencia (tres pensiones).
- Indemnización al inquilino con una pensión de tres meses.
- Pagar las reparaciones a través del descuento de las pensiones locativas, con recargo del diez por ciento.

## Obligaciones del arrendatario.

- Si no reparare los daños ocasionados al local, y éstos fueren realizados por el arrendador.

## Sanciones del arrendatario.

- Pagar al arrendador lo invertido con el diez por ciento de recargo.
- Terminación del contrato.

El arrendatario se exime de la responsabilidad de reparar las instalaciones, cuando el deterioro o destrucción emergen por razones de caso fortuito o fuerza mayor. A continuación, se observa la jurisprudencia que se ha emitido al respecto:

## JURISPRUDENCIA.

[...] En la terminología del Derecho Romano, los vocablos caso fortuito deben reservarse a los hechos de la naturaleza, en tanto que los vocablos fuerza mayor designan los hechos realizados por el hombre. Hay tratadistas que sostienen que la expresión fuerza mayor indican una fuerza irresistible, mientras que el caso fortuito

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

señala un acontecimiento imprevisible. Pero todos reconocen que los efectos jurídicos de fuerza mayor y caso fortuito son los mismos, porque ambos provocan la liberación de la responsabilidad civil del deudor; de ahí que nuestros códigos utilizan estas expresiones como sinónimos. [...]. **(Corte Suprema de Justicia, 2007, Gaceta Judicial. Año CVIII. Serie XVIII, No. 4, p. 1434).**

Sintetizando lo desarrollado por la jurisprudencia, es preciso considerar que el **caso fortuito** debe reservarse a los hechos de la naturaleza (un acontecimiento imprevisible); y, la **fuerza mayor** designa los hechos realizados por el hombre (una fuerza irresistible). Por ejemplo:

- **Caso fortuito.-** Cuando el exceso de lluvias provoca inundaciones, y ello conlleva el deterioro del inmueble (daños en: el piso, paredes, puertas, etc.).
- **Fuerza mayor.-** Cuando se produce una huelga, manifestación o conmoción social, y de ello se deriven disturbios que provoquen deterioro en el inmueble (daños en: ventanas, paredes, puertas, etc.).

En ambos casos los efectos provocan la liberación de la responsabilidad civil del deudor.

### Actividad Complementaria

Respetable estudiante:

Juan Pérez, es dueño de un predio ubicado en el sector urbano de Loja, el mismo que lo arrienda a José Valdez para que en el mismo críe ganado y coseche maíz, un día llueve tanto que destruye prácticamente todo lo que había en el terreno y daña seriamente el cerco.

Luego de que ha leído el ejemplo, para una mejor comprensión le sugiero elaborar un esquema con cinco ejemplos de: caso fortuito y fuerza mayor, luego relaciónelos con las situaciones jurídicas previstas en la Ley de Inquilinato,

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

y finalmente indique si los efectos eximen de la responsabilidad que tiene el arrendatario de reparar las instalaciones afectadas.

**¡Éxito en su actividad!**

## 2.2. Oficina de Registro de Arrendamientos

Es responsabilidad de los municipios el registro de los arrendamientos a través del Jefe de Catastros Municipales. Esta dependencia será la encargada de las funciones que la Ley de Inquilinato le asigna a la Oficina de Registro de Arrendamientos.

En los cantones de Quito y Guayaquil habrá, a cargo de las municipalidades respectivas, una Oficina de Registro de Arrendamientos, independiente de la Jefatura de Catastros. Estas oficinas específicas para el registro de arrendamientos podrán crearse en los demás cantones, siempre y cuando el respectivo concejo municipal así lo resuelva.

A este órgano municipal deben acudir las personas que desean disponer un bien inmueble para arrendamiento. El objeto de la Oficina de Registro de Arrendamiento es inscribir el inmueble cuando dicho bien esté destinado a vivienda, vivienda y taller, o vivienda y comercio. (Corte Suprema de Justicia, 1998, Gaceta Judicial, p. 3484).

Es de notar que la inscripción recae sobre los bienes que están destinados a vivienda, o en donde se realicen actividades productivas de forma personal en el mismo local de forma complementaria.

**JURISPRUDENCIA.**

Para la Sala de lo Civil y Mercantil la obligación de inscribir un local de arrendamiento no exonera en los casos en los que existe comercio, industria u otras actividades lucrativas, porque para aquellos casos no existe una obligación de inscripción. **(Corte Suprema de Justicia, 1998, Gaceta Judicial, p. 3484).**

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

## 2.3. Inscripción de los locales de arrendamiento

Según la Ley de Inquilinato (2000) art. 9; los arrendadores deberán inscribir sus inmuebles en el Registro de Arrendamientos de Predios Urbanos. Cada inscripción debe contener los siguientes requisitos:

- a. Nombre del arrendador y subarrendador y su dirección;
- b. Ubicación y superficie del predio y del local o locales destinados al arrendamiento;
- c. Determinación de los servicios existentes;
- d. Avalúo catastral comercial del inmueble;
- e. Inventario de los muebles, cuando se tratare de locales amoblados; y,
- f. Demás datos que se exigiere en las ordenanzas respectivas.

El objeto de la inscripción es obtener la certificación sobre la identidad del local y el valor de la pensión mensual de arrendamiento. Esta certificación la emite la Oficina de Registro de Arrendamientos o la Jefatura de Catastros Municipales.

De parte de la oficina de Registro de Arrendamientos existe la obligación de inspeccionar los locales de arrendamiento. Para ello en cualquier tiempo puede acudir a los locales para verificar las especificaciones realizadas en la inscripción.

Las tasas por concepto de inscripción de locales de arrendamiento las fijará el Concejo Municipal en su respectivo cantón.

### JURISPRUDENCIA.

La Corte Nacional de Justicia ha establecido que quienes deseen arrendar un bien para vivienda, vivienda taller, o vivienda y comercio, deben inscribir el bien. No existe la obligación, derivada del artículo 14 de la Ley de Inquilinato de inscribir un bien para alquiler, en resumen ha manifestado que: “el alquiler de inmuebles para destinarlos a la actividad mercantil, por su misma naturaleza, no puede ser amparado por una ley social.” (**Corte Suprema de Justicia, 1998, Gaceta Judicial, p. 3484**).

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



Como se puede inferir, no existe obligación de inscribir en la Oficina de Registro de Arrendamiento los bienes destinados a la actividad mercantil, pues no se encuentra amparado en la ley social -como es el caso de la Ley de Inquilinato- dicha obligación.

### 2.3.1. Sanción por falta de inscripción

No está permitido arrendar un bien inmueble, sin el correspondiente certificado de fijación de pensión. En caso que el arrendador no cumpla con esta obligación, será sancionado con una multa impuesta por la Oficina de Arrendamientos y además se ordenará la inscripción.

El arrendador por no cumplir con la obligación de inscribir el inmueble, adicionalmente, puede ser sancionado por el Juez de Inquilinato, con una multa equivalente a seis pensiones locativas mensuales. De las cuales el cincuenta por ciento corresponde al inquilino y el otro cincuenta por ciento al Estado.

Así por ejemplo: Si el valor del departamento arrendado -sin previamente haber sido inscrito en el registro de arrendamientos- es de USD\$ 150.00 dólares americanos, la sanción que impondrá el Juez de Inquilinato será de USD\$ 900.00 dólares americanos, de los cuales: USD\$ 450.00 dólares americanos, corresponden al inquilino y, los USD\$ 450.00 dólares americanos restantes corresponden al Estado.

El inquilino puede reclamar el cincuenta por ciento, ya sea a través de la acción respectiva, o podrá proponerla como excepción. Asimismo, puede reconvenir en contra del arrendador. No obstante, el juez de oficio puede imponer el cincuenta por ciento de multa en favor del Estado. (Ley de inquilinato, 2000, art. 14).

### 2.3.2. Exoneración de inscripción

La Ley de Inquilinato exonera a las instituciones de derecho público y de derecho privado con finalidad pública de la obligación de inscribir sus bienes inmuebles

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

destinados al arrendamiento para la vivienda, vivienda y taller, y vivienda y comercio, en las oficinas de registro de arrendamientos de las municipalidades.

Sin embargo, se establece que en ningún caso, estas instituciones podrán cobrar por concepto de cánones de arrendamiento por sus inmuebles, valores superiores a los límites legales establecidos.

En este tipo de contratos es necesario observar que los arrendamientos de bienes o establecimientos públicos en los cuales el Estado a través de la institución pública tengan la calidad de arrendador o arrendatario se sujetará a las normas previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y en su reglamento de aplicación.

Para el arrendamiento de bienes inmuebles, las entidades contratantes publicarán en el portal web destinado para el efecto, los pliegos en los que constarán las condiciones mínimas del inmueble requerido, con la referencia al sector y lugar de ubicación del mismo. Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el Registro único de Proveedores (RUP). El INCOP (actual SERCOP) determinará el procedimiento y los requisitos que se deberán cumplir en estas contrataciones.

## 2.4. Fijación de las pensiones de arrendamiento

Las pensiones de arrendamiento constituyen la forma en que se recibe la renta que produce un inmueble. Es el medio a través del cual el arrendatario paga por el derecho de uso y habitación del inmueble a quien tiene el derecho de propiedad o de dominio.

Cabanellas (2003) establece como sinónimo de pensión arrendaticia al “Canon o renta, perpetua o temporal la que se establece sobre una finca” (p 301), o sobre un bien inmueble que se lo destina al arrendamiento.

En el Código Civil se reconoce a las pensiones o cánones de arrendamiento como los frutos civiles que producen los bienes inmuebles:

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

“Se llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamiento, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido.

Los frutos civiles se llaman pendientes mientras se deben; y percibidos, desde que se cobran.” (Código Civil, 2005, art. 663).

### 2.4.1. Límite máximo de las pensiones de arrendamiento

Como estudiamos en las secciones anteriores, es obligación de la Oficina de Registros de Arrendamiento Municipal otorgar el certificado de pensión por arrendamiento, que el arrendador debe cobrar por este concepto. Para la fijación del límite máximo, la Ley de Inquilinato ha previsto algunas reglas que las vamos a desarrollar a continuación.

La pensión o canon de arrendamiento “no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal.” (Ley de Inquilinato, 2000, art. 17).



#### Estimado estudiante:

Para ilustrar el alcance del artículo 17 de la Ley de Inquilinato, lo invito a revisar el siguiente ejemplo:

Si Fabián tiene una casa cuyo avalúo es de USD\$ 30.000, dólares americanos, la Oficina de Arrendamientos certificará como límite máximo de pensión de arrendamiento USD\$ 250 dólares.

Esto en virtud de que, para hacer el cálculo se toma en cuenta el avalúo del inmueble en su totalidad USD\$ 30.000. De esa cifra, el 10% del avalúo (USD\$ 3.000), dividido para 12, nos daría el precio del canon de arrendamiento: USD\$ 250 dólares.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

En cambio, cuando el arrendamiento se da en una parte del predio, el cálculo debe corresponder a la parte proporcional de dicho bien. (Ley de Inquilinato, 2000, art. 17).

Así por ejemplo.

Un inmueble de cuatro pisos se encuentra avaluado en USD\$ 120.000. Eso significa que cada departamento costaría USD\$ 30.000. De esa cifra, el 10% del avalúo, dividido para 12, nos daría el precio del canon de arrendamiento: USD\$ 250 de ese apartamento cada mes. Quien pretenda cobrar más allá de lo que determina el artículo 17 de la Ley de Inquilinato estaría sujeto a una sanción económica, sin perjuicio de que el arrendatario pueda demandar la devolución de lo cobrado en exceso a más de reconocer el interés legal.

Adicionalmente, para fijar la pensión se deberá tomar en cuenta, los siguientes aspectos:

- a. Estado.
- b. Condición.
- c. Ubicación.
- d. Las condiciones previstas en el art. 3 de la Ley de Inquilinato.

Así también, cuando un bien no tenga el avalúo catastral, la Oficina de Arrendamientos debe proponer una pensión provisional, previo haber realizado una inspección al local de arrendamiento. (Ley de Inquilinato, 2000, art. 20).

Cuando un edificio, no terminado, desee arrendarse debe hacérselo de aquellas partes que reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas.

#### **2.4.2. Sanciones por cobro de pensiones excesivas**

El arrendador tiene la obligación de atenerse a lo establecido en el certificado otorgado por la Oficina de Registro de Arrendamientos sobre el límite máximo de la pensión de arrendamiento.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

Si el arrendador no cumple con esta obligación, existe una acción que se puede proponer, con el objeto de sancionar al arrendador y cobrar lo pagado en exceso.

El arrendatario puede acudir ante el Juez de Inquilinato y demandar al arrendador. En el caso de comprobarse la vulneración de la obligación, el juez sancionará con una multa equivalente a una pensión locativa mensual. Asimismo, se obliga a la devolución de lo cobrado en exceso más el interés vigente a la fecha. (Ley de Inquilinato, 2000, art. 19).

Esta acción prescribe en dos años, luego de transcurridos, no es posible exigir la multa ni la devolución de lo pagado en exceso.

### **Apreciado estudiante:**

Lo invito a reflexionar, recordando que la Ley de Inquilinato es una norma de carácter social; sin embargo, no faltan los abusos de los arrendadores. Por ello existe la obligación de inscribir los predios y la fijación del límite máximo de las pensiones.

Esta obligación no existe en los casos de arrendamiento de locales destinados a comercio.

### **2.4.3. Solicitud de aumento o rebaja de pensiones**

El arrendador tiene la facultad de solicitar a la Oficina de Registro de Arrendamientos, el aumento de pensión, cuando ocurran las siguientes circunstancias:

- a. Por obras que mejoren el local.
- b. Que las obras no sean de mantenimiento o de servicios necesarios, establecidos en el art. 3 de la Ley de Inquilinato.
- c. Luego de transcurrido dos años desde la última fijación. (Ley de Inquilinato, 2000, art. 20).

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

En el caso contrario el arrendatario puede solicitar la rebaja de la pensión de arrendamiento, en las siguientes circunstancias:

- a. El local se encuentra en mal estado.
- b. El mal estado sea el resultado del uso natural, o por causas que no sean responsabilidad del arrendatario.
- c. (Ley de Inquilinato, 2000, art. 21).



### Actividades Recomendadas

**Tomando en cuenta los aspectos de estado, condición y ubicación determinados en el art.3 de la Ley de Inquilinato. Fije la pensión del siguiente ejemplo:**

Si Pedro tiene una casa cuyo avalúo es de USD\$ 50.000, dólares americanos, la Oficina de Arrendamientos certificará como límite máximo de pensión de arrendamiento de cuánto como límite máximo.

**Estimado estudiante:**

**Hemos concluido el estudio de la Unidad 2.**

**Por tal razón, lo invito a contestar las preguntas de la autoevaluación a fin de que pueda corroborar los conocimientos adquiridos.**

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



## Autoevaluación 2

**Instrucción:** Dentro del paréntesis correspondiente, anote **V** si la respuesta es verdadera o **F** si la respuesta es falsa.

1. (     ) El Juez de Inquilinato está facultado para fijar la pensión máxima de arrendamiento de inmuebles.
2. (     ) Los gobiernos provinciales y los consejos cantonales están en la obligación de llevar un registro de arrendamiento de los inmuebles urbanos y rústicos.
3. (     ) Las jefaturas de rentas municipales deben llevar el registro de los inmuebles destinados para arrendamiento.
4. (     ) La determinación de los servicios existentes, es uno de los requisitos que debe constar en el Registro de Arrendamientos de predios urbanos.
5. (     ) Las ordenanzas municipales no podrán exigir el cumplimiento de ningún otro requisito de los establecidos por la Ley de Inquilinato, para el registro de los inmuebles destinados para arrendamiento.
6. (     ) La Ley de Inquilinato fija las tasas de inscripción y la emisión de certificados de arrendamiento.
7. (     ) Si el propietario de un inmueble lo da en arriendo sin la correspondiente inscripción en el registro de arrendamientos, el Juez de Inquilinato le podrá imponer una multa equivalente a seis meses de pensiones de arrendamiento.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

8. ( ) Para que el inmueble del propietario A sea calificado en condición de ocupación y/o habitabilidad debe exigir acabados tales como carpintería y mobiliario.
9. ( ) La oficina de registros de arrendamientos podrán inspeccionar los predios inscritos, para comprobar los datos suministrados para la inscripción.
10. ( ) Las instituciones del sector público están exoneradas de la inscripción de los bienes destinados al arrendamiento de vivienda.



**¡Felicitaciones si acertó en todas las respuestas!**

**No se preocupe si comprobó errores en sus respuestas, revise nuevamente los contenidos correspondientes para garantizar su aprendizaje.**

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



## UNIDAD 3. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

Respetable alumno:

En esta unidad el tema de estudio será acerca del Contrato de arrendamiento.

**¡Muchos éxitos!**

### 3.1. Definición del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento es un convenio mediante el cual “una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.” (Cabanellas, 2012, p. 87).

El Código Civil ecuatoriano, establece que el arrendamiento es “un contrato en que las dos 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 lo que disponen las leyes del trabajo y otras especiales” (Código Civil, 2005, art. 1856).

De esta definición se pueden extraer tres elementos importantes:

- El arrendamiento es un contrato que se produce en virtud del consentimiento;
- El contrato de arrendamiento genera obligaciones entre las partes; y,
- El arrendamiento se puede producir en tres modalidades, sobre cosas, obras o servicios.

Generalmente se pueden arrendar cosas materiales, pero aun las inmateriales pueden ser objeto de este contrato. Por ejemplo, el autor de un libro puede arrendar sus derechos de autor, permitiendo que uno o varios editores exploten ese derecho.

## Estimado estudiante:

A continuación, lo invito a revisar ¿Cómo ha definido la jurisprudencia al contrato de arrendamiento?

El arrendamiento de cosas constituye la obligación del arrendador de dar al arrendatario el goce de una cosa arrendada, y la obligación del arrendatario de pagar un precio por el goce de la cosa. (Corte Suprema de Justicia, 1931, Gaceta Judicial, p. 1169).

Azuela (1942) señala que arrendamiento es el “contrato por el cual una persona se obliga a transferir el uso o goce temporal de una cosa a otra persona, que se obliga a pagar por este uso o goce temporal, un precio cierto.” (Azuela, 1942, p.146).

Sintetizando estas definiciones, podemos señalar que el contrato de arrendamiento en materia de inquilinato, es un convenio en virtud del cual una de las partes denominado arrendador o propietario concede el goce y uso de un local a otra parte denominada arrendatario o inquilino, obligándose este último a pagar una pensión o canon de arrendamiento.

### 3.2. Características y requisitos de los contratos de arrendamiento

El contrato de arrendamiento como hemos visto anteriormente es un acto de voluntad (acuerdo entre las partes) del cual se derivan derechos y obligaciones que constituyen Ley para las partes, conforme veremos a continuación:

#### Arrendador:

- Recibir el canon de arrendamiento pactado de común acuerdo.
- Realizar todas las adecuaciones y servicios que requiera el inmueble para ser habitado.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

## Arrendatario:

- Goce y disfrute del inmueble arrendado.
- Cancelar mensualmente el canon de arrendamiento.
- Hacer buen uso del inmueble arrendado.

Cabanellas (2012) sostiene que: “Los contratos han de ser celebrados entre personas capaces y no han de referirse a cuestiones prohibidas o contrarias a la moral o a las buenas costumbres. Los contratos lícitos obligan a las partes contratantes en iguales términos que la ley” (Cabanellas, 2012, p. 216).

Según el Art. 1461, del Código Civil, para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario que: sea legalmente capaz; que consienta en dicho acto o declaración, y su consentimiento no adolezca de vicio; que recaiga sobre un objeto lícito; y, que tenga una causa lícita.

Para León (2012) el contrato de arrendamiento es:

- Bilateral, origina derechos y obligaciones para las dos partes;
- Oneroso, pago por el uso y goce;
- Consensual, se perfecciona con el consentimiento; y,
- Tracto sucesivo, se prolonga a través de un tiempo.

Y los requisitos que deben configurar un contrato de arrendamiento son:

- Ser lícito.
- Justo precio.
- Determinado.
- Existir o esperar que exista.
- No estar prohibido por la Ley.

Índice

Preliminares

Primer  
bimestre

Segundo  
bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias  
bibliográficas

## Apreciado estudiante:

Hemos conocido los requisitos que configuran un contrato de arrendamiento.

Lo invito a revisar la descripción de los elementos más importantes que forman parte del contrato de arrendamiento.

- **La capacidad legal**, se refiere a la aptitud que deben tener las partes para contratar, y por regla general una persona es capaz cuando tiene la aptitud legal para ejercer derechos y contraer obligaciones. Según el Código Civil, toda persona es legalmente capaz, excepto los que la ley declare incapaces (Art. 1462); por lo tanto, la capacidad habilita a las personas a la libre contratación desde luego con sujeción a la ley. La capacidad legal de una persona consiste en obligarse por sí misma, y sin el ministerio o la autorización de otra.
- **El objeto del contrato de arrendamiento**, es asegurar que el arrendamiento de vivienda, vivienda-comercio o vivienda-taller se realice en condiciones adecuadas y justo precio, y para que tenga validez deber ser lícito, caso contrario, si es ilícito, estará viciado de nulidad absoluta.

Debemos tener claro que no es posible arrendar los derechos personalísimos, las cosas fungibles, el derecho de servidumbre de uso o la cosa propia, salvo que un tercero posea un derecho que le autorice a conceder a otro el uso, como por ejemplo el derecho de usufructo.

No se puede arrendar los derechos vinculados estrictamente a la persona, tampoco cabe el arrendamiento de los derechos que van unidos a una cosa, salvo que se arriende también ella. Esto sucede por ejemplo en el caso de las servidumbres prediales.

La cosa que pertenece pro indiviso (a varios), no pueden arrendarse sin el consentimiento de todos. El arrendamiento de la cosa ajena vale, según

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

el artículo 1857 del Código Civil debido a que no supone enajenación ni disposición de posesión.

El patrimonio familiar tiene también carácter personalísimo, pero excepcionalmente se permite el arrendamiento del inmueble sobre el que recae este derecho. En efecto, el Código Civil determina que “En los casos de necesidad o convivencia calificados por el juez podrá el instituyente dar arriendo los inmuebles que formen el patrimonio.” (Código Civil, 2008, art. 84).

No puede ser materia de contrato las cosas inexistentes, porque ya han perecido o porque nunca pudieron existir. En cambio, cabe el arrendamiento de algo que aún no existe pero que se espera que llegue a ser, siendo esto en contratos de edificios de construcción (Larrea, 2015. p. 174).

- **El justo precio** lo fijan las partes, además como sostiene León (2012) debe ser real, no fingido ni irrisorio, el precio puede pagarse en dinero o con los frutos de la cosa arrendada (p. 117). En este ámbito, el Código Civil (2005) establece que “el precio podrá determinarse de los mismos modos que en el contrato de venta” (art.1859), esto es: que sea verdadero, cierto, justo y consistente en dinero o en frutos naturales; sin embargo, es necesario considerar el límite máximo que se estipula en la Ley de Inquilinato para la fijación de pensiones de arrendamiento.

