



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

**Trabajo de Titulación de Examen Complexivo para la obtención del Grado de Magister en
Derecho Notarial y Registral**

**TEMA: CONSECUENCIAS JURÍDICAS RESPECTO DE LAS NUEVAS
ATRIBUCIONES NOTARIALES EN MATERIA DE INQUILINATO**

Autor:

Abg. María Verónica Zúñiga Rendón

GUAYAQUIL – ECUADOR

2018



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por la **Abg. María Verónica Zúñiga Rendón**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Notarial y Registral**.

REVISORES

Dr. Francisco Obando F.
Revisor Metodológico

Ab. María José Blum M.
Revisora de Contenido

DIRECTOR DEL PROGRAMA

Dra. Teresa Nuques Martínez

Guayaquil, a los 29 días del mes de mayo del año 2018



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Ab María Verónica Zúñiga Rendón

DECLARO QUE:

El examen complejo **Consecuencias Jurídicas Respecto De Las Nuevas Atribuciones Notariales En Materia De Inquilinato** previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de investigación del Grado Académico en mención.

Guayaquil, a los 29 días del mes de mayo del año 2018

EL AUTOR

Ab. María Verónica Zúñiga Rendón



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

AUTORIZACIÓN

Yo, Ab María Verónica Zúñiga Rendón

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del examen complejo **Consecuencias Jurídicas respecto de las nuevas atribuciones notariales en materia de inquilinato** cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 29 días del mes de mayo del año 2018

EL AUTOR:

Ab. María Verónica Zúñiga Rendón

DEDICATORIA

A mi hija,

Tu amor y tu apoyo son las bases de mi esfuerzo, de mi superación, de mis ganas de convertirme en un ejemplo para ti.

Te agradezco porque supiste comprender el tiempo que invertí en este emprendimiento, mientras que en algunas ocasiones las consecuencias eran postergar nuestras actividades juntas.

Eres la motivación más grande que tengo en la vida y por eso te dedico este trabajo de titulación.

Gracias, Arianita.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Contenido

INTRODUCCIÓN	1
<i>EL PROBLEMA</i>	1
<i>OBJETIVOS</i>	2
<i>BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL</i>	3
CAPÍTULO II	4
DESARROLLO	4
<i>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</i>	4
Antecedentes	4
Descripción del Objeto de Investigación.....	6
Pregunta Principal de Investigación:.....	7
<i>FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA</i>	9
Antecedentes de Estudio	9
Bases Teóricas.....	14
<i>METODOLOGÍA</i>	54
Modalidad	54
Población y Muestra.....	54
Métodos de investigación.....	55
Procedimiento	56
CAPÍTULO III	57
<i>CONCLUSIONES</i>	57
<i>RESPUESTAS</i>	57
CONCLUSIONES	62
RECOMENDACIONES	63
BIBLIOGRAFÍA	65

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

EL PROBLEMA

A partir del 22 de mayo del 2015 se publica en el Suplemento del Registro Oficial No. 506 el Código Orgánico General de Procesos, y en la Décima Quinta Disposición Reformatoria se modifica el artículo 18 de la Ley Notarial, agregando a partir del numeral 29 nuevas atribuciones a los notarios, las mismas que son calificadas como atribuciones exclusivas de los notarios además de las constantes en otras leyes. Entre las nuevas competencias que se le otorgan al notario hay dos en materia de inquilinato, competencias que anteriormente eran realizadas por los jueces de inquilinato. Éstas competencias las encontramos en el numeral 35 del artículo 18 de la Ley Notarial, sobre la solemnización del desahucio, de acuerdo a lo previsto en la Ley de Inquilinato y el Código Civil; así como también, la competencia establecida en el numeral 36 del artículo 18 de la misma ley, sobre la inscripción de los contratos de arrendamiento.

Estas nuevas atribuciones entre otras, si bien buscan descongestionar el trabajo de la función judicial también han provocado cambios en los procedimientos notariales generando nuevos efectos jurídicos, además se han encontrado vacíos legales considerando que no está del todo regulado en cuanto a su procedimiento en el ámbito notarial. En la práctica encontramos interrogantes entre los usuarios como los notarios sobre el procedimiento y efectos jurídicos en los trámites donde culmina el actuar notarial respecto de las nuevas regulaciones, pero que se desconoce tanto para las entidades involucradas como para los usuarios, las competencias en el ámbito judicial, cuando el acto deja de ser de jurisdicción voluntaria y comienza a ser litigioso. Podríamos manifestar que con las nuevas atribuciones en materia de inquilinato el notario está cumpliendo funciones, distintas a las de su naturaleza jurídica que es la de dar fe de los actos, contratos y negocios jurídicos; sino que también, está realizando actividad registral con la inscripción de los contratos de arrendamiento; y realiza funciones de citador, respecto a la citación personal o por boleta que debe cumplir en los desahucios, situaciones que en la práctica hacen que

persista un vacío legal que afecta a la economía procesal, a la atención de los usuarios y a la actividad jurídica notarial.

OBJETIVOS

Objetivo General

Uno. Analizar las consecuencias jurídicas que generan las dos nuevas facultades en materia de inquilinato para el notariado ecuatoriano, que permita atender y resolver de una manera clara, práctica y efectiva los vacíos legales, en beneficio de la ciudadanía y estandarizando procedimientos aún no definidos en su totalidad.

Objetivos Específicos

Uno. Identificar la naturaleza jurídica del actuar notarial, y los cambios que ha sufrido al efectuar competencias en materia de inquilinato, específicamente analizando la actividad registral, la actividad de citador y la actividad de jurisdicción voluntaria. Si estas nuevas atribuciones que realizan los notarios entran en conflicto o se pueden fusionar y articular con la actividad notarial.

Dos. Proponer procedimientos mejorados en base a la práctica diaria, incorporando soluciones a vacíos legales que se encuentran presentes en la actualidad en las nuevas facultades notariales en materia de inquilinato.

Tres. Analizar en el derecho comparado y la doctrina internacional si en otros países tienen como atribuciones los notarios actuar en materia de inquilinato. En caso de encontrar legislación que si la tenga, comparar beneficios y resultados de estas atribuciones, y en caso de no encontrar similitud en la legislación comparada analizar el motivo.

Cuatro. Incentivar a los notarios y demás sujetos vinculados a la actividad notarial para que participen activamente en presentar propuestas ante el órgano competente con el análisis de las normas, propongan normas procedimentales o reformas en los casos que basados en su experiencia laboral necesiten regularse y se socialice con la ciudadanía para su conocimiento y eficaz aplicación.

BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL

Esta investigación asienta su fundamentación teórica en una revisión del marco jurídico ecuatoriano respecto a la materia, mencionando en orden jerárquico a la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de la Función Judicial, Código Orgánico General de Procesos, Ley Notarial, Código Civil, Ley de Inquilinato, Ley de Registro, Resoluciones del Pleno del Consejo de la Judicatura, entre otras normas ecuatorianas, además de realizar un estudio comparativo con la legislación de otros países. De igual manera, se analiza y se estudia si las nuevas competencias atribuidas a los notarios en materia de inquilinato se sujetan o no a los principios jurídicos establecidos en el Código Orgánico de la Función Judicial, que regula a los notarios, al ser órganos auxiliares de la Función Judicial. Así como también, si se acogen a los principios comunes en que se sustenta el actuar notarial de los países miembros de la Unión Internacional del Notariado Latino y de la Comisión de Asuntos Americanos. Ambas entidades son organizaciones internacionales no gubernamentales que se encargan de coordinar y promover al notariado a nivel mundial. El Ecuador integra ambas organizaciones, por lo que está en constante vinculación con los estudios, convenios y reformas que generan estas entidades en materia notarial y su repercusión en la sociedad.

Es importante hacer énfasis en la naturaleza jurídica del notario, ya que el notario es un funcionario investido de fe pública para autorizar los actos, contratos y documentos que a petición de parte se celebren ante él, esto brinda seguridad jurídica en la sociedad y en la vida política y económica del país. Para Camilo Borrero Espinoza (2009)a, “El notario da fe que el instrumento público se ha otorgado ante él, y que se han cumplido los requisitos legales y formales. Por tanto, confiere autenticidad y certeza jurídica a los hechos y actos jurídicos, a través de los documentos públicos que produce, dotándolos así del valor de prueba ante las autoridades y la sociedad.”... (p.20). La función notarial garantiza un estado de derecho, ayuda al progreso del país al aportar con su actuar no solamente seguridad jurídica sino que también ayuda al crecimiento económico y al desarrollo social, el ejercicio de sus funciones se adapta a las nuevas situaciones que se van generando en la vida jurídica de una sociedad, específicamente los actos de jurisdicción voluntaria que ante el notario se celebran.

CAPÍTULO II

DESARROLLO

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Antecedentes

En Ecuador, desde el Gobierno de Presidente Interino de la República Clemente Yerovi Indaburu, se encuentra regulada la función notarial mediante la Ley Notarial que fue promulgada por medio del Decreto Supremo No. 1404, publicado en el Registro No. 150 de fecha veintiocho de octubre de 1966, el fin de esta ley era regular la función notarial, el instrumento público y la jerarquización del notariado ecuatoriano. Desde aquella fecha la Ley Notarial ha sido reformada en diferentes ocasiones, sin embargo siempre existió desde su publicación inicial dentro de las atribuciones notariales en el artículo 18 No. 3, la función de autenticación de firmas puestas ante el Notario en documentos que no sean escrituras públicas.

Dentro de las diligencias notariales han existido siempre la autenticación de firmas, acto mediante el cual el Notario daba fe que las firmas fueron puestas en los documentos, en su presencia en determinada fecha, para lo cual los interesados concurrían ante el despacho del notario para firmar el documento en su presencia. Para este acto el Notario elaboraba un acta de autenticidad de firmas y con la información antes expuesta suscribía un acta que se solemnizaba con su sola firma el acto. Actualmente, desde la creación del Sistema Informático Notarial, el Consejo de la Judicatura elaboró un formato de extracto donde incorpora el texto del contenido de la autenticación de firma y solemniza el Notario el extracto con su sola firma, dejando la constancia de que los interesados en su presencia firmaron el documento original.

También ha existido la diligencia notarial del Reconocimiento de Firmas, para el cual el Notario elaboraba un acta de reconocimiento de firmas, por medio del cual se dejaba constancia que las personas interesadas habían concurrido ante el notario para reconocer las firmas puestas en el documento con anterioridad. Para esto las partes interesadas junto con el notario suscribían el acta dejando constancia del reconocimiento de firmas. Actualmente, desde la creación del Sistema Informático Notarial, el Consejo de la

Judicatura elaboró un formato de extracto donde incorpora el texto del contenido del reconocimiento de firma y solemniza el Notario el extracto con su firma, además de la firma de los interesados.

A través de los años la Ley Notarial ha sido reformada según los avances de los negocios jurídicos y los actos de jurisdicción voluntaria que se han incrementado de acuerdo al aumento de la población y la necesidad de normar las situaciones sociales económicas que se van generando. El 22 de mayo de 2015 se publica en el Suplemento del Registro Oficial No. 506 el Código Orgánico General de Procesos, y en la Disposición Reformatoria Décima Quinta se modifica el artículo 18 de la Ley Notarial, agregando nuevas atribuciones notariales en materia de inquilinato.

Estas nuevas atribuciones las encontramos en el numeral 35 del artículo 18 de la Ley Notarial, la solemnización del desahucio, de acuerdo a la Ley de Inquilinato y el Código Civil. Y en el numeral 36 de la misma ley, encontrábamos la Inscripción de los contratos de arrendamiento, cuando el canon excedía de un salario básico unificado del trabajador en general. Cuando se incorporan estas nuevas funciones para los notarios, específicamente en los contratos de arrendamiento, surgió una interrogante de cuál sería el tratamiento para los contratos de arrendamiento menores al salario básico unificado del trabajador, siendo ya una atribución exclusiva del notario sujetándose a la Ley Notarial, el procedimiento según correspondía para legalizar el documento del contrato de arrendamiento era un reconocimiento de firmas de las personas que habían suscrito con anterioridad el contrato, o la autenticación de firma según el requerimiento del arrendador y arrendatario.

Sin embargo, el 30 de diciembre de 2016 mediante el sexto Suplemento del Registro Oficial No.913 se expide la Ley Reformatoria a la Ley Notarial, y mediante artículo único No.8 y No.9 reforma nuevamente las atribuciones del Notario en materia de inquilinato. En el No. 8 incorpora que la notificación del desahucio la realizará el Notario según las reglas de citación personal o por boletas según lo establecido en el Código Orgánico General de Procesos. Y en el numeral 9 sobre la competencia de inscribir contratos de arrendamiento, ya no señalan un mínimo del canon de arrendamiento para proceder a la inscripción, ahora se exige llevar un archivo numerado y cronológico de los contratos de arrendamientos, por lo que se crea el libro de arrendamiento.

Cabe mencionar que para la inscripción de los contratos de arrendamiento el Sistema Informático Notarial genera un extracto con la información pertinente del contrato en mención, con la observación del nombre y de la firma de quien solicita la inscripción del documento contractual, que no necesariamente suele ser uno de los contratantes sino un tercero.

Como se puede observar, aunque las nuevas atribuciones notariales en materia de inquilinato han sido reformadas cada vez más, a favor de brindar un mejor servicio a la ciudadanía, aún persisten ciertas inquietudes e interrogantes respecto al acto de inscripción en ámbito notarial, lo que es materia de análisis del presente trabajo de investigación.

