

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

**REMITENTE:** PRESIDENTE DE LA CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA

**OFICIO:** 296-2024-P-CPJP-YG

**FECHA:** 28 DE AGOSTO DE 2024

**MATERIA:** FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA

**TEMA:** PROCEDIMIENTO EN QUE DEBE SUSTANCIARSE EL DESAHUCIO NOTIFICADO POR NOTARIO EN CASO DE NO EXISTIR OPOSICIÓN

**CONSULTA:**

Si realizada la notificación por el Notario con el desahucio por cumplimiento del contrato, en el caso de no existir oposición, al presentar la demanda respectiva ¿ésta en qué procedimiento debe sustanciarse?

**FECHA DE CONTESTACIÓN:** 21 DE MARZO DEL 2025

**No. OFICIO:** 387-JDSN-P-CNJ-2025

**RESPUESTA A LA CONSULTA. -**

**BASE LEGAL:**

**Ley Notarial:**

*“Art. 18.- Son atribuciones exclusivas de los notarios, además de las constantes en otras leyes:*

*(...)*

*35.- Solemnizar el desahucio, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Inquilinato y el Código Civil. La o el interesado en el desahucio dirigirá una solicitud a la o al notario, acompañando prueba de su pretensión. Recibida la solicitud y los documentos que se acompañan en ella, la o el notario notificará a la o al desahuciado de conformidad con las reglas para la citación personal o por boletas previstas en Código Orgánico General de Procesos.*

(...)

*En estos casos y en el previsto en el artículo 81 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, de existir controversia, las y los interesados podrán demandar sus pretensiones por vía sumaria. Para el efecto, la o el notario a petición de parte, protocolizará y entregará en el plazo de tres días las copias de todo lo actuado.”*

**Ley de Inquilinato:**

**“Art. 33.- Anticipación del arrendador.-** *El arrendador comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hiciere, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes, por el período de un año y por una sola vez. Transcurrido este plazo, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante el desahucio respectivo.*

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

**“Art. 42.- Trámite de las controversias.-** *Las acciones sobre inquilinato se tramitarán en procedimiento sumario, ante la jueza o juez de inquilinato y relaciones vecinales o quien hiciere sus veces en el respectivo cantón.*

(...) ”

**ANALISIS:**

Se entiende por desahucio al aviso anticipado que una de las partes da sobre su deseo de poner término al contrato para evitar perjuicios a la otra parte. El desahucio es un acto jurídico unilateral, basta la declaración de voluntad de una de las partes, pero una vez realizado es irrevocable y no puede ser dejado sin efecto.

Según la Ley de Inquilinato el desahucio procede únicamente en los casos determinados en el literal h) del artículo 30 y en los determinados en los artículos 31 y 33 de la referida Ley.

El procedimiento que se debe dar al desahucio se encuentra normado como atribución exclusiva de los Notarios Públicos, en el artículo 18 numeral 35 de la Ley Notarial, y que faculta a la o al interesado en el desahucio dirigir una

solicitud a la o al Notario, acompañando la prueba de su pretensión. Recibida la solicitud y los documentos que se acompañen, el Notario dispondrá que se notifique a la o al desahuciado, de cuyo acto deberá sentar una razón.

La parte final del referido artículo 18, taxativamente dice: *“En estos casos y en el previsto en el artículo 81 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, de existir controversia, las y los interesados podrán demandar sus pretensiones por vía sumaria. Para el efecto, la o el notario a petición de parte, protocolizará y entregará en el plazo de tres días las copias de todo lo actuado.”*

El artículo 42 de la Ley de Inquilinato dispone en su parte pertinente: *“Las acciones sobre inquilinato se tramitarán en procedimiento sumario, ante la jueza o juez de inquilinato y relaciones vecinales o quien hiciere sus veces en el respectivo cantón.”*

**ABSOLUCION:**

Una vez realizada la notificación de desahucio por el Notario o Notaria, en función de las atribuciones previstas en el artículo 18 de la Ley Notarial, la demanda de desahucio, por disposición del artículo 42 de la Ley de Inquilinato, se tramitará en procedimiento sumario.