### 3.3. Modalidades del contrato de arrendamiento

Dentro del estudio del contrato de arrendamiento podemos encontrar ciertas analogías con otras clases de contratos civiles como son: la compraventa, el uso, la habitación y el usufructo; sin embargo, existe una marcada diferencia.

Según lo señala Barros Errazuriz, constituye un título de mera tenencia, la posesión de la cosa continúa siempre en manos del arrendador, y el arrendatario reconoce el dominio del arrendador por el hecho de pagarle la renta o canon.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

Se presentan diferencias en los tipos de contratos, es el caso del contrato de comodato, en donde también se transfiere el uso temporal de una cosa, pero su carácter es más limitado, concreto y siempre gratuito; mientras que, en el caso del contrato de arrendamiento existe una retribución.

También encontramos diferencia en el uso de habitación y de usufructo, pues el arrendamiento da lugar a derechos personales y satisface la renta pactada entre las partes de forma periódica, en tanto subsista el arrendamiento. Mientras que los anteriormente mencionados, constituyen especies de naturaleza real de servidumbre y no interviene precio alguno. En el caso de que el contrato sea a título oneroso dicho precio se paga una sola vez, mientras que en el contrato de uso de habitación y usufructo el pago se establece como vitalicio para que el que lo disfrute.

A continuación señalamos algunas modalidades de los contratos de arrendamiento:

### 3.3.1. Contrato de locales amoblados

En el contrato de arrendamiento de locales amoblados, constará por escrito el inventario y avalúo de los muebles y la determinación de su valor de uso. De no constar, se estimará que el valor de uso de los muebles corresponde al 25% de la pensión de arrendamiento estipulada.

Tratándose de locales destinados a vivienda, la parte de renta relativa al mobiliario no podrá exceder del importe máximo de la pensión de arrendamiento que legalmente corresponda a la vivienda. Si excediere de este límite, el inquilino, mientras continúe vigente el arriendo, podrá pedir revisión de la pensión pactada y el reintegro de las cantidades que indebidamente hubiere abonado al arrendador por el uso de mobiliario.

Si el arrendador no entregare los muebles arrendados, o una parte de ellos, según inventario, el arrendatario podrá exigir, mientras subsista el contrato, la entrega de los muebles o la rebaja proporcional de la pensión de arrendamiento,

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

y el reintegro de las cantidades indebidamente pagadas. Si la parte del mobiliario no entregada fuere de tal importancia que, dadas las condiciones del local, se presuma que, conociéndolas el arrendatario, no la hubiere tomado en arrendamiento, tendrá derecho a dar por terminado el contrato.

### 3.3.2. El contrato de anticresis

Mediante el control de Anticresis el dueño de una cosa inmueble la entrega al acreedor para que se pague la deuda con sus frutos. En tal virtud, el dueño queda privado del usufructo del bien, limitándose en esta medida el derecho de dominio. (Eguiguren, 2008, p. 320).

El contrato anticrético, a diferencia de la prenda y la hipoteca no confiere al acreedor, por sí solo, un derecho real sobre las cosa, a pesar de que para su validez requiere la tradición y que ésta es un modo de adquirir derechos reales, debiendo entenderse que lo que adquiere el acreedor anticrético es “un derecho sui generis, que a pesar de recaer sobre una cosa, no confiere un derecho real sobre ella, si no el de retener la cosa hasta el pago de la deuda y de abonar el valor de los frutos a los intereses y a la deuda misma.” (Eguiguren, 2008, p, 320).

En todo caso, el acreedor que tiene anticresis, goza de los mismos derechos que el arrendatario, para el abono de mejoras, perjuicios y gastos; y está sujeto a las mismas obligaciones que el arrendatario relativamente a la conservación de la cosa. En ningún caso puede hacerse dueño del inmueble por falta de pago, pero puede retener la cosa hasta la extinción total de la deuda.

### 3.3.3. Contrato de subarrendamiento

El subarrendamiento consiste en el segundo arrendamiento que efectúa el arrendatario -principal- convirtiéndose así en subarrendador, arrendando para sí, lo que otro le ha dado en arrendamiento.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

El requisito *sine qua non* para que proceda el arrendamiento es la autorización escrita por parte del arrendador, caso contrario el arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar el local.

El subarrendatario o cesionario no podrá usar y gozar de la cosa en otros términos que los estipulados entre arrendador y arrendatario, ni por plazo mayor que el legal o el convenido entre éstos.

El subarrendatario no podrá, a su vez, celebrar otro contrato de arrendamiento respecto del mismo local ni ceder sus derechos. Igual prohibición se establece para el cesionario.

## JURISPRUDENCIA

*[...] la Ley de Inquilinato exige que la autorización para el subarrendamiento sea escrita. (Corte Suprema de Justicia, 2001, Expediente 189, Publicado en el Registro Oficial 362, 5 de julio del 2001).*

El artículo 38 de la Ley de Inquilinato establece la prohibición de celebrar contratos de subarrendamiento de locales de vivienda, salvo los contratos de naturaleza ocasional o temporaria de plazo no mayor de tres meses.

En el caso de desalojo del arrendatario, se incluirá el de los subarrendatarios o cesionarios, a quienes se hubiere arrendado o cedido el arrendamiento sin la autorización del propietario.

No obstante, el subarrendatario o cesionario tendrá derecho a permanecer en el local arrendado por treinta días, a partir de la fecha en que fuere notificado por el Juzgado de Inquilinato con la terminación del contrato de arrendamiento, mediante el pago al arrendador de la respectiva pensión de arrendamiento. En este caso, el subarrendatario tendrá también derecho a exigir del subarrendador el pago de una suma equivalente a la pensión de tres meses.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



El desalojo del arrendatario por falta de pago de pensiones o por otra causa que sólo a él le fuere imputable, así como su abandono voluntario de la cosa arrendada, no perjudica a los subarrendatarios o cesionarios, a quienes se hubiere subarrendado o cedido el derecho, en forma legal. Estos inquilinos podrán continuar como arrendatarios directos, abonando una pensión igual a la fijada legalmente como máxima, en la forma establecida por el Art. 36, si se tratare de todo el inmueble, o una proporcional a la misma si el arrendamiento, fuere de una parte. (Ley de Inquilinato, 2000, art. 40).

### 3.4. Formas del contrato de arrendamiento

La Ley de Inquilinato estipula que el contrato de arrendamiento puede ser verbal o escrito. El contrato de arrendamiento **escrito**, es aquel que consta en documento público o privado; en cambio el contrato **verbal**, es aquel que se conviene de palabra, teniendo en materia de inquilinato completa validez.

El contrato verbal ofrece generalmente la dificultad de la prueba; tal es así, que en la última reforma introducida en la Ley de Inquilinato, el legislador estableció que la demanda deberá cumplir los requisitos previstos en el Código Orgánico General de Procesos y adjuntar el contrato de arrendamiento registrado o la respectiva declaración juramentada que se realizará en cualquier momento ante Notario. (Ley de inquilinato, 2000, art. 47).

A continuación revisaremos dos casos relacionados con la forma de los contratos de arrendamiento:

#### Caso 1.

Para la Corte los contratos de arrendamiento dados de forma verbal pueden ser suplidos por “una declaración juramentada realizada por el arrendador ante el juez, con los requisitos exigidos por dicha Ley, declaración que admite prueba en contrario y que de ser necesaria servirá para los fines del Art. 45 de la mencionada Ley.” (Corte Suprema de Justicia, 1999, Resoluciones: Nro. 730-98, publicada en el R.O. 103 de 7 de enero de 1999).

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

## Caso 2

La Corte ha manifestado que en los casos en los que no exista el contrato escrito de arrendamiento. Los arrendadores o inquilinos pueden acudir “al Juez de Inquilinato para hacer una declaración juramentada que establezca los nombres del arrendador y arrendatario, fecha en que comenzó el arriendo, duración del mismo, canon inicial y la circunstancia de no existir otro contrato.” (Corte Suprema de Justicia, 1988, Registro Oficial Nro. 959 de 17 de junio de 1988).

### Actividad Recomendada

#### Estimado estudiante:

Para aclarar su estudio le sugiero realizar un mapa conceptual sobre las formas de contrato de arrendamiento, analice los contratos existentes y revise cuáles son los más idóneos a aplicar de acuerdo a cual sea el caso.

Por ejemplo: cuando un señor arrienda su local comercial de telefonía, ¿cuál sería el contrato a hacer y aplicar?

### 3.5. Plazo

El plazo estipulado en el contrato escrito será obligatorio para arrendador y arrendatario. Sin embargo, en todo contrato de arrendamiento tendrá derecho el arrendatario a una duración mínima de dos años, excepto en los siguientes casos:

- De habitaciones en hoteles, casas de pensión o posadas;
- De arrendamiento de locales a individuos o familias que, teniendo su residencia habitual en un lugar, van a otros transitoriamente; y,
- De arrendamiento de locales para exhibiciones, espectáculos y otros fines, que por su propia naturaleza, tengan corta duración.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

Del tiempo mínimo establecido en la Ley, hay excepciones.

Conozca las excepciones leyendo con atención el Art. 28, literales a – b – c de la Ley de Inquilinato.

### 3.6. Canon de arrendamiento

Como revisamos en la Unidad 2, la pensión de arrendamiento, no podrá exceder la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal. En este ámbito, existe la posibilidad de llegar a un acuerdo entre las partes, siempre y cuando la pensión pactada no sobrepase el límite establecido.

### 3.7. Garantía

En términos generales, la garantía se refiere a la acción que una persona natural o jurídica, despliegan con el objeto de afianzar aquello que se haya estipulado, es decir, a través de la concreción o presentación de una garantía, lo que se pretenderá hacer es dotar de una mayor seguridad al cumplimiento de una obligación o al pago de una deuda según corresponda.

La Ley de Inquilinato no estipula la entrega de una garantía para la celebración de los contratos de arrendamiento; sin embargo, tampoco existe una prohibición que impida su establecimiento, toda vez, que constituir una garantía dentro de las relaciones de inquilinato queda sujeto al acuerdo de las partes.

En caso de las partes convenir en el establecimiento de una garantía, éstas deben dejar constancia de la misma, estableciendo el monto, el plazo y las demás condiciones que la configuran. Para la devolución de la garantía se recomienda firmar un acta en la que se demuestre que el arrendatario ha entregado el inmueble en buenas condiciones. Caso contrario el arrendador puede exigir al arrendatario la garantía para cubrir los daños ocasionados.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

Para tener una comprensión adecuada sobre este tema, lo invito a revisar un modelo de acta relacionada con devolución de la garantía establecida por concepto de arrendamiento:

## **MODELO DE ACTA DE DEVOLUCIÓN DE GARANTÍA.**

### **POR CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.**

Comparecen de un modo libre y voluntariamente, por una parte el señor AB, portador de la cédula de identidad número 000000006-2, que se denominará ARRENDADOR; y, por otra parte la señora XY, portadora de la cédula de identidad número 000000006-3, que se denominará ARRENDATARIO, a la suscripción de la presente acta de devolución de garantía por concepto de arrendamiento, al tenor de las siguientes cláusulas:

PRIMERA: ANTECEDENTES.- 1. Mediante contrato de arrendamiento celebrado en la ciudad de Loja, el diez de mayo, del año dos mil dieciséis, el señor AB, dio en arrendamiento a favor de la señora XY, un departamento (compuesto de tres dormitorios, un baño, una cocina, y de un patio con lavandería) y, un local comercial que se destinó a restaurant. 2. El precio estipulado por el departamento y el local comercial fue de USD\$ 320.00 (TRESCIENTOS VEINTE DÓLARES AMERICANOS). 3. El ARRENDATARIO para garantizar el buen uso del departamento y el local comercial, entregó a favor del ARRENDADOR una garantía en dinero en efectivo de USD\$ 300.00 (TRECIENTOS DÓLARES AMERICANOS), que serán devueltos al finalizar el contrato de arrendamiento siempre y cuando el departamento y el local comercial sean entregados en las condiciones en las cuales los recibió el ARRENDATARIO.

SEGUNDA: DEVOLUCIÓN DE GARANTÍA.- Una vez realizada la constatación y verificación respectiva, el ARRENDADOR declara recibir en las condiciones acordadas y a su entera satisfacción, el departamento y el local comercial; por tal razón, procede a devolver la suma de USD\$ 300.00 (TRESCIENTOS DÓLARES AMERICANOS), por concepto de garantía de buen uso del inmueble, que el ARRENDATARIO declara recibir en dinero en efectivo y a su entera satisfacción.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

TERCERA: ACEPTACIÓN.- Las partes intervinientes se ratifican en todo el contenido del presente contrato y firman en unidad de acto, en la ciudad de Loja, a los diez días del mes de mayo del año dos mil dieciséis.

f) \_\_\_\_\_ f) \_\_\_\_\_

Señor...

Señora...

ARRENDADOR

ARRENDATARIO.

### 3.8. Inscripción del contrato

Los contratos cuyo canon de arrendamiento exceda de un salario básico unificado del trabajador en general mensual, se celebrarán por escrito, debiendo el arrendador registrarlos, dentro de los treinta días siguientes a su celebración, ante un notario o notaria, los mismos que llevarán un archivo numerado y cronológico de los contratos registrados, bajo la responsabilidad personal de los mismos. (Ley de Inquilinato, 2000, art. 29).

Sin embargo, la disposición legal en referencia, no establece la situación jurídica de los contratos cuyo canon de arrendamiento no exceda de un salario básico unificado del trabajador en general mensual, tampoco establece una sanción en caso de incumplimiento.

Distinguido estudiante:

Para aplicar los conocimientos adquiridos hasta ahora, lo invito a revisar el siguiente modelo de contrato de arrendamiento.

#### MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Comparecen de un modo libre y voluntariamente, por una parte el señor AB, portador de la cédula de identidad número 000000006-2, que se denominará ARRENDADOR; y, por otra parte la señora XY, portadora de la cédula de

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

identidad número 000000006-3, que se denominará ARRENDATARIO, a la celebración del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, al tenor de las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: ANTECEDENTES.-** El señor AB es propietario de un departamento en un inmueble ubicado en la Ave. Pío Jaramillo Alvarado 8-82 y Chile, de la ciudad y provincia del Loja, compuesto de tres dormitorios, un baño, una cocina, y de un patio con lavandería. Además un local comercial en la parte delantera del mismo inmueble.

**SEGUNDA: ARRENDAMIENTO.-** El arrendador, tiene a bien dar en arrendamiento, a la señora XY el departamento y el local comercial descrito en la Cláusula Primera.

**TERCERA: DESTINO.-** El ARRENDATARIO destinará el departamento única y exclusivamente para VIVIENDA y, el local comercial para el establecimiento de un restaurante de comida rápida y almuerzos.

**CUARTA: PLAZO.-** El plazo de duración del presente Contrato de Arrendamiento, es de DOS AÑOS, contados a partir desde el día de su celebración.

**QUINTA: PRECIO.-** El precio por el cual han convenido los contratantes, es el de USD\$ 200.00 (DOSCIENTOS DÓLARES AMERICANOS) por el departamento y, USD\$ 120.00 (CIENTO VEINTE DÓLARES AMERICANOS) por el local comercial, dando un total mensual de USD\$ 320.00 (TRESCIENTOS VEINTE DÓLARES AMERICANOS) mensuales, pagaderos por mensualidades adelantadas, hasta el día cinco de cada mes.

**SEXTA: SERVICIOS.-** El departamento y local comercial objeto del presente contrato, se encuentran dentro de la casa signada con el número 8-82 de la Av. Pío Jaramillo Alvarado y Chile, y disponen de los siguientes servicios: agua potable, energía eléctrica y gas centralizado para el agua caliente. El ARRENDATARIO pagará proporcionalmente cada mes, el consumo del agua potable, la energía eléctrica y el gas.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

**SÉPTIMA: OBLIGACIÓN.-** Es obligación del ARRENDATARIO entregar el departamento y el local comercial, en las mismas condiciones que el ARRENDADOR entrega.

**OCTAVA: PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAR.-** Queda expresamente prohibido para el ARRENDATARIO subarrendar el departamento y el local comercial.

**NOVENA: GARANTÍA.-** El ARRENDATARIO para garantizar el buen uso del departamento y el local comercial, entrega como garantía el valor de USD\$ 300.00 (TRECIENTOS DÓLARES AMERICANOS), que serán devueltos, una vez que finalice el plazo del Contrato y el ARRENDATARIO entregue al ARRENDADOR tanto el departamento como el local comercial en las condiciones en las cuales los recibe.

**DÉCIMA: CONTROVERSIAS.-** En caso de existir controversias las partes acuerdan resolverlas a través de los mecanismos de mediación, de no llegar a ningún acuerdo se someterán a la decisión de los jueces de inquilinato.

**DÉCIMA PRIMERA: ACEPTACIÓN.-** Las partes intervinientes se ratifican en todo el contenido del presente contrato y firman en unidad de acto, en la ciudad de Loja, a los diez días del mes de mayo del año dos mil dieciséis.

f) \_\_\_\_\_ f) \_\_\_\_\_

Señor...

Señora...

ARRENDADOR

ARRENDATARIO.

### Actividad Complementaria

Distinguido estudiante:

Para poner en práctica los conocimientos adquiridos, redacte un contrato de arrendamiento bajo los siguientes parámetros:

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

- Objeto: Arrendamiento de vivienda (casa).
- Ubicación: Barrio San Cayetano, parroquia El Valle, cantón y provincia de Loja.
- Área: 200m<sup>2</sup>. Consta de: sala, comedor, cocina, garaje, tres dormitorios con baño privado, patio y terraza.
- Precio: USD\$ 350.00 (trescientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América) mensuales.
- Duración: 2 años.
- Garantía: USD\$ 500.00 (quinientos dólares de los Estados Unidos de América).
- Arrendador: A.
- Inquilino: B.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

### 3.9. Terminación del contrato

Como hemos visto anteriormente el contrato de arrendamiento es bilateral, es decir, genera obligaciones recíprocas, por ejemplo: el arrendador entrega al arrendatario el uso y goce de una cosa; mientras que, el arrendatario voluntariamente se compromete a pagar el precio por dicho goce.

Al ser el contrato de arrendamiento bilateral, el arrendatario tendrá la obligación de mantener la cosa y cumplir lo estipulado en el mismo, por ejemplo: el pago del canon de arrendamiento, el cual generalmente se realiza de forma mensual y su incumplimiento acarrearía la terminación del contrato.

Otras formas de incumplimiento al contrato de arrendamiento serán: el uso contrario a lo estipulado por las partes para el bien en cuestión, si el fin que se le da al mismo se aparta del espíritu del contrato o de la naturaleza de la cosa, y uso no acorde con la costumbre del lugar.

Debemos señalar que la Ley determina en un sentido amplio, las diversas causas que darán por terminada la relación contractual de arrendamiento, otorgando en varios casos al arrendador la potestad de exigir la indemnización de perjuicios,



dejando en firme el contrato en el caso de ser esa su voluntad o también la desocupación y entrega del bien en cuestión.

Algunas causas por las cuales el arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento y, por consiguiente, exigir la desocupación y entrega del local arrendado antes de vencido el plazo legal o convencional son las siguientes:

- a. Falta de pago de las dos pensiones locativas mensuales;
- b. Peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte que comprende el local arrendado y que haga necesaria la reparación;
- c. Algazaras o reyertas ocasionadas por el inquilino;
- d. Destino del local arrendado a un objeto ilícito o distinto del convenido;
- e. Daños causados por el inquilino en el edificio, sus instalaciones o dependencias;
- f. Subarriendo o traspaso de sus derechos, realizados por el inquilino, sin tener autorización escrita para ello;
- g. Ejecución por el inquilino en el local arrendado de obras no autorizadas por el arrendador;
- h. Resolución del arrendador de demoler el local para nueva edificación. En ese caso, deberá citarse legalmente al inquilino con la solicitud de desahucio, con tres meses de anticipación por lo menos, a la fecha fijada, para la demolición, la que sólo podrá ser tramitada cuando se acompañen los planos aprobados y el permiso de la Municipalidad respectiva para iniciar la obra. El arrendador deberá comenzar la demolición en la fecha fijada.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

- 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.

Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales. (Código Civil, 2005, art. 1561 CC).

El arrendatario está obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a los que la cosa está naturalmente destinada, o que deban presumirse, atentas las circunstancias del contrato o la costumbre del país.



### Actividad Recomendada

Apreciado estudiante.

Realice un estudio de las demás causales para que el arrendador pueda dar por terminado el contrato de arrendamiento, leyendo comprensivamente el Art. 30 de la Ley de Inquilinato.

A continuación, analizaremos otros casos desarrollados en la Ley de Inquilinato, relacionados con la terminación del contrato.

#### a. *Caso de traspaso de dominio*

La transferencia de dominio es otro caso o causa para la terminación del contrato de arrendamiento. El dueño concederá al arrendatario el plazo de tres meses para que desocupe el local arrendado.

Índice

Preliminares

Primer  
bimestre

Segundo  
bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias  
bibliográficas

Casos en que subsiste el contrato de arrendamiento:

- Si el arrendatario no fuere desahuciado en el plazo de un mes, contado desde la fecha de inscripción del traspaso de dominio en el Registro de la Propiedad; y,
- Cuando el contrato haya sido celebrado por escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad.

**b. Caso de fallecimiento del inquilino.**

En caso de fallecimiento del inquilino el contrato subsistirá respecto de los miembros de su familia y de las personas legalmente a su cargo que hubiesen vivido con él, siempre que éstos así lo desearan, y constituyeren mandatario dentro del plazo de treinta días.

**c. Caso de embargo del inmueble arrendado.**

En este caso el depositario judicial sustituirá en sus derechos y obligaciones al arrendador.

El inquilino puede seguir ocupando el local, hasta que se verifique el remate.

### 3.10. Anticipación del arrendador y desahucio

El desahucio en materia de Inquilinato es el aviso mediante el cual una de las partes hace saber a la otra su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento. A pesar de que la Ley de Inquilinato no establece el procedimiento para el desahucio, es aconsejable que se lo realice por escrito y se deje constancia de la notificación para efectos probatorios.

El arrendador comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hiciere, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes, por el

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

período de un año y por una sola vez. Transcurrido este plazo, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante el desahucio respectivo. (Ley de Inquilinato, art. 33).

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

### **Distinguido estudiante:**

El siguiente ejemplo facilitará la comprensión del presente tema:

Fecha de celebración del contrato: 3 de septiembre 2011.

Fecha de terminación del contrato: 2 de septiembre 2013

Pregunta: ¿Hasta cuándo el arrendador puede comunicar al arrendatario su decisión de terminar el contrato de arrendamiento?

Para obtener la respuesta, debemos contar noventa días de anticipación a la fecha de terminación del contrato.

Para constatación de lo que hemos revisado, le invito a leer la siguiente jurisprudencia (**Corte Suprema de Justicia, 2001, Expediente 189, Registro Oficial 362, 5 de julio del 2001**).