Descripción del Objeto de Investigación

Desde el ámbito notarial es interesante el tema de incursionar o ampliar el catálogo de actos, diligencias y contratos que se solemnizan ante el Notario en beneficio de brindar un servicio legal, eficiente y eficaz a la ciudadanía y atender sus crecientes necesidades socio económicas que merecen ser reguladas. Cabe enfatizar que el ejercicio notarial es de jurisdicción voluntaria es decir que no hay disputa legal entre los comparecientes o las partes contratantes, se entendería que en virtud de esta característica y para descongestionar la actividad judicial, los Asambleístas observaron la necesidad de suprimirle estas facultades en materia de Inquilinato a los Jueces de lo Civil y pasarlas a los Notarios. No obstante, ante este hecho hay interrogantes respecto al estudio de la naturaleza jurídica del Notario, sus características, su ámbito de acción, su jurisdicción para actuar, no solo analizando la legislación ecuatoriana sino también la legislación y doctrina comparada, así como también la tendencia o doctrina de los Organismos Internacionales del Notariado del cual Ecuador forma parte.

Estas recientes atribuciones notariales crean consecuencias jurídicas nuevas en cuanto a la naturaleza del Notario, en la actualidad se podría decir que el Notario está realizando actividades de Registro, atribuciones exclusivas de los Registros que son regulados por sus propias leyes, como son el caso del Registro de la Propiedad, el Registro Mercantil, entre otros, cuyo fin es el de la publicidad de un acto, diligencia o contrato celebrado entre los interesados. También se podría señalar que actualmente el Notario está realizando

actividades de citador dentro de los trámites de los desahucios, porque pareciera que no es suficiente la fe pública que enviste a la actividad notarial respecto a una única notificación de parte del notario. Es decir que la solemnización, autorización o concesión otorgada por el Notario, según corresponda al acto que se celebre, goza de legalidad y seguridad jurídica, por el simple hecho que se lo celebre ante la autoridad competente investida de fe pública por el propio Estado. Anteriormente, el desahucio lo cumplía el Notario realizando la notificación in situ al desahuciado y en caso de no encontrarse, el Notario sentaba una razón de lo actuado, lo cual era suficiente para agotar la vía de jurisdicción voluntaria y luego con el acta del Notario, el solicitante del desahucio acudía ante la vía Judicial, para continuar con el proceso del desahucio. Ahora en los desahucios el Notario deberá realizar la notificación según las reglas de citación personal o por boletas según el Código Orgánico General del Procesos, es decir mediante notificación de tres boletas.

Pregunta Principal de Investigación:

1.- ¿En qué medida las nuevas atribuciones notariales en materia de inquilinato, se ajustan a la naturaleza jurídica del Notario descrita en la legislación ecuatoriana, la doctrina nacional e internacional?

Variable Única:

Las nuevas competencias notariales en materia de inquilinato previstas en la Ley Notarial pareciera que permiten al Notario realizar otras funciones distintas a las de su naturaleza jurídica, como son la de registro y la de citación. Se han detectado situaciones que claramente se confrontan con principios jurídicos como son el principio de seguridad jurídica y principio de economía procesal, entre otros, pero esas falencias se pueden mejorar y adecuarse en beneficio de los usuarios.

Indicadores:

- La no comparecencia ante Notario del arrendador, arrendatario y garante de ser el caso, que le permita identificar a las partes contratantes, su existencia y la legalidad

del acto, todo esto permite darle seguridad jurídica que supone tiene todo documento, acto o contrato celebrado ante el Notario.

- En la Inscripción de los contratos de arrendamiento el Notario sólo se limita a la inscripción del contrato, ya que ni siquiera se procede a una autenticación o reconocimiento de las firmas de los comparecientes que permita asegurar la calidad, la capacidad y la voluntad de cada contratante.
- Al suprimir el Sistema Informático Notarial del Consejo de la Judicatura, la posibilidad de incluir los biométricos otorgados por el Registro Civil como documento habilitante dentro de una inscripción de los contratos de arrendamiento, no le ofrece la seguridad al notario de la existencia de las partes contratantes, sin embargo la ley le faculta a la inscripción del mismo en el registro de su protocolo dándole legalidad a un acto que no se efectuó en presencia del notario, ni pudo revisar la capacidad y existencia de las partes.
- Si la finalidad de la inscripción de los contratos de arrendamiento en las Notarías es la publicidad mediante un registro público, se debería reglar dicha publicidad.
- Existe un vacío legal respecto a la jurisdicción del notario y la ubicación del bien inmueble del que se realiza la inscripción del contrato de arrendamiento, si la finalidad es la publicidad, habría que ver la manera que el usuario pueda acudir a los notarios a pedir la información referente a la inscripción del contrato de arrendamiento de un bien inmueble determinado.
- El Notario realiza actividades de citador en el caso de los desahucios, con las responsabilidades administrativa, civil y penal que tienen los citadores en caso de incurrir en una falta. Esto le quita peso a la calidad de dar fe del Notario, facultad otorgada por el Estado.
- Estudio de la legislación y doctrina comparada.
- Existe la interrogante de cómo se procede con la inscripción de los contratos de arrendamiento verbales. Toda vez que la ley de inquilinato en su artículo 27 expresa que el contrato de arrendamiento podrá ser verbal o escrito.

Preguntas Complementarias de Investigación:

- 1.-) ¿De qué manera se puede simplificar el trámite del desahucio respecto a la notificación del desahuciado de parte del Notario?
- 2.-) ¿Se cumple con los principios jurídicos que regulan la función notarial como el de economía procesal y de seguridad jurídica?
- 3.-) ¿El notario en la inscripción de los contratos de arrendamiento brinda seguridad jurídica a los usuarios?
- 4.-) ¿Debería estar regulada la publicidad en la inscripción de los contratos de arrendamiento respecto a la jurisdicción del notario y la ubicación del bien inmueble tal como se regula en los Registros de la Propiedad y Registro Mercantil?
- 5.-) ¿El Notariado Ecuatoriano mediante su ente correspondiente podría retroalimentar respecto a este tema a los demás países que conforman la Unión Internacional del Notariado Latino, regulando estos actos sujetos a los principios del notariado y generando procedimientos unificados a esta nueva atribución notarial en el Ecuador?
- 6.-) ¿Cómo se procede a realizar la inscripción del contrato de arrendamiento que ha sido celebrado de manera verbal?

FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

Antecedentes de Estudio

La actividad notarial ecuatoriana ha experimentado modificaciones en los últimos años tanto con las enmiendas introducidas mediante las reformas a los diferentes cuerpos legales que la regulan, y los nuevos sistemas que ha implantado el Consejo de la Judicatura a través de la Dirección Nacional de Gestión Notarial, como son el Sistema Informático Notarial, las Resoluciones del Pleno de la Judicatura y los comunicados que constantemente son incorporados a la regulación del notariado ecuatoriano. Ante este ajuste de cambios constantes y ante la incertidumbre de ciertos actos que no se regulan del todo o que en la práctica la norma no siempre se ajusta a la realidad, se ve la necesidad de realizar este trabajo de investigación referente al tema escogido como es la materia de

inquilinato como nueva atribución notarial. Desde el 22 de mayo del 2015, fecha en que se publica en el Suplemento del Registro Oficial No. 506 el Código Orgánico General de Procesos, que en su disposición reformativa Décima Quinta reforma el artículo 18 de la ley notarial, otorgándoles atribuciones exclusivas a los notarios para realizar los desahucios y para la inscripción de los contratos de arrendamiento.

Partimos del análisis de la norma según el orden jerárquico que regula al notariado ecuatoriano, con la Constitución de la República del Ecuador, que en el Título IV referente a la Participación y Organización del Poder, Capítulo Cuarto sobre la Función Judicial y Justicia Indígena, en su Sesión Duodécima regula al Servicio Notarial, señalando lo siguiente:

Art.199 de la Constitución de la República del Ecuador.- *“Los servicios notariales son públicos. En cada cantón o distrito metropolitano habrá el número de notarias y notarios que determine el Consejo de la Judicatura. Las remuneraciones de las notarias y notarios, el régimen de personal auxiliar de estos servicios, y las tasas que deban satisfacer los usuarios, serán fijadas por el Consejo de la Judicatura. Los valores recuperados por concepto de tasas ingresarán al Presupuesto General del Estado conforme lo que determine la ley.”*

Art. 200 de la Constitución de la República del Ecuador.- *“Las notarias y notarios son depositarios de la fe pública; serán nombrados por el Consejo de la Judicatura previo concurso público de oposición y méritos, sometido a impugnación y control social. Para ser notaria o notario se requerirá tener título de tercer nivel en Derecho legalmente reconocido en el país, y haber ejercido con probidad notoria la profesión de abogada o abogado por un lapso no menor de tres años. 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.”*

Los artículos de la Constitución de la República del Ecuador antes citados están en concordancia con el artículo 296 del Código Orgánico de la Función Judicial, que en su Título VI referente a los Órganos Auxiliares de la Función Judicial, en el capítulo I norma a las Notarias y Notarios manifiesta lo siguiente:

“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.

Así como intervenir en ejercicio de la fe pública de la que se encuentran investidos, en los asuntos no contenciosos determinados en la Ley, para autorizar, conceder, aprobar, declarar, extinguir, cancelar y solemnizar situaciones jurídicas respecto de las que se encuentren expresamente facultados en el Código Orgánico General de Procesos, la Ley Notarial y otros cuerpos legales.

El ejercicio de la función notarial es personal, autónomo, exclusivo e imparcial.”

Lo subrayado es mío, lo que se quiere resaltar es la importancia de la gestión notarial, el actuar del notario goza de fe pública otorgado a cada notario desde el momento de su nombramiento, esto conlleva a suponer que ese acto efectuado ante el notario goza de seguridad jurídica, porque se lo realizó siguiendo los preceptos legales vigilados por la autoridad pública, es decir el Notario.

Art. 279 del Código Orgánico de la Función Judicial, respecto al régimen legal estipula lo siguiente: *“El Servicio Notarial se rige por la Constitución, este Código, la Ley Notarial y demás disposiciones legales y reglamentarias.”*

En concordancia con la Ley Notarial artículo 3.- *“En caso de oposición entre lo que disponen la Ley Notarial y el Código Orgánico de la Función Judicial, se aplicarán las disposiciones del Código Orgánico de la Función Judicial”.*

Del artículo anterior se colige que en caso de contradicción entre la Ley Notarial y el Código Orgánico de la Función Judicial prima este último, esto en cuanto a la jerarquía de la ley, la misma que debería ser respetada siempre. Sin embargo, en la práctica en materia notarial, los procedimientos son modificados en base a resoluciones o comunicados, y en algunos casos abarcando campos que no se encuentran establecidos en la Ley Notarial.

La Ley Notarial en su artículo 6, expresa lo siguiente: *“Notarios son los funcionarios investidos de la fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes”*

Para comenzar el desarrollo de la teoría es necesario acudir al origen del orden jerárquico que regula a los notarios del Ecuador, para entender su funcionamiento. Si bien la doctrina y legislación comparada, propia de cada país integrante de la Unión Internacional del Notariado Latino, destacan la autonomía del actuar notarial y le dan una suerte de autoridad al Notario, cuyos actos por sí solos gozan de confianza porque su actuar está amparado por la ley. En nuestra legislación como podemos observar, en lo que se ha procedido a subrayar en los artículos antes citados, el notario es un funcionario investido de fe pública otorgado por el propio Estado, es decir que su función principal es la de dar fe pública de los actos, diligencias y contratos que ante él se celebren, lo que supone la comparecencia de las partes ante él, donde el notario pudo observar la capacidad y voluntad de los otorgantes.

Un contrato de arrendamiento es un contrato privado entre las partes que llegaron a un acuerdo previo para suscribir dicho contrato, algunos doctrinarios señalan que no existe comparecencia porque no están celebrando una escritura pública ante notario donde pueda haber vicio del consentimiento o en la capacidad legal de las personas para intervenir. Sin embargo, en los contratos de arrendamiento los notarios si podría asegurar la formalidad del contrato mas no el contenido, que se supone las partes previamente lo revisaron y consensuaron en celebrarlo de acuerdo con cada cláusula que contiene el contrato de arrendamiento que han suscrito. Pese a esto, el notario si podría asegurar la legalidad del contrato incorporando un reconocimiento de firma o autenticación de firmas previamente a la inscripción del mismo. No en vano hay contratos de arrendamiento celebrados por escritura pública, puesto que las partes contratantes desean que dicho contrato se respalde su legalidad siendo un documento público que se incorpore a un protocolo público como es el protocolo notarial.

Código Orgánico General de Procesos referente a la escritura pública expresa lo siguiente:

Art. 205.- 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 considerarán también documentos públicos los mensajes de datos otorgados, conferidos, autorizados o expedidos por y ante autoridad competente y firmados electrónicamente.”*

El contrato de arrendamiento por escrito puede ser por instrumento privado o por instrumento público celebrado ante notario, y en ambas situaciones es importante observar que los contratos de arrendamiento cumplan con sus elementos esenciales de toda escritura, más si los contratos de arrendamiento celebrados por instrumentos privado deben inscribirse en el Libro de Arrendamiento que reposará en un Protocolo Público. Además, cabe aquí una interrogante si los contratos de arrendamiento celebrados por escritura pública también se pueden inscribir, o no sería necesaria su inscripción porque ya constan como parte de un protocolo notarial, en tal caso todas estas formalidades garantizan que los actos realizados ante notario gocen del principio de legalidad que sirven de prueba en caso de juicio. Cabe distinguir que el contrato de arrendamiento celebrado mediante escritura pública tiene efectos jurídicos diferentes al contrato celebrado en instrumento privado, de aquí se puede deducir que este último tipo de contrato si debería guardar cierta formalidad en el ámbito notarial y no solo limitarlo a su inscripción. Por esto resulta novedoso que confieran la atribución al notario de autorizar la inscripción, sin que se prevea el control de la legalidad previamente.