### **JURISPRUDENCIA.**

[...] que el artículo 33 de la Ley de Inquilinato merece la siguiente interpretación: “El arrendador comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Sino lo hiciere, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes por el período de un año y por una sola vez. Transcurrido este plazo, cualquiera de las

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

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

En el caso que el dueño del inmueble decida venderlo y un inquilino que arrienda para vivienda el inmueble, ininterrumpidamente por 15 años o más, ¿tendrá alguna opción de compra? Respuesta: Según el artículo 37 de la Ley de Inquilinato, tiene la primera opción.

### 3.11.Oposición del inquilino al desahucio

En los casos de terminación de contrato previstos en el literal h del artículo 30 y del artículo 31, el inquilino puede oponerse al desahucio cuando:

- a. El local arrendado no esté comprendido en la parte del edificio cuya demolición ha sido autorizada por el gobierno autónomo descentralizado municipal competente; y,
- b. Ha transcurrido más de un mes desde el traspaso de dominio del inmueble o en haber celebrado el contrato mediante escritura pública debidamente inscrita, conforme el art. 29. (Ley de Inquilinato, 2000, art. 48).

Se respetarán los contratos celebrados por escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad del respectivo cantón. (Ley de Inquilinato, art. 31).

Examinado este instrumento, y el de transferencia de dominio que deberá presentar el desahuciante, el Juez de Inquilinato ordenará que el desahucio surta o no el efecto de terminar el contrato.

Si el inquilino se allanare o guardare silencio, se declarará que el desahucio da por terminado el contrato y una vez transcurridos los plazos previstos en las

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

disposiciones citadas, se procederá al lanzamiento, sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley de Inquilinato.

En los contratos: escritos sin fijación de plazo y verbales, el arrendatario podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento, en cualquier tiempo, previo aviso al arrendador con anticipación de un mes, por lo menos. Durante este tiempo pagará el precio del arrendamiento y permitirá que los interesados examinen el local arrendado. (Ley de Inquilinato, 2000, art. 35).

**Estimado estudiante, hemos concluido el estudio de la Unidad 3.**

**Por tal razón, lo invito a contestar las preguntas de la autoevaluación a fin de que pueda corroborar los conocimientos adquiridos.**

[Índice](#)

[Preliminares](#)

[Primer bimestre](#)

[Segundo bimestre](#)

[Solucionario](#)

[Glosario](#)

[Referencias bibliográficas](#)



## Autoevaluación 3

**Instrucción:** Dentro del paréntesis correspondiente, anote **V** si la respuesta es verdadera o **F** si la respuesta es falsa.

1. (     ) La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial del inmueble.
2. (     ) Para determinar el precio total del arrendamiento, se tomará en cuenta todos los departamentos o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador.
3. (     ) Cuando se arrienda una parte del inmueble la pensión se fijará proporcionalmente a dicha parte.
4. (     ) La oficina de Registro de Arrendamiento, determina el avalúo del local inscrito para arrendamiento.
5. (     ) El Juez de Inquilinato impondrá la multa correspondiente al arrendador que hubiere cobrado un canon de arrendamiento superior al fijado por la Oficina de Registro de Arrendamientos.
6. (     ) La multa del cobro en exceso de la pensión de arrendamiento fijada por la Oficina de Registro de Arrendamientos, será la equivalente al valor mensual del canon de arrendamiento cobrado.
7. (     ) Además de la multa por el cobro excesivo de la pensión de arrendamiento, el Juez de Inquilinato dispondrá la devolución al inquilino de lo cobrado en exceso.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

8. ( ) La acción para la devolución del cobro de la pensión de arrendamiento cobrada en exceso, se tramitará en juicio ordinario.
9. ( ) El arrendador podrá solicitar a la Oficina de Registro de Arrendamiento, el aumento de la pensión mensual, cuando ha transcurrido un año de la vigencia del contrato.
10. ( ) El arrendatario "A" podrá solicitar a la Oficina de Registro de Arrendamiento, la rebaja de las pensiones, cuando la vivienda que él arrienda se ha deteriorado producto de las fugas de agua que en temporada invernal son recurrentes debido al mal estado de la cubierta.



**¡Felicitaciones si acertó en todas las respuestas!**

**No se preocupe si comprobó errores en sus respuestas, revise nuevamente los contenidos correspondientes para garantizar su aprendizaje.**

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



## UNIDAD 4. RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS DE INQUILINATO

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

Estimado estudiante:

Para una mejor comprensión le invito a revisar los artículos 42 a 51 de la Ley de Inquilinato, para conocer el trámite de las controversias legales entre el arrendador y el arrendatario.

Surgida la controversia entre el arrendador y arrendatario, las partes contratantes pueden interponer las acciones de inquilinato que la ley asiste, mediante juicio sumario ante el juez de inquilinato y relaciones vecinales.

Previos a analizar el procedimiento para la resolución de controversias derivadas de las relaciones de inquilinato, es necesario determinar cuáles son las competencias, deberes y atribuciones de los jueces de inquilinato y relaciones vecinales.

### 4.1. Competencias, deberes y atribuciones de los jueces de inquilinato

Para resolver los conflictos resultantes de las relaciones arrendaticias, existen jueces especializados, denominados Jueces de Inquilinato. En un principio, únicamente existían, por disposición de la Ley de Inquilinato, en Cuenca, Quito y Guayaquil, para los cantones donde no existían, debían ejercer sus funciones los Jueces de lo Civil. (Ley de Inquilinato, 2000, art. 43).

Ellos tienen una jurisdicción especial, pues conocen únicamente cuestiones relacionadas con el ámbito de la Ley de Inquilinato. Cuando la controversia se produce en otro tipo de arrendamiento no previsto en la Ley de Inquilinato, los jueces no tienen competencia, por lo tanto la causa debe ser conocida por el Juez de lo Civil.

Para tener una comprensión adecuada respecto de la jurisdicción y competencia, lo invito a contestar dos preguntas claves:

**a. ¿Qué es la jurisdicción?**

*Es el poder de administrar justicia, es decir, la potestad pública de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado en una materia determinada. Esta potestad corresponde a los jueces.*

**b. ¿Qué es la competencia?**

*Es la medida dentro de la cual la referida potestad está distribuida entre los diversos tribunales y juzgados, por razón del territorio, de las cosas, de las personas y de los grados.*

Al juez de inquilinato, se le asigna la competencia para conocer de las controversias derivadas de contratos de arrendamiento y de sub arrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos. Esto debe entenderse desde una interpretación del artículo 39, en armonía con el artículo 1 de la Ley de Inquilinato.

Para que la competencia corresponda al juez de inquilinato deben reunirse los siguientes requisitos:

- a. Que el predio arrendado sea un local. “Local. Sitio cercado o cerrado y cubierto”; y,
- b. Que el local esté ubicado dentro del perímetro urbano, el señalado por la ley o las ordenanzas municipales respectivas. (Corte Suprema de Justicia, *Gaceta Judicial*, p. 1532).

Cuando no se cumple con estos requisitos y exista de por medio un contrato de arrendamiento, la competencia le es asignada a un juez de lo civil. (Corte Suprema de Justicia, *Gaceta Judicial*, p. 1532).

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

La competencia de los jueces de inquilinato está regulada en el Código Orgánico de la Función Judicial, artículos. 242 y 243; y, en el caso de los jueces multicompetentes en los artículos 244 y 245.

En cada distrito habrá el número de juezas y jueces de inquilinato y relaciones vecinales que determine el Consejo de la Judicatura, el cual fijará la sede y la circunscripción territorial en que ejercerán su competencia. Si no se determina el ámbito territorial, tendrán competencia cantonal. (Código Orgánico de la Función Judicial, 2009, art. 242).

### **ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LOS JUECES DE INQUILINATO Y RELACIONES VECINALES.**

Corresponde a la jueza o juez de inquilinato y relaciones vecinales conocer y resolver de las demandas, reclamaciones y actos preprocesales derivados de relaciones del arrendamiento, subarrendamiento y comodato de toda clase de inmuebles en los perímetros urbanos y de locales para la vivienda, vivienda y taller y vivienda y comercio en los perímetros rurales, del anticresis de locales para vivienda, vivienda y comercio y vivienda y taller, así como de las controversias derivadas de la relación de vecindad exclusivamente en inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal, y las demás demandas y reclamaciones sometidas a su competencia de acuerdo con la ley.

Las juezas y los jueces de inquilinato y relaciones vecinales, en las controversias sometidas a su conocimiento aplicarán los principios de derecho social, salvo en las causas originadas en relaciones de arrendamiento, subarrendamiento y anticresis de inmuebles urbanos que no se destinen a vivienda, vivienda-comercio o vivienda-taller, en que aplicarán los principios del derecho civil o mercantil, según el destino del inmueble. (Código Orgánico de la Función Judicial, 2009, art. 242).

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

## 4.2. Procedimiento para la resolución de controversias derivadas de las relaciones de inquilinato

Se tramitarán a través del procedimiento sumario previsto en el COGEP, ante la jueza o juez de inquilinato y relaciones vecinales o quien hiciere sus veces en el respectivo cantón, los siguientes trámites, reclamaciones y controversias:

- Los trámites relativos a las acciones de inquilinato (Ley de Inquilinato, art. 42);
- Las reclamaciones relativas a los preceptos contenidos en los artículos 3, 4, 5 de la Ley de Inquilinato, con la privación de servicios y, con las condiciones de idoneidad del local arrendado; y,
- Las controversias derivadas de la relación de vecindad exclusivamente en inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal (Ley de Inquilinato, art. 46),

En los juicios de inquilinato en los que intervengan menores con su representante legal, tutor o curador, no precisa contarse con los agentes fiscales, ni se requieren los dictámenes o vistas de éstos, salvo el caso que por razones especiales el Juez, en guarda de los intereses y para la mayor protección de los menores, estimen procedente oír a dichos funcionarios. (Ley de Inquilinato, 2000, art. 49).

El COGEP en el art. 332, establece las acciones que se tramitarán mediante procedimiento sumario; y, el art. 233 determina las reglas por las cuales se rige este procedimiento, las mismas que relacionadas de forma específica al ámbito de inquilinato describimos a continuación:

- No procede la reforma de la demanda.
- Solo se admitirá la reconvención conexa.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

- Para contestar la demanda y la reconvencción se tendrá un término de quince días a excepción de la materia de niñez y adolescencia que será de diez días.
- Se desarrollará en audiencia única, con dos fases, la primera de saneamiento, fijación de los puntos en debate y conciliación y la segunda, de prueba y alegatos. Esta audiencia se realizará en el término máximo de treinta días a partir de la contestación a la demanda.
- Serán apelables las resoluciones dictadas en el procedimiento sumario. Las resoluciones de alimentos, tenencia, visitas, patria potestad, despojo violento, despojo judicial serán apelables solamente en efecto no suspensivo. Las sentencias que se pronuncien dentro de los juicios en que se ventilen las controversias entre el abogado y su cliente por el pago de honorarios, no serán susceptibles de los recursos de apelación ni de hecho.

La demanda debe reunir los requisitos establecidos en el artículo 142 del Código Orgánico General de Procesos. En virtud a este artículo deben anexarse también los requisitos que prevé la Ley de Inquilinato, que serán enumerados a continuación.

Según el artículo 47 de la Ley de Inquilinato, deben adjuntarse a la demanda, los siguientes documentos:

- a. *Certificado de fijación del canon otorgado por la Oficina de Registro de Arrendamientos, o de la declaratoria de inscripción del local de arrendamiento.*
- b. Contrato de arrendamiento registrado en la Oficina de Registro de Arrendamiento.

La demanda deberá cumplir los requisitos previstos en el Código Orgánico General de Procesos y adjuntar el contrato de arrendamiento registrado o la respectiva declaración juramentada (Ley de Inquilinato, 2000, art. 47).

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

Las acciones y derechos del arrendatario contra el arrendador, para el reintegro de lo pagado en exceso, y para las sanciones previstas en la ley prescriben en seis meses. (Ley de Inquilinato, 2000, art. 50).

### **¡Recuerde!**

*El arrendador puede proponer una acción a través de procedimiento monitorio a fin de cobrar las pensiones cuyo monto no exceda de cincuenta salarios básicos del trabajador en general.*

*Para probar la deuda, se lo debe hacer a través de contrato o declaración jurada de la o del arrendador de que la o el arrendatario se encuentra en mora del pago de las pensiones de arrendamiento, en los casos en los que se requiera el cobro de cánones vencidos de arrendamiento, y el inquilino esté en uso del bien. (COGEP, 2015, art. 356).*

A continuación, compartimos un esquema explicativo del juicio sumario, considerando las especificaciones establecidas en el COGEP:

El procedimiento sumario se rige de acuerdo con el art. 333 del COGEP (los pasos a seguir en el proceso), tomando en cuenta que para la realización de la demanda se tiene que realizar de acuerdo con lo que determina el art. 142 del mismo cuerpo legal (requisitos de la demanda).

Adicionalmente se dispone que los trabajadores bajo relación de dependencia podrán reclamar las remuneraciones no satisfechas en su oportunidad, mediante proceso monitorio conforme el artículo 356 numeral 5 del Código Orgánico General del Procesos.

### ▪ **Audiencia única**

Como lo hemos expuesto el procedimiento sumario se rige por las reglas generales de los procesos en cuanto al contenido, presentación de la demanda, calificación, citación, contestación a la demanda, acumulación de acciones, y

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

formulación de pruebas, pero se desarrolla a través de una audiencia única según lo dispone el Artículo 333 del referido cuerpo normativo, que se fijará en el término máximo de treinta días a partir de la contestación a la demanda, a la que, de conformidad con la disposición del Artículo 86 del mencionado Código, deben comparecer las partes en forma personal o a través de un Procurador Judicial o un Procurador común o delegado con la acreditación correspondiente en el caso de instituciones públicas.

Esta audiencia tiene dos fases, la primera de saneamiento, fijación de los puntos de debate y conciliación, y la segunda, de prueba y alegatos. En el caso de las controversias originadas en el despido intempestivo de mujeres embarazadas o en período de lactancia y de los dirigentes sindicales, la audiencia única se realizará en el término máximo de cuarenta y ocho horas desde la citación.

El artículo 150 del COGEP establece ciertas reglas especiales con respecto al proceso laboral; así: el trabajador podrá demandar al empleador en el mismo libelo por obligaciones de diverso origen; se admite la demanda conjunta de varios trabajadores contra un mismo empleador, con la condición de que se designe un procurador común; para efecto de la fijación de la cuantía se considerará el monto de la mayor reclamación individual; en los procesos laborales solo se admite la reconvención conexa.

#### ▪ **La sentencia**

Ahora, estudiantes una vez acabada la presente audiencia, la sentencia se pronunciará al finalizar la misma en forma oral; las resoluciones dictadas en el procedimiento sumario serán apelables (las mismas que tienen que ser fundamentadas para que sean admitidas, caso contrario se tendrá como un mero enunciado). Recibido el proceso el Tribunal de segunda instancia convocará a audiencia en el término de quince días, conforme con las reglas generales de las audiencias; audiencia en la que, una vez finalizado el debate el Tribunal pronunciará su resolución.

[Índice](#)

[Preliminares](#)

[Primer bimestre](#)

[Segundo bimestre](#)

[Solucionario](#)

[Glosario](#)

[Referencias bibliográficas](#)

De lo resuelto en segunda instancia únicamente procederá aclaración, ampliación y recurso de casación. El recurso de casación deberá fundamentarse en la forma prevista en el artículo 267 del COGEP. Recibido el proceso un Conjuez o Conjueza, calificará la admisibilidad del mismo. De admitirse el recurso y una vez sorteado, el Tribunal de Jueces de la Corte Nacional de Justicia que resolverá la causa, convocará a audiencia en el término de treinta días; finalizado el debate el Tribunal dictará sentencia.

Asimismo, compartimos un esquema del proceso monitorio:

Este proceso se inicia con la presentación de la demanda, que contendrá los requisitos determinados en el Artículo 142 y 357 del COGEP; admitida la demanda se concederá el término de quince días para el pago y se mandará a citar al deudor o deudora. Si el demandado no comparece en el término concedido o si lo hace sin manifestar oposición el auto interlocutorio en el que se admite la demanda, quedará en firme y tendrá efecto de cosa juzgada, procediéndose a su ejecución. Si hubiere oposición a la demanda se convocará a audiencia única, la que al igual que el trámite sumario tendrá dos fases y en la que se dictará sentencia, de la que únicamente proceden los recursos de aclaración, ampliación y apelación.



### Actividad Recomendada

¡Qué bien!

Ya hemos terminado el punto 4.2., y para una mayor retroalimentación elabore en su cuaderno de apuntes un esquema con las principales características del procedimiento para la resolución de controversias derivadas de las relaciones de inquilinato.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



Una vez realizado el esquema, analice y aplique los procedimientos de resolución de controversias, para un mayor conocimiento del presente tema.

### 4.3. Medios de impugnación

Los medios de impugnación son la facultad que se confiere a las partes afectadas para solicitar la modificación, revocatoria, anulación o sustitución de un acto procesal que se considere ilegal o adverso a sus pretensiones. (Vicuña y Chávez, 2016, p. 85).

En los trámites que se realicen mediante el procedimiento sumario se podrán proponer según el COGEP (2015), los siguientes recursos: aclaración, reforma, ampliación, revocatoria, apelación, casación y de hecho. (art. 251). Concedido o negado cualquier recurso no se lo podrá interponer por segunda vez.

Es improcedente interponer en el mismo acto procesal, recursos horizontales y verticales sucesivos, excepto en el caso de aclaración o ampliación. (COGEP, 2015, art. 252).

#### 4.3.1. Aclaración, ampliación, revocatoria y reforma

El COGEP, en el Libro III “DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS PROCESOS” Título IV “IMPUGNACIONES”, Capítulo II “ACLARACIÓN, AMPLIACIÓN, REVOCATORIA Y REFORMA”, regula los recursos horizontales, como veremos a continuación:

- **Aclaración y ampliación.-** La aclaración tendrá lugar en caso de sentencia oscura. La ampliación procederá cuando no se haya resuelto alguno de los puntos controvertidos o se haya omitido decidir sobre frutos, intereses o costas. (COGEP, 2015, art. 253).
- **Revocatoria y reforma.-** Por la revocatoria la parte pretende que el mismo órgano jurisdiccional que pronunció un auto de sustanciación lo deje sin efecto y dicte otro en sustitución.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

También será admisible la reforma, en cuyo caso se enmendará la providencia en la parte que corresponda. (COGEP, 2015, art. 254).

Estos recursos son conocidos por el mismo juez, antes que se ejecutorie la sentencia, es decir luego de 3 días que se notifique la sentencia.

A continuación compartimos un esquema de los recursos horizontales:

- **ACLARACIÓN.**  
Cuando la sentencia es oscura.
- **AMPLIACIÓN.**  
No se haya resuelto alguno de los puntos controvertidos.
- **REVOCATORIA.**  
Deje sin efecto el auto y dicte otro en sustitución.
- **REFORMA.**  
Se enmendará la providencia en la parte que corresponda.

A continuación mostramos el procedimiento para aplicar los recursos horizontales:

## PROCEDIMIENTO Y RESOLUCIÓN.

La petición se podrá formular en la audiencia o en la diligencia en que se dicte la resolución. Si se trata de resolución dictada fuera de audiencia o de diligencia se formulará por escrito dentro del término de tres días siguientes a su notificación.

La solicitud de aclaración o ampliación deberá expresar con claridad y precisión las razones que la sustenten, de no hacerlo, se la rechazará de plano.

Si la solicitud se ha formulado de manera oral, la o el juzgador confirmará o modificará la providencia impugnada en el mismo acto. Previamente escuchará los argumentos de la contraparte. Si la petición se ha formulado por escrito, se notificará a la contraparte por el término de cuarenta y ocho horas, vencido este término y dentro de las veinticuatro horas siguientes, resolverá lo que corresponda.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

Si se ha solicitado la aclaración o ampliación de la sentencia o auto definitivo, los términos para interponer los recursos que procedan, correrán a partir del día siguiente al de su notificación. (COGEP, 2015, art. 255).



**¡Recuerde!**

El procedimiento para los recursos horizontales está previsto en el art. 255 del COGEP, Libro III “DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS PROCESOS” Título IV “IMPUGNACIONES”, Capítulo II “ACLARACIÓN, AMPLIACIÓN, REVOCATORIA Y REFORMA”.

### 4.3.2. Recursos verticales

Son medios de impugnación que son conocidos y resueltos por una instancia superior. Se considera recursos verticales a la apelación, a la casación y al recurso de hecho.

A continuación, compartimos un esquema de los recursos verticales:

#### ▪ **Apelación.**

Según el Diccionario Jurídico en Línea, la apelación es un “medio procesal concedido al litigante que se crea perjudicado por una resolución judicial, para acudir ante el juez o tribunal superior y volver a discutir con toda la amplitud el caso, aun cuando la parte se limite a repetir sus argumentos de hecho y de derecho.” (LEXIS, 2017)<sup>1</sup>.

Este recurso procede contra las sentencias y los autos interlocutorios dictados dentro de primera instancia así como contra las providencias con respecto a las cuales la ley conceda expresamente este recurso. Se interpondrá de manera oral en la respectiva audiencia. (COGEP, 2015, art. 256).

<sup>1</sup> LEXIS. Diccionario Jurídico. Consulta realizada el 03-07-2017]

En este sentido, el segundo inciso del artículo 42 de la Ley de Inquilinato, establece:

[...] Demandado el inquilino por la causal de terminación del contrato de arrendamiento contemplada en la letra a) del Art. 30, [falta de pago de dos pensiones locativas mensuales] no podrá apelar del fallo que le condene, sin que previamente consigne el valor de las pensiones de arrendamiento que se hallare adeudando a la fecha de expedición de la sentencia; si no lo hiciere, se entenderá como no interpuesto el recurso. Tal requisito no será aplicable en contratos de arrendamiento cuyas pensiones mensuales no excedan del veinte por ciento de la remuneración básica unificada. (Ley de Inquilinato, 2000, art. 42).

### **Apreciado estudiante:**

La Corte Constitucional, en relación a la constitucionalidad del artículo 42 de la Ley de Inquilinato, resolvió:

1. Declarar la constitucionalidad condicionada del artículo 42 tercer inciso de la Ley de Inquilinato.
2. Declarar, como consecuencia, que la norma consultada será constitucional, siempre y cuando se aplique e interprete el tercer inciso [actualmente segundo inciso] del mencionado artículo 42 en el siguiente sentido: “En la circunstancia descrita en el artículo 42 inciso 3 de la Ley de Inquilinato, una vez admitido a trámite el recurso de apelación por parte del órgano judicial competente, el tribunal superior dispondrá que el inquilino consigne el valor total de las pensiones de arrendamiento que, conforme sentencia de primera instancia, se hallare adeudando, previo a continuar con la sustanciación del recurso”.

En caso de que el recurrente no consigne el valor indicado en el inciso anterior dentro del término máximo de 15 días, se declarará desierto el recurso.