También surge la interrogante sobre los contratos de arrendamiento verbal, que se encuentran previstos en la Ley de Inquilinato, cómo procedería a realizarse su inscripción?. O se debería reformar la ley, en el sentido que el contrato de arrendamiento deberá ser por escrito para poder brindar seguridad jurídica y sea prueba para las partes en un litigio o facilitar los procedimientos de desahucio por ejemplo, y para que cumpla a cabalidad su finalidad la de servir de publicidad del mismo.

Bases Teóricas

Definición y naturaleza jurídica del Notario.-

Para entender la naturaleza jurídica de los notarios, es importante citar algunos tratadistas que han definido al Notario en base a sus estudios y análisis de la materia. Comenzamos citando al doctrinario español Ernesto Tarragón Albella (2011) define al Notario como “El profesional del Derecho que ejerce simultáneamente una función pública para proporcionar a los ciudadanos la seguridad jurídica en el ámbito del tráfico jurídico extrajudicial.” (p.17)

Según la definición que antecede, podemos observar que el Notario lleva en sí dos calidades al ejercer sus funciones. Se podría mencionar como una de ellas, que se trata de un profesional del derecho, es decir que su profesión es ser abogado porque requerirá de sus conocimientos para poder aplicar el Derecho en sus actos, dar asesoría jurídica hasta donde no repercuta el interés y voluntad de las partes en los actos o contratos que se celebren, pero no ejerce la carrera en el libre ejercicio puesto que su segunda calidad, que sería la de ser un funcionario público no lo permite. Al darle el Estado esta atribución de funcionario público que le es entregada como potestad la fe pública, el Notario deberá asumir no solo con responsabilidad esta función, sino también sujetarse a la regulación del Estado dentro de sus funciones.

Estas regulaciones estatales varían según los sistemas notariales que se aplican en cada país, variando respecto a la administración y regulación de los Notarios como un cuerpo colegiado, o respecto a las tasas notariales y su aportación al estado, en algunos países no existe este tipo de regulaciones, entre otras variaciones. Pero en sí en cuanto a la definición del Notario, del Derecho Notarial, de los principios del Derecho Notarial coinciden los diferentes tratadistas, como lo vamos a seguir observando en el desarrollo de este trabajo de investigación.

Para el doctrinario argentino Carlos Nicolás Gattari (2011a), el notario es *“La persona autorizada que, conforme a derecho, da fe instrumental de los hechos, actos y negocios jurídicos de derecho privado realizados voluntariamente y, si bilaterales, en acuerdo autónomo. La función fedante, cristalizada en el instrumento, ha creado al notario, y no a la inversa.”*.(p.322)

De la definición que realiza el doctrinario argentino antes citado, es importante destacar que menciona algo importante del derecho notarial, esto es, que se tratan de hechos, actos y negocios jurídicos realizados voluntariamente y en el caso de participar dos o más personas debe existir un acuerdo autónomo. Es decir, que la jurisdicción del notario es en el ámbito de jurisdicción voluntaria, donde no existe un conflicto entre las partes, y de lo cual en notario dará fe instrumental.

Por su lado la Ley del Notariado de Perú, dictada mediante Decreto Ley No.26002 del 26 de diciembre de 1992 y reformada mediante la Ley No. 26662, publicada el 22 de septiembre de 1996, en su artículo No. 2 define al notario de la siguiente manera: *“El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes. Su función también corresponde la comprobación de los hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en la ley de la materia.”*

La Ley de Notariado peruano, destaca que el notario es de profesión abogado autorizado por el Estado para dar fe de los actos y contratos que se celebren ante él. Aquí hace mención de la facultad del Notario de redactar el instrumento público recogiendo la voluntad de las partes, en materia no contenciosa. Además menciona la responsabilidad que tiene de conservar en su archivo notarial los documentos originales y otorgar los traslados o testimonio correspondientes a cada acto.

El tratadista ecuatoriano doctor Camilo Borrero (2009)b, define al notario de la siguiente manera: *“El notario es el profesional del derecho investido de una función pública por delegación del Estado, para dar autenticidad a los actos y a los negocios jurídicos. El notario está autorizado legalmente para dar fe pública conforme a las leyes, y autorizar o dar fe de hechos y actos que ante él pasan y se otorgan, dando forma legal y seguridad jurídica a la voluntad de las personas, consignada en instrumentos públicos, a los que la ley les da el valor de fuerza probatoria. El notario es el ministro de fe, representante del poder público, capaz de dar forma a cuanta manifestación jurídica surja de las relaciones contractuales.”* (p.15).

En ésta definición del notario, a mi parecer la más completa y detallada, involucra una característica especial del derecho notarial, cuya finalidad es dar seguridad jurídica a la voluntad de las partes, representadas en instrumentos públicos con el aval de la guía del Notario como representante de la fe pública y que la ley le concede fuerza probatoria a esos actos frente a terceros.

De esta manera revisando las definiciones de diferentes doctrinarios y leyes, se concluye que coinciden en la definición del Notario, en que es un profesional del derecho, nombrado por el Estado, el mismo que le confiere la potestad de dar fe pública y con lo que otorga autenticidad a los hechos, actos y contratos o negocios jurídicos ante él celebrados, siempre dentro de la jurisdicción voluntaria, donde no existan conflictos entre las partes. De ahí nace la naturaleza jurídica del Notario que la de dar fe pública y otorgar seguridad jurídica.

Jurisdicción Voluntaria:

El tratadista Guillermo Cabanellas de Torres (2012) define a la jurisdicción voluntaria como: *“Aquella en que no existe controversia entre las partes; la que no requiere dualidad de éstas.”*(p.214). De la misma manera La Unión Internacional del Notariado Latino expresa en sus manifiestos, respecto a la jurisdicción del actuar notarial lo siguiente: *“La función notarial se extiende a todas las actividades jurídicas no contenciosas, confiere al usuario seguridad jurídica, evita posibles litigios y conflicto, que puede resolver por medio del ejercicio de la mediación jurídica y es un instrumento indispensable para la administración de una buena justicia”*.

Como podemos observar la característica fundamental de la jurisdicción voluntaria recae en que no debe existir controversia entre las partes para ser tratado el tema dentro de la jurisdicción voluntaria, pareciera que el fin de estos actos es más bien la de prevenir conflictos futuros que la de resolver un litigio.

También encontramos la definición del tratadista español Enrique Gimenez Arnau (1976) quien precisa al notario como un profesional del derecho que ejerce una función pública para robustecer con una presunción de verdad, los actos en que interviene, para colaborar en la formación correcta del negocio jurídico y para solemnizar y dar forma legal a los

negocios jurídicos privados y de cuya competencia solo por razones históricas están sustraídos los actos de la llamada jurisdicción voluntaria. (p. 52).

Gimenez Arnuá resalta que desde siempre la competencia notarial ha estado ligada a la jurisdicción voluntaria, de tal manera que la necesidad de la figura del notario se da para poder regular este tipo de actos.

La doctrinaria peruana Mónica Tambini Ávila (2014) señala que “la naturaleza jurídica de la función notarial se ubica perfectamente dentro de la teoría de jurisdicción voluntaria, ya que se desarrolla en el ámbito administrativo, de manera voluntaria, a solicitud de parte, sin conflicto de intereses entre los que acuden al oficio notarial en plena libertad, capacidad y conocimiento suficiente del acto que pretenden formalizar notarialmente. Es de suma importancia para esta teoría considerar que los interesados acuden de manera voluntaria a la instancia notarial, con la finalidad de asegurar sus derechos y establecer obligaciones en busca de la prevención del litigio y obtención de la seguridad jurídica.”(p.71)

En esta determinación de Tambini Ávila, podemos observar que profundiza en otras características fundamentales en el derecho notarial, como es que el notario no actúa de oficio, no es imperativa su actuación sino más bien a requerimiento de parte, donde el notario expresamente debe precautelar la capacidad de las partes y que su voluntad no se encuentre viciada.

Principios de la actividad notarial:

La Unión del Notariado Internacional Latino tiene como finalidad a través de sus comisiones de trabajo, el promover la aplicación de unos principios fundamentales para el derecho notarial basados en el derecho civil en el principio de la deontología notarial.

Los principios fundamentales del sistema del notariado de tipo latino, se encuentran en el documento aprobado por la Asamblea de Notarios, quienes son miembros de la Unión Internacional del Notariado Latino, que fue aprobado en la ciudad de México, México el 17 de octubre de 2004, el mismo que encontramos en la página web de la Unión Internacional del Notariado Latino www.uinl.org/organizacion. Entre los principios de la deontología notarial a destacar según la materia de esta investigación son los siguientes:

7.- Principio de la intervención personal del Notario.- La prestación profesional del notario está caracterizada por una relación de confianza y personal con los clientes. El notario puede servirse de auxiliares y colaboradores, a condición de que ello no afecte en nada a la naturaleza personal de la prestación en su conjunto. En todo caso, el notario debe comprobar la identificación personal de las partes y su legitimación para actuar así como indagar e interpretar la voluntad de las mismas y su calificación jurídica, de la manera más adecuada.

10.- Principio de la diligencia y responsabilidad.- En el ejercicio de su función, el notario ha de actuar de una manera adecuada y constructiva: informar y aconsejar a las partes acerca de las posibles consecuencias de la prestación requerida, bajo todos los aspectos de la habitual actuación jurídica que le ha sido confiada; debe elegir la forma jurídica más conforme a la voluntad de las partes, asegurándose de su legalidad y de su recíproca pertinencia; de asesorar a las partes respecto a las aclaraciones solicitadas, necesarias para asegurarles la conformidad con las decisiones tomadas y la conciencia del valor jurídicamente relevante del acto.

El Notario tiene la obligación de responder de manera adecuada a través de determinadas formas de seguro aquellos riesgos que comporta el ejercicio de la profesión.

En el Derecho Ecuatoriano encontramos también principios jurídicos determinados expresamente en las leyes, entre los cuales destacan el principio de seguridad jurídica y el principio de economía procesal, fundamentales en materia del Derecho Notarial cuya finalidad es la prevención de conflictos:

Principio de Seguridad Jurídica

El Código Orgánico de la Función Judicial, se refiere al Principio de Seguridad Jurídica de la siguiente manera:

Artículo 25.- “Las juezas y jueces tienen la obligación de velar por la constante, uniforme y fiel aplicación de la Constitución, los instrumentos internacionales de derechos humanos, los instrumentos internacionales ratificados por el Estado y las leyes y demás normas jurídicas.”

Haciendo mención que la función notarial en el Derecho Ecuatoriano se rige en orden jerárquico por la Constitución, el Código Orgánico de la Función Judicial y la Ley Notarial, respectivamente. Encontramos en el Código Orgánico de la Función Judicial, que identifica a los Notarios como órganos auxiliares de la Función Judicial, y por tanto se acogen a sus preceptos, entre esos el principio de la seguridad jurídica que se concreta cuando el Notario predeterminadamente revisa la capacidad de las partes contratantes o comparecientes, su voluntad y que sus actos celebrados ante él se apeguen a la ley, de lo cual dará fe pública, lo que constituye una garantía jurídica para las partes intervinientes.

Principio de Economía Procesal

Para Guillermo Cabanellas de Torres, en su obra Diccionario Jurídico Elemental (2012), define a la economía procesal como “Principio rector del procedimiento judicial, que tiende a lograr el ahorro de gasto monetario y de tiempo en la administración de justicia. El impulso de oficio, la oralidad, la acumulación de acciones son medidas encaminadas a conseguir aquel fin.” (p.137).

En el caso del Derecho Notarial Ecuatoriano, si bien la jurisdicción notarial es voluntaria y nada tiene que ver con el procedimiento judicial, hay que destacar que con las nuevas atribuciones notariales se ha logrado descongestionar la administración de justicia de manera considerable, por lo que es destacable el aporte del Notario en este campo. De esta manera, debería reforzarse la idea de que los trámites notariales deben ser ágiles y precisos acogiendo a este principio.

Libros que conforman el Protocolo Notarial:

El tratadista argentino Carlos Gattari (2008), define al protocolo notarial de la siguiente manera: “*es la colección anual cronológica de instrumentos públicos, firmados por los comparecientes y autorizados por el notario, de los documentos agregados, principales o accesorios, de los errados y no pasado, con el fin de proceder a su conservación o custodia y comunicación*” (p.186)

La legislación ecuatoriana, en la Ley Notarial determina en su artículo 22 lo siguiente:

“Los protocolos 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;

Los protocolos pertenecen al Estado. Los notarios los conservarán en su poder como archiveros de los mismos y bajo su responsabilidad.”

De lo antes citado se observa que el protocolo notarial consiste en el archivo del notario, donde reposan los originales de todos los actos, negocios jurídicos o contratos celebrados ante él sea mediante escritura pública o instrumento privado pero que protocolizados en su archivo notarial se convierten en instrumento público. De aquí la importancia de la legalidad de cada acto celebrado ante el Notario.