[Índice](#)

[Preliminares](#)

[Primer bimestre](#)

[Segundo bimestre](#)

[Solucionario](#)

[Glosario](#)

[Referencias bibliográficas](#)

De no confirmarse la sentencia venida en grado, el valor consignado será devuelto al arrendatario. (Corte Constitucional, 2015, Sentencia N.º 007-15-SCN-CC).



### ¡Recuerde!

El procedimiento para el recurso de apelación está previsto en los arts. 258, 259 y 260 del Libro III “DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS PROCESOS” Título IV “IMPUGNACIONES”, Capítulo III “RECURSO DE APELACIÓN”.

### ▪ Casación

La palabra casación proviene del verbo latín *casso*, que significa quebrantamiento o anulación. Autores como “Caravantes define este recurso como remedio supremo y extraordinario contra sentencias ejecutoriadas de los tribunales superiores, dictadas contra ley o doctrinas admitidas por la jurisprudencia o faltando a los trámites substanciales y necesarios de los juicios.” (LEXIS, 2017)<sup>2</sup>.

Este recurso procederá contra las sentencias y autos que pongan fin a los procesos de conocimiento dictados por las Cortes Provinciales de Justicia y por los Tribunales Contencioso Tributario y Contencioso Administrativo. (COGEP, 2015, art. 266).

### ¡Recuerde!

El procedimiento para el recurso extraordinario de casación está previsto en los arts. 266 al 277 del Libro III “DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS PROCESOS” Título IV “IMPUGNACIONES”, Capítulo IV “RECURSO EXTRAORDINARIO DE CASACIÓN”.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

2 LEXIS. Diccionario Jurídico. 2017

## ▪ Hecho.

El que se interpone directamente ante el tribunal superior, aunque el inferior lo deniegue.

Este recurso procede contra las providencias que niegan un recurso de apelación o de casación, a fin de que la o el juzgador competente las confirme o las revoque. (COGEP, 2015, art. 278).

### ¡Recuerde!

El procedimiento para el recurso de HECHO está previsto en los arts. 278 al 283 del Libro III “DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS PROCESOS” Título IV “IMPUGNACIONES”, Capítulo V “RECURSO DE HECHO”.

## 4.4. Ejecución de la sentencia

Ejecutoriada la sentencia, el juicio regresará al juzgado de origen con el objeto de dar cumplimiento a la última resolución, que puede ser entre otros asuntos:

- Desocupación del local arrendado.
- Pagar los cánones de arrendamiento (liquidación del perito).

### Actividad Complementaria

#### Estimado estudiante:

Para poner en práctica los conocimientos adquiridos, elabore una demanda, considerando el siguiente caso:

Pepe Alvarado pagó de garantía USD 300 y USD 200 por concepto de arriendo por un departamento ubicado en el barrio Villaflora, en el sur de Quito. El mismo trabaja de guardia de seguridad y sus ingresos mensuales llegan a los USD 370.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

Hace dos meses le notificaron en su empresa que lo iban a cambiar de puesto a Calderón. Así que decidió con su esposa cambiarse de domicilio, cerca de su trabajo.

Cuando Pepe Alvarado solicitó la devolución de la garantía, el propietario del departamento le manifestó que le iba a devolver únicamente el 40% de la garantía, porque algunas paredes estaban manchadas y debía ser pintadas.

Para elaborar esta demanda, tome en cuenta las siguientes estrategias de trabajo:

- Analice ante qué juez debe plantear la demanda, para ello remítase al punto 4.1., en donde encontrará la determinación de la competencia en materia de inquilinato.
- Redacte con claridad los fundamentos de hecho, revisando con detenimiento todos los aspectos y parámetros propuestos en el caso.
- Identifique cuáles son las disposiciones legales que servirán como fundamento de derecho, para ello sugiero con detenimiento el punto 4.2., que trata sobre el procedimiento para la resolución de controversias derivadas de las relaciones de inquilinato.
- Determine la petición concreta que se planteará al juez.
- Con estos elementos, redacte la demanda de inquilinato.

**Estimado estudiante,** hemos concluido el estudio de la Unidad 4.

Por tal razón, lo invito a contestar las preguntas de la autoevaluación a fin de que pueda corroborar los conocimientos adquiridos.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



## Autoevaluación 4

**Instrucción:** Dentro del paréntesis correspondiente, anote **V** si la respuesta es verdadera o **F** si la respuesta es falsa.

1. ( ) Los jueces de Inquilinato tienen jurisdicción especial para conocer los casos derivados de la Ley de Inquilinato.
2. ( ) Las controversias derivadas del arrendamiento de una vivienda ubicada en el sector rural, en cuanto a la competencia y procedimiento de los jueces se atienen a lo previsto en la Ley de Inquilinato.
3. ( ) Las controversias derivadas de las relaciones de inquilinato se tramitan en procedimiento ordinario.
4. ( ) Es competente el Juez de Inquilinato para resolver las controversias que se derivan del arrendamiento de un local destinado a actividades puramente comerciales.
5. ( ) La acción de reintegro de lo pagado en exceso prescribe en seis meses.
6. ( ) El recurso de apelación en materia de inquilinato se interpondrá de manera oral en la respectiva audiencia.
7. ( ) Es indispensable adjuntar a la demanda, el certificado de fijación del canon otorgado por la Oficina de Registro de Arrendamientos.
8. ( ) El arrendador A, puede plantear una acción de inquilinato en contra del arrendatario B sin contar con el contrato de arrendamiento.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



9. (     ) Para contestar la demanda en el procedimiento sumario, el demandado tiene el término de quince días.
10. (     ) La ley faculta al arrendador que pretende agilizar el trámite, la posibilidad de solicitar la desocupación del local arrendado, mientras se ejecutoria la sentencia.



¡Felicitaciones si acertó en todas las respuestas!

No se preocupe si comprobó errores en sus respuestas, revise nuevamente los contenidos correspondientes para garantizar su aprendizaje. Hemos culminado el primer bimestre, debe prepararse para la evaluación presencial. De ser necesario vuelva sobre los contenidos del texto.

¡Continuemos con el Segundo Bimestre!

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

## SEGUNDO BIMESTRE

### UNIDAD 5. DERECHO NOTARIAL

**Estimado estudiante:**

Es hora de abordar el tema DERECHO NOTARIAL por lo que le recomiendo leer y comprender todos los contenidos relacionados en esta unidad... ¡**mucha suerte!**

#### 5.1. Antecedentes históricos del derecho notarial

##### 5.1.1. En historia universal

Para iniciar este análisis nos permitimos manifestar que el servicio notarial ha estado presente en la historia de la humanidad, la constatación de hechos y la necesidad social de su perpetuación, sentida desde los más remotos grupos sociales, constituyen por tanto el punto de partida en donde ha de buscarse el origen mismo de la función notarial. En este primer punto, pretendemos tratar de una manera concreta los antecedentes históricos del Derecho Notarial, que sirvieron de base para el nacimiento de la actual institución del notariado, podemos advertir que el Derecho Notarial se ha ido adaptando a las necesidades surgidas en las diferentes etapas históricas.

Por ejemplo el servicio notarial ha estado presente en la historia de la humanidad. Desde los egipcios en los años 3100 AC., se conocieron documentos que daban fe pública de negocios realizados en la época. Éstos son el “casero” y “del escriba”. Cada uno difiere del otro por su naturaleza. Así, el primero, contenía la obligación de hacer algo, en cambio el segundo, era una declaración de una persona, similar a la declaración juramentada que se reconoce actualmente en nuestro ordenamiento jurídico.

En Roma, existían varias personas encargadas de las funciones que actualmente se le reconoce a un notario. Existía el escriba que era el depositario de

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

documentos, encargado de redactar decretos y mandatos de los pretores.

El notario transcribía a escrituras las intervenciones orales de los romanos. El tabulario era quien llevaba las listas de los deudores de impuestos. El tabelión debía redactar los actos jurídicos y convenios entre particulares.

Según la historia, se deduce que el notariado en sus inicios no se consideraba como una figura jurídica, de tal modo que ni siquiera contaba con fe pública, ésta la adquirió en el transcurso del tiempo y por las diversas necesidades como ya lo mencionamos en el párrafo anterior. Cabe indicar que quienes empezaron a ejercer dicha función, eran aquellas personas que sabían leer y escribir y quienes de alguna forma ayudaban al Rey o a los funcionarios a redactar algún texto.

Al notario antiguamente se lo conocía con el nombre de ESCRIBA, generalmente provenía de clase popular y era designado en base a su inteligencia, esfuerzo y sacrificio realizado durante largos y difíciles estudios, generalmente los estudios que realizaba era en contabilidad y literatura.

La función de Escriba tomó gran relevancia e importancia en el pueblo hebreo y egipcio, pues eran personas dotadas de un vasto conocimiento principalmente para interpretar la ley, por esta razón, se los consideraba como consejeros del Rey.

En lo que respecta a América, cuando Cristóbal Colón arribó a tierras americanas, le acompañaba un personaje poco conocido en la Historia; pero que para este estudio resulta de mucha importancia, por cuanto constituye el primer escribano o notario que se conoce, su nombre fue Rodrigo de Escobedo, el cual ostentaba el título de “Escribano del Consulado del Mar”, Su función era la de anotar todos los acontecimientos, novedades, autorizar la salida y entrada de toda clase de personas al buque entre otras, por lo tanto, se lo conoce como el Primero Notario de América.

De acuerdo a la información recogida de la Función Judicial (2016), veremos las funciones que **correspondían al notario en Roma:**

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

## PERSONAS EN ROMA

## CARGO.

Escriba	Decretos y mandatos de pretores.
Notario	Trascribía las intervenciones orales.
Tabulario	Deudores de impuestos.
Tabelión	Actos jurídico y convenios entre particulares.

En Roma, según las regulaciones de Justiniano, el procedimiento para realizar un negocio jurídico o realizar un contrato, debía seguir los siguientes pasos:

1. Rogatoria: Acudir ante el Tabelión para expresar el deseo de realizar el negocio jurídico.
2. Speda: Proyecto que se leía a las partes para la aprobación.
3. Initium: Aprobación del contenido del proyecto por las partes presentes.
4. Protocolum: Trascribir el contenido del proyecto y hacerlo firmar por las partes.
5. Completio: Autorización por parte del tabelión del negocio jurídico.

Años más tarde, encontramos en las Siete Partidas de Alfonso X otro antecedente histórico de la regulación de la actividad notarial, vigentes durante los años 1256-1268. Entre otras cosas que se regulaba estaban:

- Autorización de instrumentos públicos.
- Plantilla para redactar contratos.
- Condiciones éticas de los escribanos, definiendo sus competencias.
- Escribanos privados y públicos.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

Después de la Revolución Francesa de 1789, se promulgó la Ley de Ventoso en el año de 1803, que contenía 69 artículos que regulaban la actividad notarial. Sus normas regulaban el ejercicio del notariado, la naturaleza de las actas notariales, entre otras cosas.

### 5.1.2. En Ecuador

En Ecuador el primer dato que se tiene es el del Doctor Jorge Jara Grau, quien manifiesta que la primera actuación notarial que registra la historia ecuatoriana es la del escribano Gonzalo Díaz de Pineda, quien extendió el acta de la fundación de Quito, el año 1534.

Después de un largo tránsito en la historia del Derecho, en el año de 1966, Clemente Yerobi Indaburo, Presidente Interino de la República del Ecuador, sanciona la primera Ley Notarial, como respuesta a la necesidad de contar con una “Ley que regule no sólo la función notarial y el instrumento público, sino también la organización de los Depositarios de la fe pública para lograr la jerarquización del notariado ecuatoriano”, tal como se expresa en la parte considerativa.

La Ley Notarial desde su expedición ha sufrido varias reformas, conforme detallamos a continuación:

Tabla 2. Reformas a la ley notarial de 1966

REFORMAS A LA LEY NOTARIAL DE 1966	
Decreto Supremo Nro. 2386	Registro oficial Nro. 564, de 12 de abril de 1978.
Ley Nro. 35,	Registro oficial Nro. 476 de 10 de julio de 1986.
Ley Nro.97	Registro oficial Nro. 975 de 11 de julio de 1988.
Ley Nro. 000	Registro oficial Nro. 64 de 8 de noviembre de 1996
Ley Nro. 73	Registro oficial Nro. 595 de 12 de junio de 2002.
Ley Nro. 62	Registro oficial Nro. 406 de 28 de noviembre de 2006.
Ley Nro.0	Registro oficial Nro. 544 de 9 de marzo de 2009.
Ley Reformatoria a la Ley Notarial	Registro oficial Nro. 913 de 30 de diciembre de 2016

**Fuente:** Consejo de la Judicatura (2016).

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

## 5.2. Definición de derecho notarial

El derecho notarial es concebido como el “conjunto de normas legales que regulan las funciones de los notarios y establece los procedimientos y requisitos que deben reunir para su validez, ciertos actos y contratos que entre ellos se celebren.” (Martínez, 2013, p. 1).

Es por tanto, una rama del derecho que regula la actividad notarial. Tiene como objetivo dotar de certeza y seguridad jurídica a los hechos, actos o contratos que se celebran ante los notarios. Regula la organización de los protocolos, libros, documentos e instrumentos a cargo del notario.

Entendemos entonces que el derecho notarial regula precisamente la actividad notarial, en dos aspectos:

1. La actividad del notario sobre actos hechos o contratos; y,
2. La organización del despacho notarial.

El objeto del derecho notarial es dar fe sobre hechos o contratos y organizar el despacho notarial.

Como podemos evidenciar la actividad notarial permite la comprobación de la realidad de los hechos y otorga legitimidad a los negocios jurídicos. La actividad notarial se registra a través de los documentos notariales que estudiaremos más adelante.

El derecho notarial mantiene una estrecha relación con otras ramas del derecho, como veremos a continuación:

- Con el **derecho constitucional**, toda vez que la actividad notarial debe desarrollarse en función de los principios constitucionales establecidos en la Constitución de la República de 2008.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

- Con el **derecho registral** porque poseen campos de acción en los que la una depende de la otra, como por ejemplo en las escrituras públicas, donde se requiere de la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad para que el negocio jurídico surta efecto.
- Con el **derecho civil**, pues existen varias instituciones del derecho civil que pueden ser reguladas a través de la actividad notarial, como las sucesiones, contratos, etc.
- Se relaciona con el **derecho penal** en la medida en que este último determina la responsabilidad penal del notario en el ejercicio de sus funciones, cuando los instrumentos que produce no son auténticos.

El derecho notarial es aplicable cuando no hay intereses subjetivos (derechos) en juego, es decir, cuando dentro del proceso notarial no existe controversia sobre un derecho fundamental. Por ello, en las últimas reformas se incluyen como competencias del notario, procesos de jurisdicción voluntaria. La función del notario se limita a dar fe de los negocios jurídicos y no a decidir sobre controversias de derechos en conflicto.

Se aplica en cuestiones objetivas donde no están en conflicto derechos subjetivos, y no producen efectos jurídicos sobre terceros. No obstante, la actividad notarial permite realizar actos previos a los procesos judiciales a fin de alcanzar el reconocimiento de un derecho.

Los presupuestos que reúne un negocio jurídico y que deben ser regulado por el derecho notarial, por ende conocido y autorizado por el notario son:

- Cuestiones de jurisdicción voluntaria.
- No derechos fundamentales en conflicto.
- Certeza y seguridad a hechos y contratos.
- Declaraciones de voluntad.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

## Apreciado estudiante:

Hemos concluido la revisión de los aspectos generales relacionados con la historia de la actividad notarial, su regulación en Ecuador, y los aspectos relevantes del derecho notarial.

**¡Siga adelante!**

### 5.3. La actividad notarial

La actividad notarial es el conjunto de actos que realiza el notario, investido de fe pública. Se realiza en ejercicio de la función pública, en tanto que los notarios son los representantes del Estado.

Para Cabanellas (2012) un acto es la “*manifestación de voluntad o fuerza; hecho o acción de lo acorde con la voluntad humana*”. (p. 39). En relación al ámbito notarial, es un acto relativo al notario o autorizado ante él.

La Constitución de 2008, reconoce que la actividad notarial como un servicio público regulado por el Consejo de la Judicatura, en este sentido determina que “la Función Judicial tendrá como órganos auxiliares el servicio notarial, los martilladores judiciales, los depositarios judiciales y los demás que determine la ley...” (Constitución de la República, 2008, art. 178).

En nuestro ordenamiento jurídico, la actividad notarial se conoce con el término “notariado”, específicamente en el Código Orgánico de la Función Judicial, que establece:

El Notariado es un órgano auxiliar de la Función Judicial y el servicio notarial consiste en el desempeño de una función pública que la realizan las notarias y los notarios, quienes son funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes y dar fe de la existencia de los hechos que ocurran en su presencia [...]” (Código Orgánico de la Función Judicial, 2009, art. 296).

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



Si bien es cierto el notariado se regula por el Consejo de la Judicatura, son los propios notarios los responsables de sus actos y omisiones. En ese contexto, la actividad notarial se rige bajo ciertos principios.

Apreciado estudiante:

A continuación, podrá identificar cada uno de los principios que rigen la actividad notarial, para lo cual se cita lo mencionado por el Sílabo de la Función judicial (2012), p.20:

**Testimonial.-** Se da en virtud del testimonio que rinde el notario a través de los documentos que otorga, de los hechos que antes él se presenta. Su testimonio se caracteriza por ser auténtico y verdadero, en razón a la fe pública que ostenta.

**Legalidad.-** Los notarios en el ejercicio de sus funciones deben seguir las disposiciones legales y constitucionales vigentes, caso contrario los actos podrían ser declarados ilegales e inconstitucionales y carecerían de eficacia jurídica. Deben ajustarse a la voluntad de las personas que acuden a ellos.

**Consentimiento.-** Las partes cuando acuden a los notarios, consienten en que el notario de fe de ellos a través de un documento. Asimismo, los notarios deben verificar que en ningún caso se configure algún vicio de consentimiento de error, fuerza y dolo.

**Representación instrumental.-** Las audiencias y los protocolos de las actuaciones notariales son secretas, carecen del principio de publicidad. No obstante, el acto notarial se hace público a través de la copia del acta o documento, es decir a través de la representación instrumental del acto notarial. La representación instrumental es la que permite la realización de los negocios.

**Rogación.-** Los notarios actúan solamente a petición de parte, están prohibidas las actuaciones de oficio. Este principio rige toda la actividad notarial.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

**Seguridad jurídica.**- La seguridad viene dada por la certeza jurídica que ostentan los actos jurídicos que realiza el notario en virtud a la fe pública que le ha sido otorgada.

**Matricidad.**- Conocido como el principio de comunicación, a través de este principio los terceros interesados tienen la oportunidad de conocer los instrumentos jurídicos que reposan en el archivo notarial.

**Inmediación.**- Los actos notariales se configuran solamente cuando las partes están presentes al momento del otorgamiento de los mismos.

### ¡Recuerde!

El notario actúa en virtud del principio de rogación o rogativo, es decir, a petición de parte. No le es permitido actuar de oficio.

### *Selecto estudiante:*

A continuación conoceremos a través de qué medio se instrumentaliza la actividad notarial.

La actividad notarial principalmente se desarrolla sobre la base del documento, el mismo que da cuenta de los actos notariales.

Las características fundamentales de los documentos notariales son:

- a. Expresión del pensamiento humano.
- b. Hecho jurídico (o acto jurídico).
- c. Redactado exclusivamente por el notario.
- d. Da fe pública.

Estos documentos se expresan principalmente como: escrituras públicas y actas notariales.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

La actividad notarial supone que exista una relación entre el notario y los usuarios o clientes del servicio notarial. La relación notarial está dada por los diferentes sujetos que la conforman, y que generan un vínculo por el servicio notarial, requerido por el sujeto pasivo, y otorgado por el sujeto activo.

En ese contexto, el sujeto activo de la relación notarial es el notario, cuya obligación es evaluar la petición realizada por el usuario y otorgarle la solución requerida. El sujeto activo tiene el derecho de cobrar determinados rubros a los usuarios por las funciones que desempeña. El usuario o cliente es el sujeto pasivo de la relación notarial.

Estimado estudiante, hemos concluido la revisión de los aspectos relacionados con la actividad notarial, sus principios, los medios a través de los que se instrumentaliza y, los sujetos de la relación notarial.

¡Siga adelante!

## 5.4. La fe pública

Para Cabanellas (2012), la fe pública es:

La autoridad legítima atribuida a notarios, escribanos, agentes de cambio y bolsa, cónsules y secretarios de juzgados, tribunales y otros institutos oficiales, para acreditar fehacientemente que los documentos que autorizan en debida forma son auténticos, salvo prueba en contrario, unas veces en cuanto a la veracidad de su contenido, y otras respecto de las manifestaciones hechas ante dichos fedatarios. (p. 403).

Otros autores como Martínez (2013) sostienen que la fe pública es:

La presunción de veracidad de los hechos que el notario atestigua que se han desarrollado en su presencia. Por tanto equivale decir que “los actos, contratos o negocios jurídicos que han sido solemnizados con la intervención de un notario son dignos de credulidad, como las escritura públicas y los testamentos.” (p. 1).

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

De las definiciones citadas se puede inferir que la fe pública es un atributo de los notarios que les permite atestiguar sobre la veracidad o certeza de un hecho o acto jurídico. De allí la afirmación sobre que la fe pública es una manifestación de la función pública del Estado para señalar que determinados hechos o actos son verdaderos.

La fe pública tiene dos dimensiones: una genérica y otra general. La genérica permite garantizar los derechos de las personas, a través de la actividad notarial se da cobertura a las relaciones jurídicas, las mismas que quedan establecidas en el orden jurídico, permite el nacimiento, la modificación o extinción de derechos reales, en las relaciones jurídicas que se establecen, con el Estado, con personas jurídicas, o entre particulares. En cambio, en sentido general, la actividad notarial permite sustentar la garantía de certidumbre jurídica y legalidad en un sentido generalizado.

En la siguiente figura se detalla las dimensiones de la fe pública:

- Dimensión genérica: Garantiza derechos en negocios particulares.
- Dimensión general: Otorga certidumbre y seguridad jurídica dentro del Estado.

Se conoce que la fe pública posee ese carácter preventivo, por cuanto, a través de ella es posible dotar de certeza a un acto o hecho jurídico, el mismo que es probado a través del documento notarial que reconoce ese acto como verdadero.

Para que un instrumento público pueda ser autorizado por el notario, es necesario que éste cumpla con los requisitos previstos en la ley.

**Por ejemplo,** en el caso de las escrituras públicas, deben cumplir los requisitos previstos en el artículo 29 de la Ley Notarial.

El derecho notarial gira en torno a la fe pública. Por ello, esa fe debe ser otorgada por el Estado a determinados funcionarios quienes se encargan de dar fe de los actos que ante ellos se otorgan. La fe pública es considerada como la presunción

Índice

Preliminares

Primer  
bimestre

Segundo  
bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias  
bibliográficas

legal de veracidad a través de la cual los notarios reconocen actos y hechos como verdaderos.