La Unión Internacional del Notariado Latino en su página web www.uinl.com respecto a la organización de los notarios miembros manifiesta que los documentos notariales gozan de doble presunción de legalidad y de exactitud de su contenido y no pueden ser contradichos más que por la vía judicial. Están revestidos de fuerza probatoria y ejecutiva.

La legalidad que conllevan estos documentos es amplia y abarcan también la legitimación de las firmas de los particulares puestas en documentos privados, además de la expedición de testimonio de conformidad de las copias con sus originales. La Unión Internacional del Notariado Latino señala además que los documentos notariales que respondan y se sujeten a los principios de la deontología jurídica notarial enunciados en sus preceptos, deberán ser reconocidos en todos los Estados miembros y producir en ellos los mismos efectos probatorios, ejecutivos y constitutivos de derechos y obligaciones que en su país de origen.

El español Ubaldo Nieto Carol (2011) establece que respecto al Libro-Registro que lleva el Notario en España hace una diferenciación de acuerdo a las reformas que ha tenido la ley notarial en dicho país: Por ello hay que distinguir un régimen legal hasta el 30 de noviembre y otro desde el 1 de diciembre de 2006. Y las diferencias son radicales porque hasta que se produce la antedicha modificación lo que circulaban eran los originales de las pólizas intervenidas en tantos ejemplares como partes intervinientes de forma que cada una tenía su original con las firmas de todos los otorgantes y la intervención del Corredor de Comercio Colegiado primero y, luego, tras la integración en un Cuerpo único, la del

Notario. Al circular los originales lo que recogía el Libro- Registro era una reproducción aunque, además, se conservaba otro original en el Archivo del fedatario público. Pero el carácter oficial lo tenía sólo el Libro-Registro, porque el Archivo era realmente una colección de originales cuyo valor estaba en los propios documentos intervenidos.

A partir de la modificación de la Ley Notarial hay un único original que es el que conserva el Notario para conformar el Libro-Registro. Lo que circulan son copias del mismo que en ningún caso pueden llevar las firmas de los otorgantes. (p.906).

Respecto a la mención que realiza Nieto Carol, en el Ecuador sucede algo similar pero no se lo ha definido si el único original es el que se encuentra en el archivo notarial, como es el caso de la inscripción del contrato de arrendamiento, para cuyo trámite la ley requiere se presenten en tres contratos originales, a los cuales a cada uno se le imprime y adjunta un extracto original firmado por el notario que da fe de la inscripción del contrato de arrendamiento, uno de esos originales es archivado en el protocolo notarial en el libro de contratos de arrendamiento y los otros dos originales son entregados al usuario para su respectivo archivo o uso. Algo similar sucede con los reconocimientos de firma o autenticaciones de firmas donde se realizan dos extractos originales con las firmas del notario y una reposa en el protocolo notarial en el libro de diligencias y el otro original es entregado al usuario, es decir que existen dos originales. Uno archivado en el protocolo notarial y el otro en libre circulación, al respecto se debería reformar dicho procedimiento y restringir el documento original con extracto original firmado por el Notario sólo para el protocolo notarial.

A manera de estudio del derecho comparado, se observa lo que establece la Ley del Notariado del Perú del decreto legislativo, referente al protocolo notarial:

Artículo 36.- Definición El protocolo notarial es la colección ordenada de registros sobre la misma materia en los que el notario extiende los instrumentos públicos protocolares con arreglo a ley.

Artículo 37.- Registros Protocolares Forman el protocolo notarial los siguientes registros: a) De escrituras públicas. b) De testamentos. c) De protesto. d) De actas de transferencia de bienes muebles registrables. e) De actas y escrituras de

procedimientos no contenciosos. f) De instrumentos protocolares denominados de constitución de garantía mobiliaria y otras afectaciones sobre bienes muebles; y, g) Otros que señale la ley.

De lo antes mencionado se observa que en el Derecho Notarial del Perú hay similitud con la legislación Notarial del Ecuador en cuanto al contenido de los libros o registros que conforman en el Protocolo Notarial, siendo más extenso el del Perú.

Los Libros del Sistema Informático Notarial Ecuatoriano

El Consejo de la Judicatura mediante la Resolución No.216-2017 de diciembre del 2017 expidió el Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial, que en su capítulo III trata sobre el Registro de los Actos, Contratos, Inscripciones de Arrendamiento, Certificaciones y Diligencias en el Sistema Informático Notarial.

Artículo 8.- “El Sistema Informático Notarial se compone del libro de protocolos, libro de diligencias, libro de inscripciones de arrendamiento, libro de certificaciones, libro de otros actos notariales y además libros que prevea la ley; los cuales generan un código alfanumérico secuencial de todos los actos, contratos, inscripciones de arrendamiento y diligencias notariales registrados; los mismos que se encuentran ligados a su factura correspondiente emitida por el notario en el ejercicio de sus funciones.”

Vamos a profundizar con detenimiento en el libro de arrendamiento del sistema informático notarial por ser competente con la materia de investigación de este trabajo.

El Libro de Arrendamiento

El Libro de Arrendamiento está conformado por las actas originales que se generan con la inscripción de los contratos de arrendamientos de acuerdo a lo estipulado en el art. 18 numeral 36 de la Ley Notarial, el acta original reposa en el protocolo de la notaría, además de las entregadas al usuario. Su formalización debe realizarse en el Sistema Informático Notarial, ingresando el número de fojas del contrato en un plazo máximo de 45 días.

El Consejo de la Judicatura mediante la Subdirección Nacional de Gestión Notarial en el 2016, desarrolló un manual llamado Directrices para el cumplimiento de la Gestión Notarial (p.9), el mismo que detallaba el contenido que debía constar en el libro de arrendamiento:

1. *Original del acta de inscripción generada por el Sistema Informático Notarial (firmado por el petitionerario y el notario.)*
2. *Un contrato de arrendamiento original o al menos una copia certificada de ser el caso.*
3. *Documentos de identificación y certificado de votación del arrendador y arrendatario.*
4. *Los demás documentos que acrediten las calidades.*
5. *Por seguridad se sugiere que en cada foja del contrato original y demás documentos que se agregue, conste el sello de la notaría.*

Este manual que preveía una formalidad en la inscripción de los contratos de arrendamientos, permitiendo al Notario tener mayores insumos e información sobre la legalidad del contrato a inscribir, más que nada sobre la acreditación de las calidades de los contratantes puesto que al inscribir el contrato de arrendamiento e incorporarlo a su protocolo le da validez al acto y legalidad. Sin embargo, esto fue modificado por el mismo Consejo de la Judicatura cuando reformó los reglamentos anteriores referentes al Sistema Informático Notarial, y en diciembre del 2017 mediante la resolución No. 216-2017 suprimen en el Sistema Informático Notarial la opción para generar biométricos de la página del Registro Civil, respecto a la identificación de los contratantes en la inscripción de los contratos de arrendamientos.