## 5.5. El Notario

Según la Ley Notarial, los notarios “son los funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las Leyes.” (Ley Notarial, 1966, art. 6).

Lógicamente que la expresión “investidos de fe pública” es un término figurado toda vez que se entiende que el legislador quiso destacar la credibilidad del notario frente a sus actuaciones oficiales.

Por lo tanto, el notario es responsable de aquellos actos que pueden ser resueltos por la jurisdicción voluntaria. Los actos se celebran con voluntad de las partes, quienes aceptan sus derechos y obligaciones. El notario se encarga de autorizar el acto a través de un documento notarial, dotándolo de validez, autenticidad y ejecución.

Como hemos visto, el notario es aquel funcionario público investido de fe pública que tiene como misión autorizar y dar fe a los actos que se otorgan en su presencia, es el encargado de la declaración de la actividad notarial, que a su vez es una manifestación del Estado para regular los negocios jurídicos de las personas, previniendo el respeto a la seguridad y certeza jurídica dentro del marco del derecho positivo existente y vigente a la fecha del negocio jurídico.

En el Ecuador, los notarios ejercen una función pública, en tanto que actúan en representación del Estado, son depositarios de la fe pública, son nombrados por el Consejo de la Judicatura previo concurso público de oposición y méritos, sometido a impugnación y control social. (Constitución de la República, 2008, art. 200).

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

Los requisitos para ser notarios son:

- Ser ecuatoriana o ecuatoriano y hallarse en goce de los derechos de participación política;
- Tener título de abogada o abogado, legalmente reconocido en el país;
- Haber ejercido con probidad notoria la profesión de abogada o abogado por un lapso no menor de tres años. (Código Orgánico de la Función Judicial. 2009, art. 299).

Las notarias y notarios permanecerán en sus funciones seis años y podrán ser reelegidos por una sola vez. La ley establecerá los estándares de rendimiento y las causales para su destitución.” (Constitución de la República, 2008, art. 200).

Los notarios realizarán sus funciones de forma ininterrumpida, incluso fuera del despacho notarial, pero respetando siempre el ámbito territorial en el que deben ejercer su competencia.



#### PARA RECORDAR.

Los notarios son funcionarios públicos, su actividad es de carácter precautorio, preventivo e instrumental.

##### 5.5.1. Deberes

Los deberes de los notarios son amplios, están regulados en diversas normas jurídicas, principalmente en el Código Orgánico de la Función Judicial y en la Ley Notarial, por ello los analizaremos desde tres perspectivas: en relación al Estado, en relación a los usuarios y en relación a los documentos notariales.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

## a. Frente al Estado.

De acuerdo al Código Orgánico de la Función Judicial (2009), son deberes de los notarios:

- Presentar su relación de gastos así como el presupuesto de gastos ordinarios y extraordinarios ante el Consejo de la Judicatura.
- Declarar juramento de los valores cobrados por los servicios prestados en forma mensual.
- Depositar en la cuenta del Tesoro Nacional los valores que excedan el monto máximo permitido que debe percibir por el desempeño de la función notarial. (Código Orgánico de la Función Judicial, 2009, art. 301).

De acuerdo a lo establecido en la Ley Notarial (1966), son deberes de los notarios:

- Receptar, interpretar y dar forma legal a la exteriorización de la voluntad de las personas que acudan a ellos.
- Exigir el pago de los impuestos antes del otorgamiento del acto o contrato.
- Acudir a los actos, a los que la ley los convoca para que ejerzan sus funciones.
- Protocolizar las escrituras de forma diaria.
- Llevar el libro de Diligencias, en el que detalle las diligencias que no se incluyen en el protocolo.
- Organizar el Índice Especial de testamento;

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

- Cerrar el último día de cada año, el protocolo y más libros a su cargo, dando fe del número de fojas de que se compone, de la diligencia o escritura con que principió y de aquella con que terminó.
- Remitir, anualmente a la Corte Nacional, hasta el 31 de marzo de cada año, testimonio literal del índice del protocolo que hubiese formado el año anterior.
- Conferir, por orden de cualquier Juez o Tribunal, copia de instrumentos, escritos o diligencias, constantes en procesos archivados en la respectiva notaría.
- Afiliarse al Colegio de Notarios.
- Las tablas notariales deberán ser exhibidas en un lugar visible de la notaría, tabla en la cual se señalará los montos que deban cobrarse de acuerdo a la cuantía del instrumento público. (Ley Notarial, 1966, art. 19).

En relación a otras normas jurídicas, son deberes de los notarios:

- Remitir el índice de protocolo de cada año al Consejo de la Judicatura.
- Informar al SRI de todo acto o contrato que implique una sucesión para evidenciar el pago de los impuestos sucesorios.
- Informar a la Unidad de Análisis Financiero de la Presidencia de la República de toda transacción que supere los US\$10.000, para el efecto del control de Lavado de Activos.
- Informar de toda autorización de salida de menores cuando la ausencia supere 6 meses. (Art.109, Código de la Niñez y Adolescencia).
- Informar al SRI de las posesiones efectivas y destrucción de activos.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



## b. Frente al usuario.

Los deberes que tienen los notarios frente al usuario son:

- Atención oportuna y eficiente,
- Exhibir en lugar visible la tabla de Tasas Notariales,
- Entregar factura por el costo de todo servicio notarial,
- Ofrecer despachos notariales funcionales,
- Guardar reserva y secreto profesional,
- Entregar copias y testimonios de los documentos notariales, previa identificación y petición de quien lo solicite y demuestre interés en el acto notarial solicitado,
- Autorizar los actos y contratos a que fueren llamados y redactar las correspondientes escrituras públicas, salvo que tuvieren razón o excusa legítima para no hacerlo,
- Sentar razón de la causa para no autorizar un acto notarial,
- Predisposición de la prestación del servicio sin discriminar los actos y contratos que deba autorizar o el sitio o la hora en que deba intervenir el notario,
- Brindar asesoría oportuna,
- Liberar del pago de servicios notariales a las personas con derecho a esta exoneración: adultos mayores, personas con discapacidad.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

### c. Frente a los documentos notariales.

El notario debe analizar la minuta presentada por los comparecientes y en concreto verificar:

1. La capacidad de los otorgantes;
2. La libertad con que proceden;
3. El conocimiento con que se obligan; y,
4. Si se han pagado los derechos fiscales y municipales a que está sujeto el acto o contrato. La omisión de este deber no surtirá otro efecto que la multa impuesta por la Ley al notario. (Ley Notarial, 1966, art. 27)

Adicionalmente si se trata de minutas que transfieren derecho de propiedad, el notario debe:

- Analizar los títulos de dominio del vendedor, la idoneidad del inmueble a través del certificado del Registro de la Propiedad, vigencia y eficacia de poderes y nombramientos, certificado de expensas.

El notario puede modificar la minuta, pues es su deber receptar personalmente, interpretar y dar forma legal la exteriorización de voluntad de quienes requieran su ministerio. (Ley Notarial, 1966, art. 19, literal a).

Para tener una comprensión adecuada respecto de lo que significa verificar: la capacidad de los otorgantes, la libertad con la que comparecen y el pago de los tributos, lo invito a contestar tres preguntas claves:

#### a. ¿Qué significa verificar la capacidad de los otorgantes?

El notario debe verificar la capacidad de los comparecientes, contrastando la idoneidad del documento de identidad, para el efecto debe tomar nota de su número de cédula y, revisar el estado civil para determinar la disponibilidad de los derechos.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

Cuando los otorgantes son incapaces absolutos y relativos, deben comparecer a través de representante legal. En el caso de los menores de edad, deben acudir los padres, los curadores especiales y/o generales.

**b. ¿Qué significa verificar la libertad con la que comparecen?**

La libertad de comparecencia de los otorgantes se prueba con el consentimiento que tienen para realizar el negocio jurídico, para ello el notario debe comprobar que ninguno de los otorgantes incurra en un vicio de consentimiento: error, fuerza o dolo.

El notario debe realizar una explicación clara del contenido, efectos y consecuencias del acto o contrato que se desarrolle, pues “está prohibido de incurrir en una simulación contractual.” (Ley Notarial, art. 20, núm. 4).

**c. ¿Qué significa verificar el pago de los tributos?**

Los notarios deben verificar que el objeto por el cual se va a realizar el acto o contrato no esté gravado con un impuesto. En caso de no pagar los impuestos correspondientes, el notario debe exigir que se paguen.

Así por ejemplo, para la celebración de escrituras de: venta, partición, permuta o cualesquiera transferencia de dominio de inmuebles, el notario debe requerir el pago del impuesto predial.

En todos los actos y contratos que provengan del sector público y que por su naturaleza, deban ser protocolizados, se sortearán entre todos los notarios de la respectiva jurisdicción.

Los contratos del sector público en aquellos lugares donde hubiera más de un notario, se celebrarán mediante sorteo para asignar el notario que deba autorizarlos.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

## ¡Importante!

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el art. 537 y, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en el art. 58, prohíben la autorización de escrituras públicas sin el pago previo de los tributos aplicables a la transferencia de dominio.

### 5.5.2. Atribuciones

Las atribuciones de los notarios están reguladas en el artículo 18 de Ley Notarial:

1. Autorizar actos y contratos, y redactar las correspondientes escrituras.
2. Protocolizar instrumentos públicos o privados.
3. Autenticar firmas.
4. Dar fe a la supervivencia de las personas naturales.
5. Dar fe de exactitud de copias.
6. Levantar protestos de letras de cambio o pagare a la orden.
7. Intervenir en remates y sorteos.
8. Conferir extractos.
9. Reconocimiento de firmas.
10. Receptar declaraciones juramentadas de ser titular de un dominio, así como aprobar la extinción o subrogación del patrimonio familiar. *(con la presencia de dos testigos idóneos).*

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

11. Receptar la declaración juramentada del titular de dominio de quien va a donar. *(con la presencia de dos testigos idóneos)*.
12. Receptar la declaración juramentada de los que se creyeren con derecho a suceder a una persona difunta.
13. Tramitar la solicitud de disolución y liquidación de la sociedad conyugal o de la sociedad de bienes por mutuo acuerdo.  
 Para realizar este trámite, previamente debe realizarse el reconocer de firmas de los solicitantes ante el Notario, acompañando la partida de matrimonio o sentencia de reconocimiento de la unión de hecho. Transcurridos diez días de tal reconocimiento el Notario convocará a audiencia de conciliación en el cual los cónyuges, personalmente o por medio de apoderados ratificarán su voluntad de declarar disuelta la sociedad de gananciales formada por el matrimonio o unión de hecho. El acta respectiva se protocolizará en la Notaria y su copia se subinscribirá en el Registro Civil correspondiente, particular del cual se tomará nota al margen del acta protocolizada;
14. Autorizar la venta en remate voluntario de bienes raíces de personas menores de edad que tengan la libre determinación de sus bienes.
15. Receptar informaciones sumarias y de nudo hecho.
16. Sentar razón probatoria de negativa de recepción de documentos o el pago de tributos.
17. Protocolizar: capitulaciones matrimoniales, inventarios solemnes, poderes especiales, revocatorias de poder.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

18. Practicar requerimiento para el cumplimiento de la promesa de contrato como la entrega de la cosa debida y la ejecución de obligaciones.  
Cuando se registre controversia en los casos mencionados, el notario enviará una copia de todo lo actuado a la oficina de sorteos de los jueces del cantón donde radica su competencia.
19. Apertura y publicación de testamentos cerrados.  
Par el efecto, el que tenga o crea tener interés en la sucesión de una persona, puede solicitar al notario, ante quién el causante otorgó el testamento y lo haya conservado en su poder, proceda a exhibirlo para su posterior apertura y publicación en la fecha y hora que para tal propósito señale en su petición el interesado indicará adicionalmente el nombre y dirección de los otros herederos o interesados que conozca, y que se disponga de una publicación, en un medio de prensa escrito de amplia circulación local o nacional para los presuntos beneficiarios (...).
20. Registro de firmas de funcionarios y representantes de personas jurídicas.
21. Autorizar actos de amojonamiento y deslinde de sectores rurales. (...siempre que exista acuerdo, tengan por objeto el establecimiento de los linderos que se hubieren oscurecido, desaparecido o experimentado cualquier cambio o alteración, o en que se deban fijar por primera vez la línea de separación entre dos o más inmuebles, con señalamiento de linderos. Al efecto señalará fecha y hora para la diligencia...).
22. Divorcios por mutuo consentimiento.  
Únicamente en los casos en que los cónyuges no tengan hijos menores de edad bajo su dependencia. Para el efecto los cónyuges expresarán en el petitorio, bajo juramento, lo antes mencionado y su voluntad definitiva de disolver el vínculo matrimonial, mismo que deberá ser patrocinado por un abogado en libre ejercicio, cumpliendo adicionalmente en la petición lo previsto en el art. 107 del Código Civil.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

23. Liquidación de la sociedad de bienes o sociedad conyugal.  
Sin perjuicio de la facultad jurisdiccional de los jueces de lo civil, los cónyuges o ex cónyuges, o los convivientes vinculados bajo el régimen de unión de hecho, según el caso, podrán convenir mediante escritura pública, una vez disuelta la sociedad conyugal o la sociedad de bienes que se haya formado como consecuencia de la unión de hecho, la liquidación de bienes. Este convenio se inscribirá en el Registro de la Propiedad, cuando la liquidación comprenda bienes inmuebles.
24. Autorizar la emancipación voluntaria del hijo adulto.  
Autorizar la emancipación voluntaria del hijo adulto, conforme a lo previsto en el artículo 309 del Código Civil. Para este efecto los padres comparecerán ante el notario a dar fin a la patria potestad, mediante declaración de voluntad que manifieste esta decisión, la que constará en escritura pública, donde además se asentará la aceptación y consentimiento expreso del hijo a emanciparse.
25. Tramitar petición de declaración de interdicción de una persona con sentencia ejecutoriada penal.
26. Solemnizar la declaración de la unión de hecho.  
Previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el Art. 222 del Código Civil. El notario levantará el acta respectiva, de la que debidamente protocolizada, se conferirá copia certificada a las partes; y,
27. Declaración de extinción del usufructo.  
Justificación instrumental correspondientes y de acuerdo con las reglas del Código Civil, a petición del nudo propietario en los casos siguientes:
  - a. por muerte del usufructuario,
  - b. Por llegada del día o cumplimiento de la condición prefijados por su terminación; y,
  - c. Por renuncia del usufructuario.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

### 5.5.3. Prohibiciones

Se prohíbe a los notarios, lo siguiente:

1. Ser depositarios de cosas litigiosas o de dinero, salvo el que corresponda al valor de los impuestos que ocasione el acto o contrato;
2. Permitir que por ningún motivo se saquen de sus oficinas los protocolos archivados;
3. Autorizar escrituras de personas incapaces, sin los requisitos legales; o en que tengan interés directo los mismos notarios, o en que intervengan como parte su cónyuge o sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad;
4. Otorgar, a sabiendas, escrituras simuladas;
5. Ejercer libremente la abogacía o ejercer un cargo público o privado remunerado a excepción de la docencia universitaria;
6. Permitir que, mientras viva el testador alguien se informe de sus disposiciones testamentarias, si no fuere el mismo testador;
7. Autorizar escrituras en que no se determine la cuantía del acto o contrato, o en que se estipule la alteración de ellas por cartas o documentos privados. (Ley Notarial, 1966, art. 20).

La deficiente prestación de servicios notariales, la negligencia, la acción u omisión que afecte los derechos de los usuarios, genera responsabilidad civil, penal y administrativa. Por tal razón, los notarios deben cumplir sus deberes con probidad evitando causar daño a los usuarios, redactando y autorizando instrumentos que sean válidos.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



## Actividad Recomendada.

De acuerdo con lo que hemos aprendido hasta ahora en la presente unidad, realice un cuadro sinóptico de las atribuciones y prohibiciones que usted considere más importantes de un notario.

Luego del cual analice su respuesta y verifique con el contenido de la unidad.

Selecto estudiante:

Hemos concluido el estudio de la Unidad 6. Le sugiero que desarrolle la autoevaluación de esta unidad, para que compruebe su aprendizaje.

[Índice](#)

[Preliminares](#)

[Primer bimestre](#)

[Segundo bimestre](#)

[Solucionario](#)

[Glosario](#)

[Referencias bibliográficas](#)



## Autoevaluación 5

**Instrucción:** Dentro del paréntesis correspondiente, anote **V** si la respuesta es verdadera o **F**, si la respuesta es falsa.

1. (     ) En el Ecuador la actividad notarial está regulada exclusivamente por la Ley Notarial.
2. (     ) El derecho notarial tiene una naturaleza de interrelación con otras ramas del derecho, como por ejemplo, con: el derecho constitucional, el derecho penal, entre otros.
3. (     ) El principio rogatorio determina que el notario debe actuar de oficio.
4. (     ) Es una obligación del notario declarar bajo juramento los valores cobrados por los servicios prestados de forma mensual.
5. (     ) La fe pública es un atributo de los notarios que les permite atestiguar sobre la veracidad o certeza de un hecho o acto jurídico.
6. (     ) Los deberes que tienen los notarios son únicamente frente al Estado.
7. (     ) Está facultado el notario para autorizar escrituras en que no se determine la cuantía del acto o contrato.
8. (     ) Es atribución del notario receptor informaciónes sumarias y de nudo hecho.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

9. (     ) Es función del notario practicar de oficio el reconocimiento de firmas.
10. (     ) Los cónyuges A y B, llevan 10 años de casados, durante el matrimonio procrearon un hijo de actualmente tiene 8 años de edad. En estas condiciones puede el notario disolver el vínculo matrimonial.



**¡Felicitaciones si acertó en todas las respuestas!**

**No se preocupe si comprobó errores en sus respuestas, revise nuevamente los contenidos correspondientes para garantizar su aprendizaje.**

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

## UNIDAD 6. PRÁCTICA NOTARIAL

Índice

Preliminares

Primer  
bimestre

Segundo  
bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias  
bibliográficas

### 6.1. Organización de la actividad notarial

La actividad notarial debe organizarse y registrarse en los siguientes libros:

- Libro de protocolo: (Ley Notarial, 1966, art. 22).
- Libro de minutas. (Ley Notarial, 1966, art. 23, núm. 6).
- Libro de diligencias. (Ley Notarial, 1966, art. 18, núm. 7).

#### 6.1.1. Libro de protocolo

El libro del protocolo es un archivo cronológico de los documentos que se inscriben en una notaría, que “se forman anualmente con las escrituras matrices y los documentos públicos o privados que el notario autoriza e incorpora por mandato de la Ley o por orden de autoridad competente o a petición de los interesados.” (León, 2012, p. 19).

Para Cabanellas, el protocolo es un “Libro de registro numerado, rubricado o sellado que lleva el notario o escribano, según la denotación oficial de cada país del fedatario extrajudicial.” (Cabanellas, 2012, p. 785).

Los protocolos pertenecen al Estado. Los notarios los conservarán en su poder como archiveros de los mismos y bajo su responsabilidad. (Ley Notarial, 1966, art. 22).

En el libro de protocolo se deben incluir:

1. Escrituras y documentos públicos o privados que autoriza el notario.
2. Testamentos abiertos, la cubierta de los testamentos cerrados, los fideicomisos mercantiles. (Ley Notarial, 1966, art. 25).
3. Índice de registro (Ley Notarial, 1966, art. 24).

Los protocolos deben conservarse en poder de los notarios durante cinco años, luego de los cuales deberán remitirse al archivo notarial a cargo del Consejo de la Judicatura en la capital de cada provincia. Es obligación de los notarios remitir durante los 15 primeros días luego de finalizado un mes, remitir una copia certificada de los índices de protocolos del mes.

Los protocolos se van conformando mediante el acto que se denomina protocolización. La protocolización es el acto de registrar e incorporar un documento en un protocolo. En el protocolo se incluyen las escrituras matrices que cumplen determinadas formalidades específicas.

La protocolización se realiza por dos vías: a) por petición de las partes interesadas, y b) por orden de las autoridades judiciales. El objeto de la protocolización es dejar constancia de la identidad y existencia del documento en determinada fecha en el protocolo.

Para llevar adelante un trámite de protocolización el notario debe cumplir determinados requisitos como:

- a. Solicitud de parte interesada o la orden de autoridad judicial competente; y,
- b. Evaluar si el acto notarial fue realizado conforme las disposiciones legales y constitucionales.

Los protocolos se formarán anualmente y se dividirán en libros o tomos mensuales o de quinientas fojas cada uno, debiendo tomarse en cuenta los siguientes requisitos:

1. Las fojas estarán numeradas a máquina o manualmente;
2. Se observará rigurosamente el orden cronológico de modo que una escritura de fecha posterior no preceda a otra de fecha anterior;
3. A continuación de una escritura seguirá la que le corresponde de acuerdo con el respectivo orden numérico que debe tener cada escritura;

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

4. Todo el texto de una escritura será de un mismo tipo de letra;
5. Las fojas de una escritura serán rubricadas por el notario en el anverso y el reverso; y,
6. Las minutas presentadas para ser elevadas a escrituras públicas, deberán ser parte de un archivo especial mantenido por dos años que llevarán los notarios una vez autorizada la escritura pública respectiva. (Ley Notarial, 1966, art. 23).

Cabe señalar que el registro de los documentos es diario conforme vayan ingresando a la notaría, debiendo ordenarlos alfabéticamente.

### 6.1.2. Libro de minutas

Las minutas presentadas para ser elevadas a escrituras públicas, deberán ser parte de un archivo especial mantenido por dos años que llevarán los notarios una vez autorizada la escritura pública respectiva. (Ley. Notarial, 1966, art. 18 núm. 6).

### 6.1.3. Libro de diligencias

Uno de los deberes del notario consiste en llevar el “Libro de Diligencias en el cual extenderá, diariamente, una síntesis de las diligencias que practique y que no formen parte del protocolo”. (Ley Notarial, 1966, art. 19).

Para Díaz (2013), el libro de diligencias es:

El instrumento en donde se archivan todos los documentos que no sean escrituras públicas o protocolizaciones, es decir, en este libro se conservan los respaldos de las diligencias de autenticación o fiel copia del original que son las llamadas “certificaciones”, así como los respaldos de las diligencias de reconocimiento de firmas y rúbricas y las demás actas de constataciones notariales”. (Díaz, 2013).

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

Por ejemplo, en el Libro de Diligencias se inscriben las actas de remates, de sorteos, y los demás actos que no requieren las solemnidades propias de la escritura pública.

### **Apreciado estudiante:**

Hemos concluido la revisión de los aspectos generales sobre la organización notarial a través de libros.

**¡Siga adelante!**

## **6.2. Los documentos notariales**

La actividad de los seres humanos se ha centrado en la comunicación. Los seres humanos al conocer la escritura vieron la necesidad de dejar plasmadas sus ideas a través de un mecanismo que permita mantenerlo en el tiempo y que pueda representar sus ideas.

Así el documento es una de las formas idóneas para transmitir ideas y pensamientos. Y más aún cuando se quiere preservar convenciones o contratos que corresponden a actos jurídicos, es el documento el que permite contener dentro de sí, las obligaciones derivadas de las partes.

Asimismo, a través del documento es posible demostrar que una persona ejerce determinados derechos. Puede una persona hacer uso de los documentos para exigir el respeto de derechos o el cumplimiento de obligaciones. Sirve el documento como prueba de actos jurídicos realizados con anterioridad y que deben ser demostrados.

En ese sentido, el documento público cobra mayor importancia en la medida en que es redactado, solemnizado, y autorizado por el notario, quien está investido de fe pública. Por lo tanto, los documentos notariales están dotados de seguridad y certeza jurídica. Son por lo tanto, instrumentos públicos que permiten

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

que determinados hechos o actos jurídicos puedan ser dados como ciertos y verdaderos.

Al respecto el artículo 205 del COGEP, prescribe que documento público es el autorizado con las solemnidades legales. Si es otorgado ante notario e incorporado en un protocolo o registro público, se llamará escritura pública.

Se ha mencionado que las actas notariales también constituyen instrumentos públicos, porque tienen la capacidad de probar algo.

Para que un documento adquiriera la categoría de instrumento notarial, debe cumplir con los requisitos previstos en el Código Civil sobre los documentos públicos.

A continuación, los requisitos que debe reunir un documento para tener la categoría de instrumento público son:

Nombres de los otorgantes, testigos, notario o secretario.

Cosa, cantidad o materia de la obligación.

Cláusulas principales para conocer su naturaleza y efectos.

Lugar y fecha del otorgamiento.

Suscripción de los que intervienen en él.

Los documentos notariales pueden expresarse como: actas notariales o escrituras públicas, según el negocio jurídico que se pretende realizar ante el notario.

### 6.2.1. El acta notarial

El acta notarial es la “relación que extiende el notario o escribano para acreditar de manera fehaciente uno o más hechos que presencia o autoriza”. (Cabanellas, 2012. p. 35).

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



Las actas notariales son documentos públicos redactados por el notario a petición de parte. El objeto del acta notarial es que el notario tenga presencia y conocimiento de los hechos que contiene el acta notarial.

Es redactada, y autorizada por el notario. Su importancia radica en las recientes características que tiene, pues a través de ella se resuelve procesos de jurisdicción voluntaria, introducidas como competencias de los notarios en las recientes reformas a la Ley Notarial.

Un acta notarial no representa un negocio jurídico o un contrato. Se enmarca dentro de las relaciones de carácter familiar/patrimonial. Porque es un acuerdo de voluntades.

Las características del acta notarial son las siguientes:

- Consta solamente la firma del notario que da fe.
- Requiere solamente de la comparecencia de la parte solicitante.
- Es un texto que redacta el notario en el cual consta el deseo de las partes en que se de ese acto.
- Tiene cuantía indeterminada.
- Comparecen las partes solicitantes con la intervención del notario.
- Se la realiza a petición de parte.
- Es susceptible de ampliación.
- Dependiendo de su contenido debe ser objeto de marginación.

### **Requisitos y formalidades de las actas notariales.**

No existe una normativa específica que regule los requisitos y formalidades que deben reunir las actas notariales para ser consideradas como tales. Ellas llegan a conocimiento del notario en virtud al principio de rogación, a través del cual los usuarios presentan su petición que es analizada por el notario, luego emite el acta correspondiente.

[Índice](#)

[Preliminares](#)

[Primer bimestre](#)

[Segundo bimestre](#)

[Solucionario](#)

[Glosario](#)

[Referencias bibliográficas](#)

Dentro de la parte formal del acta notarial deben considerarse los requisitos propios de los documentos públicos, contenidos en el artículo 206 del COGEP.

Asimismo, para el otorgamiento de un acta notarial deben observarse los siguientes elementos:

#### a. Comparecencia.

Los usuarios que acudan a la función notarial, deben ser capaces para contraer obligaciones y exigir derechos. Deben acreditar mayoría de edad. En el caso de los incapaces deben hacerlo a través de su representante legal.

#### b. Identificación.

Las personas o peticionarios deben identificarse para que puedan suscribir el acta notarial. Conforme veremos a continuación:

Tabla 3. Formas de identificación.

ESTADO	FORMA DE IDENTIFICACIÓN
Ecuatoriano	Cédula de identidad
Extranjero	Pasaporte
Representación de persona natural	Poder especial o general
Menor de edad	Curaduría autorizada por el juez
Persona Jurídica	Nombramiento como representante legal

Fuente: COGEP. (2015).

#### c. Consentimiento.

La actuación de los peticionarios debe estar dada bajo el consentimiento, es decir, que la declaración de la voluntad no debe contener vicios de consentimiento: error, fuerza o dolo.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

#### d. Encabezamiento.

Son las partes generales del acta notarial, que debe contener lo siguiente:

1. Generales de ley de los comparecientes.
2. Lugar de celebración del acta, a fin de establecer la competencia del notario respecto del territorio en que ejerce sus funciones.
3. El número de acta que se expide.
4. La constancia del día, mes y año, a fin de saber exactamente cuándo se redactó y para incorporarlo cronológicamente en el protocolo o libro de diligencias.
5. La indicación de la autoridad ante quien se celebra, por lo tanto, se deberá hacer constar el nombre y apellido del notario, y el cantón de su jurisdicción.
6. El objeto respecto del cual se va a generar la nueva situación jurídica.
7. La fe del notario sobre la capacidad, libertad y conocimiento con que se obligan los comparecientes.

El acta notarial tiene únicamente tres partes:

**Comparecencia.-** En algunos casos, el requerimiento es el que suple la comparecencia de las partes. En otros es necesario hacerlo como en las escrituras públicas.

**Exposición.-** Narración de los hechos, tal y como los presencie el notario.

**Autorización.-** No tiene otorgamiento, porque éste es el acto de consentir, en las actas no se presta consentimiento, porque no hay contrato, ni siquiera es necesario que el requirente esté conforme con los hechos consignados por el

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

Notario, pues éste, después de requerido, consigna lo que presencie o le conste, bajo su responsabilidad, hasta el punto de que si luego el requirente no quiere firmar, basta que el Notario lo haga constar así, y tiene el acta validez.

**Fuente:** Escuela de la Función Judicial.

#### A. Estructura de la petición ante notario.

Para hacer una petición, se debe seguir los pasos que se exigen para la presentación de una demanda, según lo manda el COGEP.

Tabla 4. **Petición ante notario.**

PETICIÓN ANTE NOTARIO	
Autoridad	Notario, número de notaria, lugar de competencia territorial del notario.
Generales de Ley	Nombres completos, estado civil, edad, profesión y domicilio de los peticionarios
Fundamentos de hecho	Justificar que los hechos merecen el concurso notarial.
Fundamentos de derecho	Facultades enmarcadas en el artículo 18 de la Ley Notarial.
Cosa, cantidad o hecho que se exige	La pretensión, identificar lo que se pide al notario.
Documentos habilitantes	Son la cédula, el pago de tributos, etc.

**Fuente:** COGEP. (2015).

Para ilustrar cómo se redacta la petición de cosa, cantidad o hecho que se exige, incluimos el siguiente ejemplo:

#### Ejemplo de cosa, cantidad o hecho que se exige:

Ej. solicito a Usted Señor Notario, proceda a receptar la declaración juramentada de..... y conceda la POSESIÓN EFECTIVA PROINDIVISO de los bienes dejados por nuestro padre quien en vida se llamó....., a favor de los comparecientes, sus herederos.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

En los siguientes casos, es necesario que se presente la documentación habilitante para que el notario proceda a redactar el acta notarial correspondiente:

### Documentos habilitantes.

Divorcio por mutuo consentimiento	Partida de matrimonio.
Petición de posesión efectiva	Partidas de defunción, nacimiento o matrimonio.
Extinción de patrimonio familiar	Certificado del Registrador <b>de la Propiedad del cantón respectivo.</b>

El notario debe analizar la petición en conjunto con la documentación dada por los peticionarios. Luego deberá expedir la correspondiente acta notarial con la voluntad de los comparecientes.

El notario, en un acta notarial, puede autorizar, designar o conceder. Cada facultad dependiendo de la petición que le sea realizada.

### Facultades del notario al otorgar un acta notarial.

#### AUTORIZAR.

Ejemplo: salida de menores del país, declarar la disolución del vínculo matrimonial, extinción del usufructo.

#### DESIGNAR.

Ejemplo: Curador de bienes al interdicto que se le ha dictado sentencia ejecutoriada.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

## CONCEDER.

Ejemplo: Posesión efectiva, extinción del patrimonio familiar.

El notario debe apuntar en la parte final del acta, la protocolización, su registro en el libro de diligencias o en el protocolo. Anotar el número de copias. Los actos posteriores que deben realizarse como inscripción en el registro mercantil, civil o de propiedad. Por lo general, en el libro de diligencias se apuntan los asuntos de jurisdicción voluntaria.

Es importante destacar que las partes no previstas en la Ley Notarial, deben consultarse o recurrirse a lo establecido en el COGEP.

### **Distinguido estudiante:**

Recordemos que el acta notarial es un documento representativo o probatorio, pero no constitutivo. Esto significa que los hechos objeto del acto son anteriores a la suscripción del acta.

### **B. Clases de actas notariales.**

Varias son las clases de actas notariales que se pueden expedir, dependiendo del petitorio que las contiene y cuyo fundamento legal consta en el contenido del artículo 18 de la Ley Notarial. A continuación revisaremos algunas clases de actas notariales:

**Autorización notarial para la donación.-** Receptar la declaración juramentada del titular de dominio con intervención de dos testigos idóneos que acrediten que la persona que va a donar un bien, tenga bienes suficientes adicionales que garanticen su subsistencia, lo cual constara en acta notarial, la que constituirá suficiente documento habilitante para realizar tal donación.

**Reconocimiento de firmas y rúbricas.-** Comparecencia de los interesados ante el notario.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

**Autorización de salida del país.-** Cuando se trata de personas menores de edad (niños, niñas y adolescentes).

**Reconocimiento de firmas y rúbricas previo a la disolución del vínculo matrimonial (divorcio por mutuo consentimiento).-** En los casos en que los cónyuges no tengan hijos menores de edad o bajo su dependencia.

**Audiencia de conciliación en la que se declara disuelto el vínculo matrimonial.-** En los casos de divorcio por mutuo consentimiento.

**Información sumaria.-** Para realizar preguntas a un testigo ante el notario.

**Extinción de patrimonio familiar.-** Receptar la declaración juramentada del titular de dominio, con la intervención de dos testigos idóneos que acrediten la necesidad de extinguir o subrogar, de acuerdo a las causales y según el procedimiento previsto por la Ley, el patrimonio familiar constituido sobre sus bienes raíces, en base a lo cual el Notario elaborará el acta que lo declarará extinguido o subrogado y dispondrá su anotación al margen de la inscripción respectiva en el Registro de la Propiedad correspondiente. En los casos en que el patrimonio familiar se constituye por mandato de la Ley, deberá adicionalmente contarse con la aceptación de las instituciones involucradas.

**Audiencia de conciliación en la que se declara disuelta la sociedad conyugal.-** En los casos en los que comparecen las partes voluntariamente.

**Exhibición, apertura, lectura y publicación de testamento cerrado.-** Con la presencia de todos los derechohabientes.

**Extinción del derecho de usufructo.-** Declarar la extinción de usufructo, previa la justificación instrumental correspondiente y de acuerdo con las reglas del Código Civil.

**Amojonamiento y deslinde.-** Autorizar los actos de amojonamiento y deslinde en sectores rurales a petición de las partes, siempre que exista acuerdo.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

**Unión de hecho.-** Declaración de los convivientes sobre la existencia de la unión de hecho.

**Emancipación voluntaria.-** En el caso de hijo adulto, conforme lo previsto en el artículo 309 del Código Civil.

**Venta de bienes.-** Autorizar la venta en remate voluntario de bienes raíces de personas menores que tengan la libre administración de sus bienes cumpliendo las disposiciones pertinentes de la Sección Décima Octava del Título Segundo del Código de Procedimiento Civil.

**Posesión efectiva de bienes.-** Conceder la posesión efectiva de los bienes pro indiviso del causante a favor de los peticionarios, sin perjuicio de los derechos de terceros. Dicha declaración constara en acta notarial y su copia será inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente.

**Remate de bienes.-** Intervenir en remates y sorteos a petición de parte e incorporar al Libro de Diligencias las actas correspondientes.

**Entregas presuntas, provisionales o definitivas en materia de contratación pública.-** En los casos requeridos por las instituciones del Estado.

**Fuente:** Ley Notarial. (1966). art. 18.



**¡RECORDEMOS!**

A través de las actas notariales, el notario puede, autorizar, designar o conceder.

### 6.2.2. La escritura pública

La escritura pública, es un “documento extendido ante un notario, escribano público u otro fedatario oficial, con atribuciones legales para dar fe de un acto

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



o contrato jurídico cumplido por el compareciente y actuante o por las partes estipulantes.” (Cabanellas, 2012, p. 372).

Según el artículo 26 de la Ley Notarial una escritura pública es el documento matriz que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que las personas otorgan ante notario y que éste autoriza e incorpora a su protocolo. Y además expresa que se otorgarán por escritura pública los actos y contratos o negocios jurídicos ordenados por la Ley o acordados por voluntad de los interesados.

La escritura pública por tanto, es un documento público, otorgado por el notario, y se encuentra registrado en el protocolo de la notaría respectiva, que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos.

A. Requisitos y formalidades de las escrituras públicas.

Una escritura pública debe reunir determinados requisitos para que pueda ser nombrada como tal. Es indispensable el cumplimiento de solemnidades como por ejemplo: la protocolización, para que sea legítima y legal.

A continuación se detallan los requisitos que establece el artículo 19 de la Ley Notarial, incluimos un ejemplo de la redacción:

### Requisitos para escritura pública artículo 29, Ley Notarial

- **Art. 29.-** La escritura pública deberá redactarse en castellano y comprenderá:
  1. El lugar, día, mes y año en que se redacta; y también la hora si el notario lo estima conveniente;
  2. El nombre y apellido del notario autorizante y el del Cantón donde ejerce;

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

3. El nombre y apellido de los otorgantes, su nacionalidad, estado civil, edad, profesión u ocupación y domicilio;
4. Si proceden por sí o en representación de otros, y en este último caso se agregarán o insertarán los comprobantes de la capacidad;
5. La circunstancia de haber intervenido un intérprete nombrado y juramentado por el notario, cuando alguna de las personas que intervienen ignoran el idioma castellano;
6. La fe de conocimiento de los otorgantes de los testigos y del intérprete cuando intervengan;
7. La comprobación de la identidad de las personas por dos testigos vecinos o conocidos o que porten sus cédulas de identidad, si el notario no tiene conocimiento anterior alguno de los interesados y no le hubieren presentado la cédula de identidad, en caso contrario se anotará el número de ésta;
8. La exposición clara y circunstanciada del acto o contrato convenido, sin que pueda usarse de números, signos ni abreviaturas, a menos que corresponda a denominaciones técnicas (sic);
9. Las circunstancias de haber concurrido al otorgamiento dos testigos idóneos, si el notario lo estimare conveniente o si alguno de los otorgantes lo solicitare, cuyos nombres, apellidos y domicilios deben expresarse en el instrumento;
10. La fe de haberse (sic) leído todo el instrumento a los otorgantes, a presencia del intérprete y testigos cuando intervengan; y,
11. La suscripción de los otorgantes o del que contraiga la obligación si el acto o contrato es unilateral, del intérprete y los testigos si lo hubieren,

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

y del notario, en un sólo acto, después de salvar las enmendaduras o testaduras si las hubiere.

Si las partes no supieren o no pudieren firmar, firmará por éstas la persona que aquellas designen, expresándose esta circunstancia en el instrumento.

En relación a la escritura pública, el notario tiene algunas obligaciones que tienen su fundamento legal en la Ley Notarial.

### Obligaciones del notario

- Creación o elaboración jurídica, dar forma pública.
- Redacción de cláusulas necesarias para la completa validez del acto o contrato.
- Autorización y autenticación.
- Conservación y custodia.
- Reproducción.

B. Contratos que se celebran mediante escrituras públicas.

El artículo 26 de la Ley Notarial preceptúa que se otorgarán por escritura pública los actos y contratos o negocios jurídicos ordenados por la Ley o acordados por voluntad de los interesados, debiendo el notario autorizar la escritura pública, incorporarla al protocolo y observar que se otorgue con las solemnidades legales.

Las escrituras públicas se otorgarán ante el notario, quien es el funcionario investido de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes de dar fe.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

## Contratos que se celebran a través de escritura pública

Por disposición legal los contratos que deben celebrarse por escritura pública son:

1. Venta de bienes inmuebles.
2. Servidumbres.
3. Sucesiones Hereditarias.
4. Promesa de Compra Venta.
5. Particiones Extrajudiciales de Inmuebles.
6. Constitución de Compañías y actos societarios expresamente determinados como la cesión de participaciones sociales, aumentos de capital, reforma de estatuto social, escisión entre otros.
7. Venta de Establecimiento Comercial.
8. Constitución de Hipoteca.
9. Capitulaciones Matrimoniales.
10. Poderes para Juicios y Matrimonios.
11. Fianzas Carcelarias.
12. Donaciones.
13. Inventario de bienes.
14. Cesión de derechos.
15. Adjudicación de tierras.
16. Gravámenes de bienes inmuebles.



### RECUERDE.

Estos contratos no se reputan perfectos mientras no se hayan celebrado por escritura pública (Código Civil, art. 1740).

La fuerza probatoria de la escritura pública es indivisible, no se puede admitirse en una parte y rechazarla en otra.

[Índice](#)

[Preliminares](#)

[Primer bimestre](#)

[Segundo bimestre](#)

[Solucionario](#)

[Glosario](#)

[Referencias bibliográficas](#)

### C. La minuta.

Para que todo acto o contrato se celebre por escritura pública, debe presentarse previamente una minuta, firmada por un abogado. Se dan algunas excepciones, como en los asuntos de familia, como las capitulaciones matrimoniales (Ley de Federación de Abogados del Ecuador, 1974. art. 48).

En los casos señalados en la referida ley, el notario no podrá celebrar escritura pública mientras no se haya presentado la minuta correspondiente. En la minuta es suficiente agregar la firma del abogado, su nombre y número de matrícula, no es necesario que firmen los comparecientes; el abogado debe hacer constar los datos de los comparecientes, tales como: nacionalidad, estado civil, domicilio y nombres y apellidos completos, cédula de ciudadanía.

Los pasos que se siguen para la celebración de una escritura pública en una notaría son los siguientes:

- *Abogado presenta minuta.*
- *El notario evalúa la minuta.*
- *Celebra la escritura pública.*
- *Protocoliza la escritura.*

A continuación, incluimos un modelo de minuta para que autorice la procuración judicial:

### PROCURACIÓN JUDICIAL.

SEÑOR NOTARIO.- En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, dígnese insertar una de PROCURACIÓN JUDICIAL, al tenor de las siguientes cláusulas y estipulaciones.

PRIMERA: Comparecientes.- Para el otorgamiento del presente instrumento público, comparece el señor \_\_\_\_\_, ecuatoriano, mayor de edad, de estado civil casado, empleado privado y domiciliado en esta ciudad, hábil para

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

contratar y obligarse y con capacidad legal suficiente cual en derecho se requiere para intervenir en esta clase de actos, por sus propios derechos.

SEGUNDA: Antecedentes.- En la ciudad de Loja, la señora..., mantiene un vínculo matrimonial con el señor..., quienes han acordado dar por terminado el vínculo matrimonial a través de divorcio por mutuo consentimiento.

TERCERA: Procuración Judicial.- Con estos antecedentes, la señora \_\_\_\_\_ confiere PROCURACIÓN JUDICIAL amplio y suficiente, cual en derecho se requiere, a favor del señor doctor \_\_\_\_\_, abogado en libre ejercicio, afiliado al Foro de Abogados del Consejo Nacional de la Judicatura con matrícula profesional número (poner en palabras), para que a su nombre y representación realice las siguientes diligencias y gestiones: El mandatario, Procurador Judicial doctor \_\_\_\_\_, comparecerá a nombre de la mandante señora \_\_\_\_\_, para representarla en el trámite judicial, y realice todos los trámites necesarios, suscribir los escritos, solicite la práctica de pruebas y firme cuanto documento sea menester en el mencionado juicio.

TERCERA: Cláusula especial (Transigir).- Concedo a mi procurador judicial todas las facultades contempladas en este poder y las que sean necesarias, realizando propuestas, analizando y aceptando las que propusiere la parte demandante (si fuesen en beneficio de nuestros comunes intereses), firmando actas, y todo cuanto documento sea necesario inclusive las señaladas en el artículo cuarenta y tres del Código Orgánico General de Procesos, en especial le otorgo la facultad de transigir o de llevar a efecto una transacción o acuerdo con la parte actora, y poner fin a este litigio.

Usted señor Notario, se dignará agregar las demás cláusulas de estilo, necesarias para la plena validez del presente instrumento público.

f.) Sra \_\_\_\_\_

f.) Dr \_\_\_\_\_

Matricula \_\_\_\_\_

Foro de Abogados

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

## D. Copias compulsas.

Para Cabanellas (2012), una copia es “la reproducción fiel de cualquier escrito”. (p. 230). Toda copia debidamente legalizada de un documento público hace fe, y tiene el valor del original; y, una compulsas es un “examinar dos o más documentos, cotejándolos o comparándolos entre sí”. (p. 188). Compulsas es sinónimo de cotejo o comparación.

La Ley Notarial establece que cualquier persona puede pedir copia o testimonio de la escritura matriz o compulsas de los documentos protocolizados. (Ley Notarial, art. 40). En la copia se trasladará literalmente, todo el contenido de la escritura, confrontará el notario, la copia con el original, rubricará cada foja de aquélla, expresará al fin cuantas son las copias que se han dado y el número que corresponde a la actual, y la autorizará con su firma. (Ley Notarial, art. 41). Siempre que el notario diere una copia, pondrá razón de ello al margen de la escritura original.

En las copias y compulsas ordenadas judicialmente, se insertarán las actuaciones que el juez a solicitud de parte, señale. (Ley Notarial, art. 42). Si hubiere alguna variación entre la copia y la escritura matriz, se estará a lo que ésta contenga. (Ley Notarial, art. 43). Igual regla se aplica a las compulsas, con relación a la copia respectiva.



### Importante.

Las escrituras públicas que contengan un contrato de constitución de compañía que esté sujeta al control de la Superintendencia de Compañías podrán otorgarse utilizando el procedimiento por vía electrónica de acuerdo a lo establecido en las regulaciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y Valores.

Hemos concluido el estudio de la Unidad 6. Le sugiero que desarrolle la autoevaluación de esta unidad, para que compruebe su aprendizaje.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



## Autoevaluación 6

**Instrucción:** Dentro del paréntesis correspondiente, anote **V** si la respuesta es verdadera o **F** si la respuesta es falsa.

1. (     ) La actividad notarial debe organizarse y registrarse el libro denominado repertorio.
2. (     ) El libro de protocolo es un archivo cronológico de los documentos que se inscriben en una notaría.
3. (     ) La actuación de los peticionarios debe darse bajo el consentimiento, es decir, que la declaración de la voluntad no debe contener vicios de consentimiento: error, fuerza o dolo.
4. (     ) Se considere documentos notariales únicamente a las escrituras públicas.
5. (     ) El acta notarial es un documento representativo o probatorio, pero no constitutivo.
6. (     ) La autorización de salida de país cuando se trata de niños, niñas y adolescentes, debe realizarse a través de acta notarial.
7. (     ) La escritura pública es el documento matriz que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que las personas otorgan ante notario y que éste autoriza e incorpora a su protocolo.
8. (     ) No constituye requisito, la determinación de lugar y fecha en una escritura pública, cuando la cuantía del negocio jurídico es inferior de USD\$ 5.000,00 dólares americanos.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



9. (     )     La venta de bienes inmuebles debe realizarse a través de escritura pública.
10. (     )     La constitución de una servidumbre de acueducto debe realizarse a través de acta notarial.



**¡Felicitaciones si acertó en todas las respuestas!**

No se preocupe si comprobó errores en sus respuestas, revise nuevamente los contenidos correspondientes para garantizar su aprendizaje.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

## UNIDAD 7. DERECHO REGISTRAL

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

### 7.1. Derecho Registral

El Derecho Registral, es una rama del derecho público, formada por el conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros públicos, los derechos inscribibles y medidas precautorias.

La rama del derecho registral como sostienen Pérez (2012) (como se citó en Ríos & Castaño, 2012) “es adjetiva, persigue la seguridad jurídica y es interdependiente con el derecho notarial.” (Ríos y Castaño, 2012, p. 55).

Se relaciona íntimamente con el derecho notarial por tener esferas comunes de estudio, como por ejemplo: la inscripción de escrituras públicas de traspaso de dominio en el registro de la propiedad, para que surta efecto la tradición.

### 7.2. Principios rectores del derecho registral

Los principios son directrices que permiten regular las situaciones jurídicas registrales. En la práctica ayudan con la calificación de documentos y la resolución de los recursos.

- ***Principio de legalidad.***

Todo título que se trate de inscribir en el registro de la propiedad está sometido a un examen previo, también llamado verificación o calificación, con el fin de que sólo tengan acceso a los asientos registrales, los títulos válidos y perfectos; en otras palabras, es el análisis que realiza preventivamente el registrador respecto de la licitud del acto o contrato que se desea inscribir, así como, de la compatibilidad de estos actos con las normas legales vigentes y los asientos registrales ya existentes.

▪ **Principio de prioridad.**

El primero es preferente a los ulteriores o en su caso, los excluye (Medina, 2011, p. 116). Cuando los títulos son incompatibles se definen por la antigüedad o por el orden de ingreso en el registro.

Cuando existen varios derechos incompatibles, el principio de prioridad permite definir cuál debe prevalecer o, siendo conciliables lo sitúa en un orden o rango de preferencia.

**Apreciado estudiante:**

Para reforzar sus conocimientos, lo invito a revisar cómo se aplicó en la jurisprudencia -oposición a inscripción de compraventa- el principio de prioridad.

La abstención de la demandada para inscribir el contrato materia de la demanda fundándose en que existe la escritura de promesa de venta del inmueble, otorgada por el dueño Julio Enrique Araujo a favor del recurrente, según aparece de la razón respectiva sentada a fs. 3 y vuelta, es ilegal y no obstaba a la inscripción inmediata, porque en la fecha de presentación no había impedimento alguno, conforme lo acredita el certificado de fs. 4 de la propia Registradora. (Corte Suprema de Justicia, 1956, Gaceta Judicial. Año LIX. Serie VIII. No. 11. p. 1074).

▪ **Tracto sucesivo.**

El principio de tracto sucesivo o de previa [inscripción](#) exige que cada acto [dispositivo](#) se verifique en un [asiento](#) independiente y que el acto que pretenda inscribirse derive de otro previamente inscrito, de tal manera que el [registro](#) refleje las transmisiones en perfecta [sucesión](#).

El tracto sucesivo consiste en un encadenamiento de las sucesivas transmisiones del [dominio](#), de tal manera que la nueva [transmisión](#) se apoye en la anterior.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

Así, por ejemplo, para que se inscriba la venta de una propiedad, es indispensable que el vendedor figure como propietario en el certificado correspondiente.

- ***Principio de publicidad.***

En virtud de este principio, se presume que toda persona está enterada del contenido de las inscripciones; es decir, nadie puede alegar ignorancia o desconocimiento del contenido de los asientos de inscripción.

- ***Principio de legitimación.***

Según este principio, se presume que el contenido de las inscripciones, es cierto y produce todos sus efectos mientras que estas no sean anuladas o rectificadas.

- ***Principio de fe pública registral.***

Por este principio, se busca proteger los actos jurídicos que se hayan producido confiando en el contenido del registro; es decir, ampara a los terceros adquirentes de derechos, en base a la información contenida en los Registros.

- ***Principio de especialidad.***

Este principio tiene como finalidad individualizar los derechos inscritos en los Registros, en relación a los bienes y a las personas, cada inscripción se efectúa en partidas separadas.

- ***Principio de oponibilidad.***

El propósito de este principio es impedir que se inscriban derechos que se opongan o que puedan resultar incompatibles con otro derecho previamente

Índice

Preliminares

Primer  
bimestre

Segundo  
bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias  
bibliográficas

inscrito; aunque el derecho que se trata de inscribir sea de fecha anterior al derecho inscrito.

¡Fantástico!

Ya hemos culminado el punto 7.2, para una mejor comprensión del tema realice un mapa conceptual sobre los principios rectores del derecho registral.

### 7.3. Objeto del registro

El objeto del registro es dejar copiados los instrumentos públicos, títulos y de más documentos, en una oficina que resulta única para el efecto, logrando lo siguientes fines:

- a. **Servir de medio de tradición del dominio de bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos. (Ley de Registro, 1966, art. 1):**

La primera finalidad que se alcanza es la de la tradición, porque a los bienes raíces no se puede aprehender ni traspasarlos por la entrega física, como los muebles.

Esta también se refiere a otros derechos reales accesorios a ellos, en este caso los inmuebles; de manera que todas variaciones que recaen en una propiedad inmueble, a lo largo de su historia, debe inscribirse.

- b. **Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio. (Ley de Registro, 1966, art. 1):**

La publicidad es condición de todos los trámites en las instituciones estatales debido a que es un estímulo para conseguir eficiencia, prontitud, fidelidad, exactitud, corrección y honestidad. Existen dos aspectos uno positivo y otro negativo sobre esta acción así:

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

1. **Aspecto Positivo:** Sobre lo actuado en una subordinación, se puede pedir información y lograr copias cualquier persona que tenga interés en aquello.
2. **Aspecto Negativo:** Establece que nada de lo que existe en materia de documentación en una oficina de carácter público y el Registro de la Propiedad no quedara reservado, ni oculto.

Nuestra Ley establece que son deberes de quienes manejan esta información, facilitar el acceso al archivo, con fines investigativos, a cualquier persona, pero especialmente a los abogados.

La parte a la cual se refiere la publicidad en la disposición tiene las 3 operaciones fundamentales de la inscripción:

- Traspaso de dominio.
- Inscripción de gravámenes.
- Imposición de limitaciones de dominio.

**c. Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse:**

Esta tiene una relación con los deberes del funcionario en cuanto al examinar, calificar los instrumentos que ingresan para la inscripción, que deben ser reales, verdaderos y no falsos, ni falsificados y otorgados con los requisitos legales de forma y fondo.

Si todo lo que ingresa para ser inscrito en el Registro Público tiene las condiciones nombradas anteriormente, los asientos, partidas, actuaciones y certificaciones del funcionario que realiza su labor correctamente serán auténticas y el interesado tiene la doble oportunidad de demostrar esa calidad.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

- Recurriendo a la fuente original del instrumento.
- Ubicándolo en el registro.

De la autenticidad, fidelidad en el cumplimiento de los deberes que impone la ley al registrador, deriva su seguridad. A continuación revisemos la siguiente jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, 1959, Gaceta Judicial. Año LXII. Serie IX. No. 7, p. 829, para su mayor comprensión:

## JURISPRUDENCIA.

### REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Por deseo de su inspirador, don Andrés Bello, el Registro de la Propiedad tiene por objeto constituir la historia completa, fidedigna e ininterrumpida de la propiedad raíz, con sus trasposos, mutaciones, gravámenes y más modalidades; por ello, la inscripción en dicho Registro es la única forma idónea de verificar la tradición de bienes inmuebles; es requisito, prueba y garantía de la posesión de esta clase de bienes, cuando el título es traslativo de dominio; y, finalmente, la inscripción es solemnidad de determinados actos y contratos.

## 7.4. El Registro de la Propiedad

Para Cabanellas (2012), el Registro de la Propiedad es:

Una Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contradicción sobre él y como garantía de las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibición, embargo, promesa de venta, etc.). Se inscriben asimismo en el Registro los derechos reales que pesan sobre el inmueble.(p. 824).

Otros autores como Medina (2011), sostienen que el registro es:

Un organismo administrativo cuya finalidad es garantizar la seguridad de los derechos subjetivos adquiridos y la seguridad del intercambio jurídico (Carral,

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

1965). El registro es una institución que da publicidad a los inmuebles y con ella sus modificaciones jurídicas emanantes de hechos, actos o negocios jurídicos. (p. 254).

De acuerdo al sistema nacional de competencias en cada cantón del Ecuador debe existir un Registro de la Propiedad, con un modelo de gestión establecido por la Dirección Nacional de Datos Públicos y, por las respectivas ordenanzas municipales.

## 7.5. Registrador de la propiedad

El Registrador de la Propiedad es un funcionario público encargado “de calificar, anotar, inscribir y certificar los actos y contratos que pueden constar en el Registro de la Propiedad, en relación con bienes inmuebles y derechos reales, de acuerdo con la demarcación territorial correspondiente. (Cabanellas, 2012, p. 822).

Con la vigencia de la Constitución de Montecristi, se establece que los registradores de la propiedad ejercerán este cargo público previo el concurso público de merecimiento y oposición.

No pueden ser registradores de la propiedad los: ciegos, sordos, mudos, dementes, disipadores, ebrios consuetudinarios, toxicómanos e interdictos.

### Estimado estudiante:

Existen otras personas que no pueden ser registradores de la propiedad. Conozca quiénes son, leyendo con atención el artículo 14 de la Ley de Registro.

### 7.5.1. Deberes y atribuciones

Son deberes y atribuciones del registrador de la propiedad las siguientes:

1. Inscribir documentos, después de agotado el trámite. Entonces antes de la inscripción están la rogación, inclusión en el Repertorio, calificación, y cuando el documento ha pasado por estas etapas y no denuncia

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



impedimento alguno, se procederá a la inscripción; y a registrarlo en el índice correspondiente, después de haber sentado las debidas notas marginales. Con el deber positivo de hacer, esto de inscribir, se corresponde la obligación negativa de no realizar la inscripción, y sentar la razón correspondiente en los siguientes casos:

- Si la inscripción es legalmente inadmisibles, como en el caso de no ser auténtico el título que se presente o no estar conferida la copia en el papel del sello correspondiente.
  - Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la Ley.
  - Si el inmueble a que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del Cantón.
2. Inventariar los registros, libros y demás documentos pertenecientes a la oficina, y enviar una copia del listado a la Secretaria de la Corte Superior, en los primeros 15 días de enero de cada año. Esta obligación se cumple, pero solamente por excepción, debido a que no es exigida por nadie, porque aparece intrascendente que en la Secretaria de la Corte obre un inventario sobre el archivo de una oficina, cuyas existencias interesan especialmente al Registrador, y a los usuarios del servicio, pero en otro lugar debe haber por lo menos el listado de esas existencias. En la entrega recepción el funcionario entrante exigirá que se ponga a su disposición todas las piezas inventariadas y si falta algo puede informarle al Presidente de la Corte para que con apremio personal exija a la saliente entrega.
  3. Llevar los denominados registros, que son los libros debidamente encuadernados y rotulados para facilitar su ubicación y manejo. A más del repertorio que tiene título aparte, esta disposición se refiere a cuatro libros que, por supuesto no son los únicos como veremos más adelante. (Ley Registral, 1966, art. 11).

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

## Distinguido estudiante:

Para reforzar los conocimientos adquiridos, lo invito a revisar la siguiente jurisprudencia que se relaciona con la negativa del registrador frente a una solicitud de inscripción.

En el Art. 11 de la Ley de Registro, se encuentran determinados los deberes y atribuciones del Registrador de la Propiedad, entre los cuales consta la facultad de negarse a la inscripción de un título en los casos 1, 2, 3, 4, 5 y 6. De la negativa del Registrador, según el inc. 3o. del numeral 6, se puede concurrir ante el Juez competente, quien, luego de examinar la solicitud del interesado y las causas de la negativa, dictará su resolución, la que será notificada al Registrador en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil. Si la resolución ordena la inscripción, no será susceptible de recurso alguno. Pero si el Juez negare la inscripción, el interesado podrá interponer recurso de apelación ante la Corte Superior correspondiente, de cuya resolución no había recurso alguno, de acuerdo con los inc. 4 y 5 del mismo numeral. (Corte Suprema de Justicia, 1927, Gaceta Judicial. Año XC. Serie XV. No. 7, p. 1927).

## 7.6. El repertorio

El repertorio es un libro mediante el cual el registrador de la propiedad, anotará los documentos cuya inscripción se solicite.

A continuación se describe la forma de llevar el repertorio:

- Será foliado.
- La página del repertorio se dividirá en cinco columnas.
- En la primera, los nombres y apellidos de la persona que presente el documento.
- En la segunda, la naturaleza del acto.
- En la tercera, la clase de inscripción que se pide.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

- En la cuarta, la hora, día y mes de la inscripción.
- En la quinta, el registro parcial en que debe hacerse la inscripción y el número que le corresponda. (Ley de Registro, 1966, art. 18, inc. 3).

El registrador de la propiedad anotará en el **repertorio**, los documentos en serie numerada (primero, segundo, tercero...) siguiendo el orden de presentación de los documentos. La negativa de la inscripción, deberá ser anotada al margen del **repertorio**.

### 7.7. Registros e índices

El registrador inscribirá las cancelaciones, alteraciones y todas las inscripciones que hubiere hecho. (Ley de Registro, 1966, art. 19).

Se llevará el registro en el papel del sello correspondiente, se formarán del mismo modo que el protocolo de los notarios. (Ley de Registro, 1966, art. 20).

Los registros empezarán y concluirán en el año, con una serie sucesiva de números independiente de la serie general repertorio. (Ley de Registro, 1966, art. 21).

Los documentos que el registrador debe conservar, se foliarán y encuadernarán aparte, en el mismo orden de las inscripciones. (Ley de Registro, 1966, art. 22).

Cada uno de los registros contendrá un índice por orden alfabético, destinado a expresar separadamente los nombres y apellidos de los otorgantes y el nombre del inmueble a que se refiere la inscripción. (Ley de Registro, 1966, art. 23).

### 7.8. Títulos, actos y documentos que deben registrarse

Los títulos, actos y documentos que deben registrarse, los detallamos a continuación:

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

- a. Todo contrato o acto entre vivos que cause traslación de la propiedad de bienes raíces.
- b. Toda demanda sobre propiedad o linderos de bienes raíces, las sentencias definitivas ejecutoriadas determinadas en el Código Civil.
- c. Los títulos constitutivos de hipoteca o de prenda agrícola o industrial;
- d. Los títulos constitutivos sobre bienes raíces de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales y de cualquier otro gravamen, y en general, los títulos en virtud de los cuales se ponen limitaciones al dominio sobre bienes raíces;
- e. Los testamentos;
- f. Las sentencias o aprobaciones judiciales de partición de bienes, así como los actos de partición, judiciales o extrajudiciales;
- g. Las diligencias de remate de bienes raíces;
- h. Los títulos de registro de minas con sujeción a las leyes de la materia;
- i. Los documentos que se mencionan en el libro primero, sección segunda, párrafo segundo del Código de Comercio, inclusive los nombramientos de los administradores de las Compañías Civiles y Mercantiles;
- j. El arrendamiento, en el caso del Art. 2020 del Código Civil;
- k. El cambio o variación del nombre de una finca rural. El que hace la variación debe solicitar el registro del nuevo nombre al Registrador correspondiente, a más tardar dentro de los quince días siguientes a aquél en que se haya hecho uso en documento público u oficial o en alguna diligencia o acto público u oficial, del nombre variado o cambiado. (Ley de Registro, 1966, art. 25).

Índice

Preliminares

Primer  
bimestre

Segundo  
bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias  
bibliográficas

## Documentos que deben inscribirse en el Registro de la Propiedad.

- Todo contrato o acto entre vivos (traslación de bienes raíces).
- Demandas sobre propiedad o linderos de bienes raíces, sentencias ejecutoriadas (C.C., C.P.C).
- Títulos constitutivos de hipoteca o de prenda agrícola o industrial.
- Títulos constitutivos de bienes raíces de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales y de cualquier otro gravamen.
- Los testamentos.
- Las sentencias o aprobaciones judiciales de partición de bienes, así como los actos de partición, judiciales o extrajudiciales.
- Las diligencias de bienes raíces.
- Los títulos de registros de minas con sujeción a las leyes de la materia.
- Los documentos establecidos en el art. 30 nombramientos de los administradores de las Compañías Civiles y Mercantiles.
- El arrendamiento, en el caso del Art.2020 del Código Civil.
- El cambio o variación del nombre de una finca rural.
- Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la Ley.

**Hemos concluido el estudio de la Unidad 7. Le sugiero que desarrolle la autoevaluación de esta unidad, para que compruebe su aprendizaje.**

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



## Autoevaluación 7

**Instrucción:** Dentro del paréntesis correspondiente, anote **V** si la respuesta es verdadera o **F** si la respuesta es falsa.

1. (     ) En función del principio de oponibilidad el registrador de la propiedad puede impedir que se inscriban derechos que se opongan o que puedan resultar incompatibles con otro derecho previamente inscrito.
2. (     ) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio, se constituye en objeto del registro.
3. (     ) El registro de la propiedad es una Institución privada, destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado.
4. (     ) El repertorio es el libro base del registrador de la propiedad.
5. (     ) Aplicando el principio de tracto sucesivo el registrador de la propiedad puede oponerse a la inscripción de un acto o título que no cumpla los requisitos legales.
6. (     ) El registro tiene como objeto servir de medio de tradición del dominio de bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos.
7. (     ) Los registros se formarán del mismo modo que el protocolo de los notarios.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

8. (     ) El registrador de la propiedad realizará la inscripción, y sentar la razón correspondiente si el inmueble a que se refiere el contrato de compra venta no está situado dentro del cantón.
9. (     ) Según la Ley de Registro deben inscribirse las sentencias o aprobaciones judiciales de partición de bienes.
10. (     ) El contrato entre vivos que cause traslación de la propiedad de bienes raíces, debe inscribirse únicamente se la cuantía supera los USD\$ 10.000.00 dólares americanos.



**¡Felicitaciones si acertó en todas las respuestas!**

No se preocupe si comprobó errores en sus respuestas, revise nuevamente los contenidos correspondientes para garantizar su aprendizaje.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

## UNIDAD 8. LA PRÁCTICA REGISTRAL

### 8.1. La inscripción registral

La inscripción registral es uno de los efectos principales que produce el registro de la propiedad.

Es la operación a través de la cual ingresa un título en el registro de virtud de cualquier tipo de asiento (Medina, 2011, p. 333).

#### a. *Solicitud y principio de rogación.*

El proceso de registro se pone en marcha siempre a petición de parte, y nunca de oficio por el registrador. La rogación es la solicitud de inscripción. Entonces, la decisión del registrador debe ser congruente con lo solicitado.

Además debe existir la legitimación para que se inicie el procedimiento, de tal forma que cualquiera no puede hacer la solicitud de registro.

Están legitimados:

- a. El que adquiere el derecho.
- b. El que lo trasmite.
- c. El que tenga interés en asegurar el derecho que se pretende inscribir.
- d. El que tenga la representación de cualquiera de ellos.

El registrador de la propiedad debe calificar el instrumento jurídico antes de incluirlo en el registro.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley de Registro, se inscribirá en el cantón del domicilio de la persona de quien se hubiere dado el decreto o prohibición, lo siguiente:

- Los decretos de interdicción.
- Los que prohíben o limitan el derecho de enajenar.
- Los inmuebles que le pertenecieren a la referida persona.

El artículo 29 de la Ley de Registro, establece que:

En el caso del Art. 706 del Código Civil, se hará la inscripción designando las personas que transfieren, el nombre y límites del inmueble, materias del contrato.

La fijación de carteles a que se refiere el Art. 709 del Código Civil, se hará constar al Registrador por certificados del Juez y del notario del Cantón, puestos al pie de dichos carteles.

A la misma regla se sujetará la inscripción de los actos o contratos sobre constitución o transferencia de los derechos de usufructo, uso, habitación o hipoteca que se refieran a inmuebles no inscritos.

Hasta treinta días después de dado el aviso, no podrá hacerse la inscripción. (Ley de Registro, 1966, art. 29).



**¡Recuerde!**

Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

De la adquisición de dominio por estos dos últimos medios se tratará en el libro de la sucesión por causa de muerte, y al fin de este Código. (Código Civil, 2005, art. 603).

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley de Registro, para practicar la inscripción de las sentencias se presentarán éstas al Registrador junto con la certificación del Secretario que acredite que están ejecutoriadas. Se presentarán también los documentos que fueren necesarios para practicar la inscripción.

La inscripción de un “embargo, cesión de bienes o cualquiera otro impedimento legal para enajenar un inmueble, no podrá hacerse sin previa providencia de Juez competente. (Ley de Registro, 1966, art. 30).

### Actividad Complementaria

Selecto estudiante:

Ya hemos culminado el punto 8.1. Que le parece si para finalizar nos recreamos un poco y realizamos un esquema sobre el procedimiento para inscribir títulos, actos o documentos.

## 8.2. Forma y solemnidad de las inscripciones

La siguiente tabla le facilitará de comprender rápidamente sobre la forma y las solemnidades que deben cumplirse en las inscripciones.

***Distinguido estudiante:***

*Los artículos 34 al 49 de la Ley de Registro regulan la solemnidad de las inscripciones. Es necesario que analice los contenidos de las referidas disposiciones legales, para conocer la forma y las solemnidades para las inscripciones.*

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

Tabla 5. Forma y solemnidades para las inscripciones

FORMA Y SOLEMNIDADES PARA LAS INSCRIPCIONES		
Una sola inscripción.	Cuando hay varios deudores y entre ellos haya unidad de derechos.	Art. 34.
Si por el título apareciere que muchos deudores o fiadores han hipotecado los inmuebles que a cada uno de ellos corresponden singularmente,	Se verificarán tantas inscripciones cuantos fueren dichos inmuebles.	Art. 35.
Las partidas de inscripción de cada registro.	Se colocarán bajo el número que se les haya designado en el repertorio.	Art. 36.
Las inscripciones se escribirán.	Entre dos márgenes sin dejar y en orden de sucesión.	Art. 38.
Cada inscripción tendrá en el margen de la izquierda una nota.	Que exprese la naturaleza del título y el número que le corresponda en el Repertorio.	Art. 39.

**Fuente:** Ley de Registro (2016).



### ¡Recuerde!

Si anotado un título en el Repertorio, desistiere el solicitante o se suspendiere la inscripción por cualquier causa, el Registrador, bajo el número que al título se le hubiere asignado en el Repertorio, pondrá el respectivo certificado, firmado por la parte, y hará constar la causa por la cual no se hubiere hecho la inscripción. (Ley de Registro, 1966, art. 37).

Las sumas se escribirán en guarismos y letras, y en ningún caso se hará uso de abreviaturas. (Ley de Registro, 1966, art. 40).

La inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales, contendrá:

1. La fecha de inscripción;
2. Los nombres, apellidos y domicilio de las partes;
3. La naturaleza y fecha del título, y la designación de la oficina en que se guarda el original;

4. El nombre y linderos del inmueble; y,
5. La firma del Registrador. (Ley de Registro, 1966, art. 41).

Si se pidiera la inscripción de un título traslativo de dominio de un inmueble, o de alguno de los otros derechos reales, como usufructo, uso, habitación o hipoteca, y en el título no apareciere facultado uno de los otorgantes o un tercero para pedir por sí solo la inscripción, será necesario que las partes o sus representantes firmen la anotación en el Repertorio.

En las transferencias que proceden de resoluciones judiciales no hay necesidad de que las partes firmen las anotaciones.

La inscripción de sentencias, testamentos y actos legales de partición la inscripción se realizará de conformidad a lo que establece la ley (Ley de Registros, 1966, art. 42).

Si la inscripción se refiere a documentos que no se guarden en archivo público, los guardará el registrador bajo su custodia y responsabilidad. Así lo dispone el Art. 47 de la Ley de Registro, por lo que es necesario que lea con atención su contenido para complementar el conocimiento.

### 8.3. Variación de las inscripciones y de su cancelación

Los artículos 50 al 53 de la Ley de Registro, regulan las variaciones y la cancelación de las inscripciones. Le invito a leer con atención las referidas disposiciones legales.

**Hemos concluido con el estudio de la unidad 8 y los contenidos de las leyes que integran el componente académico Leyes Especiales I.**

¡Nuevamente le solicito que responda las preguntas de la siguiente autoevaluación, para que conozca el nivel de su aprendizaje!

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



## Autoevaluación 8

**Instrucción:** Dentro del paréntesis correspondiente, anote **V** si la respuesta es verdadera o **F** si la respuesta es falsa.

1. (     ) La inscripción de instrumentos públicos, sirve de medio de tradición de dominio de bienes raíces y de los derechos reales constituidos de ellos.
2. (     ) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos e instrumentos públicos, es uno de los objetos de la inscripción.
3. (     ) Inscribir en el registro correspondiente los documentos que permite o exige la ley, es uno de los deberes y atribuciones del registrador.
4. (     ) Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción, el registrador no puede negarse a inscribirlo
5. (     ) La inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales, contendrá obligatoriamente la designación del notario público que autorizó el acto o contrato.
6. (     ) La inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales, contendrá los nombres, apellidos y domicilio de las partes.
7. (     ) El libro en el cual el registrador anota los documentos cuya inscripción se solicite, se denomina repertorio.
8. (     ) Los registros se llevarán en el papel del sello correspondiente, se firmarán del mismo modo que el protocolo de los notarios.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

9. ( ) Los contratos o actos entre vivos que cauce traslación de la propiedad de bienes raíces, están sujetos a registro.
10. ( ) Debe realizarse una sola inscripción cuando hay varios deudores y entre ellos haya unidad de derechos.



**¡Felicitaciones si acertó en todas las respuestas!**

No se preocupe si comprobó errores en sus respuestas, revise nuevamente los contenidos correspondientes para garantizar su aprendizaje.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



## 7. Solucionario

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

### PRIMER BIMESTRE.

Autoevaluación 1		
Pregunta	Respuesta	Retroalimentación
1	( V )	Art. 375, num. 2, 4 y 7 de la Constitución de la República reconoce el derecho que tienen las personas a una vivienda adecuada y digna.
2	( V )	Art. 375 de la Constitución de la República reconoce el derecho que tienen las personas a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.
3	( F )	El derecho de propiedad es el ejercicio que tienen las personas sobre bienes específicos.
4	( V )	Se considera a la Ley de Inquilinato como una norma de carácter social. (Corte Suprema de Justicia, 1999. Resolución publicada en el Registro Oficial No.103 del 7 de enero de 1999).
5	( F )	La Ley de Inquilinato rige para “las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales que se encuentran dentro del perímetro urbano.
6	( V )	La ley de Inquilinato regula los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos.
7	( F )	Tiene leyes supletorias como el Código Civil.
8	( V )	Se considera al Código Civil como una norma supletoria a la Ley de Inquilinato.
9	( F )	El perímetro urbano de una ciudad se determina por las respectivas ordenanzas de cada cantón.

Autoevaluación 1		
Pregunta	Respuesta	Retroalimentación
10	( V )	En cuanto a competencia y procedimiento, la Ley de Inquilinato rige para las controversias derivadas de las relaciones de vecindad en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.



Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



Autoevaluación 2		
Pregunta	Respuesta	Retroalimentación
1	( F )	El Juez de Inquilinato no está facultado para fijar la pensión máxima de arrendamiento de inmuebles.
2	( F )	Los municipios están en la obligación de llevar un registro de arrendamiento de los inmuebles urbanos y rústicos.
3	( F )	Las jefaturas de rentas municipales no están obligados a llevar el registro de los inmuebles destinados para arrendamiento.
4	( V )	La determinación de los servicios existentes, es uno de los requisitos que debe constar en el Registro de Arrendamientos de predios urbanos.
5	( F )	Las ordenanzas municipales podrá exigir el cumplimiento de cualquier otro requisito de los establecidos por la Ley de Inquilinato, para el registro de los inmuebles destinados para arrendamiento.
6	( F )	El municipio, por medio de la oficina de Catastros fija las tasas de inscripción y la emisión de certificados de arrendamiento.
7	( V )	Si el propietario de un inmueble lo da en arriendo sin la correspondiente inscripción en el registro de arrendamientos, el Juez de Inquilinato le podrá imponer una multa equivalente a seis meses de pensiones de arrendamiento.
8	( F )	Para que el inmueble del propietario sea calificado en condición de ocupación y/o habitabilidad no es necesario exigir acabados tales como carpintería y mobiliario.
9	( V )	La oficina de registros de arrendamientos podrán inspeccionar los predios inscritos, para comprobar los datos suministrados para la inscripción.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

Autoevaluación 2		
Pregunta	Respuesta	Retroalimentación
10	( V )	Las instituciones del sector público están exoneradas de la inscripción de los bienes destinados al arrendamiento de vivienda.



Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

Autoevaluación 3		
Pregunta	Respuesta	Retroalimentación
1	( V )	La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial del inmueble.
2	( V )	Para determinar el precio total del arrendamiento, se tomará en cuenta todos los departamentos o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador.
3	( V )	Cuando se arrienda una parte del inmueble la pensión se fijará proporcionalmente a dicha parte.
4	( F )	La oficina de Avalúos y catastros, es la que determina el avalúo del local inscrito para arrendamiento.
5	( V )	El Juez de Inquilinato impondrá la multa correspondiente al arrendador que hubiere cobrado un canon de arrendamiento superior al fijado por la Oficina de Registro de Arrendamientos.
6	( V )	La multa del cobro en exceso de la pensión de arrendamiento fijada por la Oficina de Registro de Arrendamientos, será la equivalente al valor mensual del canon de arrendamiento cobrado.
7	( V )	Además de la multa por el cobro excesivo de la pensión de arrendamiento, el Juez de Inquilinato dispondrá la devolución al inquilino de lo cobrado en exceso.
8	( F )	La acción para la devolución del cobro de la pensión de arrendamiento cobrada en exceso, se tramitará en juicio ejecutivo.
9	( F )	El arrendador podrá realizar el aumento de la pensión mensual, cuando ha transcurrido un año de la vigencia del contrato, siempre cuando no sobrepase el límite del avalúo catastral.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

Autoevaluación 3		
Pregunta	Respuesta	Retroalimentación
10	( V )	El arrendatario podrá solicitar a la Oficina de Registro de Arrendamiento, la rebaja de las pensiones, cuando la vivienda que él arrienda se ha deteriorado producto de las fugas de agua que en temporada invernal son recurrentes debido al mal estado de la cubierta.



Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

Autoevaluación 4		
Pregunta	Respuesta	Retroalimentación
1	( V )	Los jueces de Inquilinato tienen jurisdicción especial para conocer los casos derivados de la Ley de Inquilinato.
2	( V )	Las controversias derivadas del arrendamiento de una vivienda ubicada en el sector rural, en cuanto a la competencia y procedimiento de los jueces se atienen a lo previsto en la Ley de Inquilinato.
3	( F )	Las controversias derivadas de las relaciones de inquilinato se tramitan en procedimiento sumario.
4	( F )	El Juez competente es el Juez de lo civil.
5	( V )	La acción de reintegro de lo pagado en exceso prescribe en seis meses.
6	( V )	El recurso de apelación en materia de inquilinato se interpondrá de manera oral en la respectiva audiencia.
7	( V )	Es indispensable adjuntar a la demanda, el certificado de fijación del canon otorgado por la Oficina de Registro de Arrendamientos.
8	( V )	El arrendador si puede plantear una acción de inquilinato en contra del arrendatario sin contar con el contrato de arrendamiento.
9	( V )	Para contestar la demanda en el procedimiento sumario, el demandado tiene el término de quince días.
10	( F )	Mientras no se ejecutoria la sentencia, no se puede desalojar al inquilino.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



## SEGUNDO BIMESTRE

Autoevaluación 5		
Pregunta	Respuesta	Retroalimentación
1	( F )	En el Ecuador la actividad notarial está regulada, por la Ley Notarial, el Consejo de la Judicatura, entre otros organismos y leyes.
2	( V )	El derecho notarial tiene una naturaleza de interrelación con otras ramas del derecho, como por ejemplo, con: el derecho constitucional, el derecho penal, entre otros.
3	( F )	El notario no puede actuar de oficio.
4	( V )	Es una obligación del notario declarar bajo juramento los valores cobrados por los servicios prestados de forma mensual.
5	( V )	La fe pública es un atributo de los notarios que les permite atestiguar sobre la veracidad o certeza de un hecho o acto jurídico.
6	( F )	Los deberes que tienen los notarios son frente al Estado y a toda persona que solicita sus servicios.
7	( F )	El notario no está autorizado a realizar escrituras en que no se determine la cuantía del acto o contrato.
8	( V )	Es atribución del notario receptar informaciones sumarias y de nudo hecho
9	( F )	El notario no puede practicar de oficio el reconocimiento de firmas.
10	( F )	El notario si puede disolver el vínculo matrimonial.



Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

Autoevaluación 6		
Pregunta	Respuesta	Retroalimentación
1	( F )	La actividad notarial debe organizarse y registrarse en el libro de protocolo, de minutas y de diligencias.
2	( V )	El libro de protocolo es un archivo cronológico de los documentos que se inscriben en una notaría.
3	( V )	La actuación de los peticionarios debe darse bajo el consentimiento, es decir, que la declaración de la voluntad no debe contener vicios de consentimiento: error, fuerza o dolo.
4	( F )	Se considera documentos notariales todo el que este solemnizado por el notario.
5	( V )	El acta notarial es un documento representativo o probatorio, pero no constitutivo.
6	( V )	La autorización de salida de país cuando se trata de niños, niñas y adolescentes, debe realizarse a través de acta notarial.
7	( V )	La escritura pública es el documento matriz que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que las personas otorgan ante notario y que éste autoriza e incorpora a su protocolo.
8	( F )	Para toda escritura constituye requisito, la determinación de lugar y fecha en una escritura pública.
9	( V )	La venta de bienes inmuebles debe realizarse a través de escritura pública.
10	( F )	La constitución de una servidumbre de acueducto, el municipio es el encargado de hacer constar en sus registros.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



Autoevaluación 7		
Pregunta	Respuesta	Retroalimentación
1	( V )	En función del principio de oponibilidad el registrador de la propiedad puede impedir que se inscriban derechos que se opongan o que puedan resultar incompatibles con otro derecho previamente inscrito.
2	( V )	Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio, se constituye en objeto del registro.
3	( F )	El registro de la propiedad es una Institución privada, destinada a inscribir el dominio de un bien inmueble determinado.
4	( V )	El repertorio es el libro base del registrador de la propiedad.
5	( F )	El principio de tracto sucesivo exige que cada acto dispositivo se verifique en un asiento independiente y que el acto que pretenda inscribirse derive de otro previamente inscrito.
6	( V )	El registro tiene como objeto servir de medio de tradición del dominio de bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos.
7	( V )	Los registros se formarán del mismo modo que el protocolo de los notarios.
8	( F )	El registrador de la propiedad realizará la inscripción, y sentar la razón correspondiente si el inmueble a que se refiere el contrato de compra venta siempre y cuando se encuentre dentro de su suscripción.
9	( V )	Según la Ley de Registro deben inscribirse las sentencias o aprobaciones judiciales de partición de bienes.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas



Autoevaluación 7		
Pregunta	Respuesta	Retroalimentación
10	( F )	El contrato entre vivos que cause traslación de la propiedad debe de inscribirse independientemente de la cuantía.



Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

Autoevaluación 8		
Pregunta	Respuesta	Retroalimentación
1	( V )	La inscripción de instrumentos públicos, sirve de medio de tradición de dominio de bienes raíces y de los derechos reales constituidos de ellos.
2	( V )	Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos e instrumentos públicos, es uno de los objetos de la inscripción.
3	( V )	Inscribir en el registro correspondiente los documentos que permite o exige la ley, es uno de los deberes y atribuciones del registrador.
4	( F )	Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción, el registrador si puede negarse a inscribirlo
5	( F )	La inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales, contendrá obligatoriamente la designación del notario público que autorizó el acto o contrato. (No es necesario)
6	( V )	La inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales, contendrá los nombres, apellidos y domicilio de las partes.
7	( V )	El libro en el cual el registrador anota los documentos cuya inscripción se solicite, se denomina repertorio.
8	( V )	Los registros se llevarán en el papel del sello correspondiente, se firmarán del mismo modo que el protocolo de los notarios
9	( V )	Los contratos o actos entre vivos que cauce traslación de la propiedad de bienes raíces, están sujetos a registro.
10	( V )	Debe realizarse una sola inscripción cuando hay varios deudores y entre ellos haya unidad de derechos.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas





## 8. Glosario

- **Desahucio:** Despedir al inquilino o arrendatario, porque ha cumplido su arrendamiento.
- **Inmueble:** Cosas que no pueden trasladarse de un lugar a otro; predios, tierras, bienes raíces.
- **Inquilino:** Arrendatario de un local, casa o departamento.
- **Arrendador:** Persona que da en arriendo alguna cosa propia de este contrato.
- **Arrendatario:** El que toma una cosa en arrendamiento.
- **Notariado:** Autorizado o certificado por el notario.
- **Notaría:** Oficina o despacho del notario.
- **Notario:** Fedatario público.
- **Escribano:** Oficial o secretario público, que tiene por oficio redactar y autorizar con su firma y sello, los autos y diligencias de los procedimientos ante los tribunales.
- **Documento:** Escrito, escritura, instrumento con que se prueba, confirma, demuestra o justifica una cosa.
- **Documento auténtico:** Escrito, papel o instrumento, autorizado en forma tal que da fe y haya de ser creído, por extendido ante fedatario público.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

- **Documento judicial:** Revestir tal carácter por provenir de los tribunales de justicia.
- **Registro:** Oficina donde se toma fidedigna de ciertas actividades de actos y contratos de los particulares y de las autoridades.
- **Registro de la Propiedad:** Institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, a cargo de la oficina de igual nombre y reflejada en libros y asientos correspondientes.
- **Registro Notarial:** Institución jurídica que proporciona publicidad y firmeza a los actos y contratos de comercio.
- **Registro Público:** Cualquiera de las oficinas oficiales en las que un funcionario, debidamente autorizado y en forma legal o reglamentaria, da fe de ciertos actos en relación con sus atribuciones.

Índice

Preliminares

Primer  
bimestre

Segundo  
bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias  
bibliográficas



## 9. Referencias bibliográficas

Índice

Preliminares

Primer  
bimestre

Segundo  
bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias  
bibliográficas

Azuela, F. (1942). *El arrendamiento Civil*.

Carra, L. (1965). *Derecho Notarial y Registral*. México: Editorial Porrúa.

Cabanellas, G. (2012). *Diccionario de Ciencias Jurídicas*. Buenos Aires, Argentina: Editorial Heliasta S.R.L.

Díaz, D. (2013). *Manual de Práctica Notarial*. Quito, Ecuador: Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones (CEP).

Durán, R. (2008), *Derecho Registral y Notarial, Desvíos Conceptuales*, Cuenca, Ecuador: Editorial Grafisum.

Eguiguren, G. (2008). *Derecho de Propiedad en Ecuador*. Quito, Ecuador: Editorial Corporación Editora Nacional.

Gattari, C. (2008), *Manual de Derecho Notarial*. Argentina: Editorial Abeledo Perrot.

Jiménez, A. (2008). *Temas de Derecho Notarial*. Madrid, España: Editorial Tirant lo Blanch.

Larrea, J. (2008), *Enciclopedia Jurídica Ecuatoriana, Derecho Civil Tomo I*. Ecuador: Editorial Edición Universitaria.

Larrea, J. (2008), *Enciclopedia Jurídica Ecuatoriana, Derecho Civil Tomo II*. Ecuador: Editorial Edición Universitaria.

León, R. (2012). *Procedimiento Notarial, Tomo I*. Quito, Ecuador: Editorial Jurídica EL FORUM.

León, R. (2012). *Procedimiento Notarial, Tomo II. Quito, Ecuador*: Editorial Jurídica EL FORUM.

Martínez, J. (2013). *Apuntes del Derecho Notarial*. Quito, Ecuador: Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones (CEP).

Mazzei, J. (2005). *Principios registrales. Tracto Sucesivo Abreviado. Argentina*: Editorial Nova Tesis.

Morán, R. (2012). *El Código Orgánico de la Función Judicial y su Incidencia en el Procedimiento Civil*. Perú: Editorial EDILEX.

Ríos, J. y Cataño, F. (2012). *Sucesiones y Notariado*. México: Editorial Porrúa. Centro de Investigación e Informática Jurídica.

Torres, O. y Bernal, M. (2013). *Práctica Notarial y Registral, Evolución y práctica del Derecho Notarial y Registral*, Cuenca, Ecuador: Editorial Jurídica Carrión.

Vicuña, L. y Chávez, J. (2016). *Manual del Código Orgánico General de Procesos*. Quito, Ecuador: Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones (CEP).

### **Normativa:**

Constitución de la República del Ecuador. (2010). Publicada en el Registro Oficial 449, 20 de octubre de 2008. Última modificación: 21 de diciembre de 2015.

Código Orgánico General de Procesos. (2015). Publicado en el Registro Oficial Suplemento 506, 22 de mayo de 2015. Última modificación: 18 de diciembre de 2015.

Código Orgánico de la Función Judicial. (2009). Publicado en el Registro Oficial Suplemento 544, 09 de marzo de 2009. Última modificación: 22 de mayo de 2015.

Índice

Preliminares

Primer bimestre

Segundo bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias bibliográficas

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Publicado en el Registro Oficial Suplemento 303, 19 de octubre de 2010.

Código Civil. (2005). Publicado en el Registro Oficial Suplemento 46, 24 de junio de 2005. Última modificación: 22 de mayo de 2016.

Ley de Inquilinato (2000). Publicada en el Registro Oficial 196, 01 de noviembre de 2000. Última modificación: 30 de diciembre de 2016.

Ley Notarial (1966). Publicada en el Registro Oficial 158, 11 de noviembre de 1966. Última modificación: 30 de diciembre de 2016.

Ley de Registro (1966). Publicada en el Registro Oficial 150, 28 de octubre de 1966. Última modificación: 20 de mayo de 2014.

Ley del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos. (2010). Publicada en el Registro Oficial Suplemento 162, 31 de marzo de 2010. Última modificación: 12 de septiembre de 2014.

Ley de Comercio Electrónico. (2002). Publicada en el Registro Oficial Suplemento 557, 17 de abril de 2002. Última modificación: 10 de febrero de 2014.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (2015), Reglas técnicas nacionales en materia de hábitat y vivienda, emitidas mediante Acuerdo Ministerial 044-15. Publicado en el Registro Oficial 630, 18 de noviembre de 2015.

### **Jurisprudencia:**

Corte Constitucional del Ecuador. (2015). Sentencia N.º 007-15-SCN-CC.

Corte Constitucional del Ecuador. (2008). Sentencia Interpretativa: 001-08-SI-CC.

Corte Suprema de Justicia. (2008). Expediente 71, Publicado en el Registro Oficial Suplemento 349, 30 de mayo del 2008.

Índice

Preliminares

Primer  
bimestre

Segundo  
bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias  
bibliográficas

Corte Suprema de Justicia. (2007). Gaceta Judicial. Año CVIII. Serie XVIII, No. 4.

Corte Suprema de Justicia. (2003). Gaceta Judicial. Año CII. Serie XVII. No. 6.

Publicada en el Registro Oficial 128, 18 de julio de 2003.

Corte Suprema de Justicia. (2003). Expediente de Casación 137. Publicado en el

Registro Oficial 128, 18 de julio de 2003.

Corte Suprema de Justicia. (2001). Expediente 189 publicado en el Registro

Oficial 362, 05 de julio del 2001.

Corte Suprema de Justicia. (2001), Gaceta Judicial, 16 de mayo de 2001.

Corte Suprema de Justicia. (1999). Resolución publicada en el Registro Oficial

No.103 del 7 de enero de 1999.

Corte Suprema de Justicia. Gaceta Judicial. Año XC. Serie XV. No. 7, 13 de

diciembre de 1989.

Corte Suprema de Justicia. (1959). Gaceta Judicial. Año LXII. Serie IX. No. 7, 25

de septiembre de 1959.

Corte Suprema de Justicia. (1956). Gaceta Judicial. Año LIX. Serie VIII. No. 11, 07

de mayo de 1956.

Corte Suprema de Justicia. (1931). Gaceta Judicial, 23 de junio de 1931.

Índice

Preliminares

Primer  
bimestre

Segundo  
bimestre

Solucionario

Glosario

Referencias  
bibliográficas





DERE\_5010

9 789942 252463