En la actualidad los requisitos para la inscripción de los contratos de arrendamientos son limitados simplemente a proceder a la inscripción como tal, sin permitir al notario adjuntar los documentos de identificación, ni certificado de votación del arrendador, arrendatario y garante de ser el caso, ni los demás documentos que acrediten las calidades de los otorgantes.

Instrumentos Públicos

Guillermo Cabanellas de Torres en su obra Diccionario Jurídico Elemental define al Instrumento de la siguiente manera:

“Del latín instruere, instruir. En sentido general, escritura, documento. Es aquel elemento que atestigua algún hecho o acto. | AUTÉNTICO. El documento otorgado legalmente y autorizado por quien tenga fe pública. (V. DOCUMENTO AUTÉNTICO, ESCRITURA PÚBLICA.) | EJECUTIVO. V. DOCUMENTO EJECUTIVO. | PRIVADO. V. DOCUMENTO PRIVADO. | PÚBLICO. V. DOCUMENTO PÚBLICO.”

En nuestra legislación instrumentos notariales encontramos: la escritura pública o matriz, las actas, las copias, las razones y los extractos notariales. Las notificaciones dentro de los desahucios desde que es una atribución notarial, se la realizaba mediante una comunicación, pero la reforma a la ley notarial realizada mediante la Ley Reformativa a la Ley Notarial del 30 de diciembre de 2016 publicada en el sexto suplemento del Registro Oficial No.913, en esta atribución de notificación de desahucios en materia de inquilinato incorpora un nuevo documento notarial que sería la boleta para citar.

Los extractos generados mediante el Sistema Informático Notarial también se incorporaron como parte de la escritura y constituyen un sistema de control administrativo del Consejo de la Judicatura, que contiene información respecto a la facturación, y del acto o contrato que se celebre, en los extractos de la inscripción de los contratos de arrendamiento se incorpora un espacio para el nombre y la firma del solicitante. Surge la interrogante si el solicitante puede ser una persona ajena a las que celebran el contrato de arrendamiento, por ejemplo una empresa que se dedica al arrendamiento de bienes inmuebles y realiza dichos trámites mediante diferentes empleados, que no precisamente serán los que celebran el contrato de arrendamiento, la ley ni el sistema actual de la Judicatura no lo prohíben pero vale la pena pensar si eso realmente otorga seguridad al acto cuando la identidad o calidades de los que suscriben el contrato no se lo registra ni se lo verifica con el sistema actual.

En este caso el contrato de arrendamiento es un contrato que ya fue celebrado con anterioridad al momento en que se presenta ante el notario para su inscripción, y del cual ni siquiera se le realiza un reconocimiento de firmas o autenticación de firmas que exija de

alguna manera la comparecencia de las partes ante el notario, sino que el acto a realizarse en notaría se limita a su inscripción o registro, por lo tanto se entendería que cualquier persona, es decir un tercero puede solicitar su inscripción y que por motivos de seguridad el formulario de inscripción de contratos de arrendamiento requiere la firma del solicitante.

Escrituras públicas y los extractos de inscripción de los contratos de arrendamiento.

El Código Orgánico General de Procesos referente a la escritura pública expresa lo siguiente:

Art. 205.- 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 considerarán también documentos públicos los mensajes de datos otorgados, conferidos, autorizados o expedidos por y ante autoridad competente y firmados electrónicamente.”

Como se observa la escritura pública es un instrumento notarial en el que se celebra un acto, contrato o negocio jurídico, que supone autenticidad porque fue celebrado sujeto a las solemnidades legales, y lo convierte en un documento que surte efecto de prueba. Con la inscripción de los contratos de arrendamientos se incorpora un nuevo documento que le da la legalidad a la nueva atribución notarial de inscribir los contratos de arrendamientos, y nos referimos con esto a los extractos, puesto que el documento en el que se va a registrar el contrato de arrendamiento con la información pertinente del mismo, es mediante un extracto generado del sistema informático notarial del Consejo de la Judicatura.

Con la incorporación de la sistematización informática del actuar notarial, se han modificado ciertos criterios básicos o gestiones propias del notario como son las siguientes:

1.- Extractos notariales que generan la legalidad del acto, como por ejemplo los casos de inscripción de contratos de arrendamiento, los reconocimientos de firma, las autenticaciones de firma. Derogando el desarrollo del texto de parte del notario y sujetándose éste y los usuarios, a un formato ya establecido.

2.- La formalización de las matrices y actos notariales por medio del sistema informático notarial. Las entidades internacionales del notariado al que el Ecuador está suscrito, como el Sistema del Notariado Latino, la doctrina, la ley misma promulgan que el notario se encarga de dar fe de los actos, contratos o negocios jurídicos que se celebren ante él, y los formaliza luego de una comparecencia en unidad de acto con los comparecientes, con su sola firma, puesto que está investido de fe pública. Sin embargo, el Consejo de la Judicatura mediante resolución ha dispuesto que el notario deberá realizar la formalización de los actos celebrados ante él, en el sistema informático notarial, en un tiempo estipulado, e ingresando al detalle cuantas fojas constan en los archivos de cada acto. Actividad que estaría duplicándose puesto, que la existencia del protocolo notarial es casualmente para recurrir a su archivo notarial y extender las copias de las matrices o actas que se hayan celebrado en esa notaría en particular. Adicionalmente, no sería necesario realizar una doble formalización de cada acto en un sistema informático, toda vez que la sola firma del notario valida el documento, situación que en caso de un error de tipeo o informático en esta especie de doble legalización del acto pero en un sistema informático, podría estar ocasionando una complicación innecesaria al usuario, en perjuicio de la ciudadanía.

Los tratadistas españoles Salvador Alborch Dominguez y Manuel –Angel Rueda Pérez (2011) mencionan que la doctrina notarial restringía el concepto de instrumento público sólo a los que están destinados a formar parte del Protocolo, cuestión que actualmente debe ser replanteada después de la unificación de la fe pública extrajudicial, para contraponer, como hace RODRÍGUEZ ADRADOS, los instrumentos protocolares a los no protocolares, incluyendo, en los primeros, aquellos que contienen declaraciones de los particulares y que siempre van al Protocolo, como las escrituras, las actas y las pólizas intervenidas incorporadas al protocolo o a la Sección A del Libro- Registro de Operaciones, y en los segundos, los testimonios e incluso las operaciones cambiarias asentadas en la Sección B de dicho Libro, que circulan originales. (p.135)

Como podemos observar en otras legislaciones, y en este caso específicamente en España también han surgido modificaciones en el sistema notarial puesto que se han incorporado reformas a las regulaciones notariales, ampliando figuras jurídicas adecuándose a las

necesidades actuales de la sociedad, lo que ha generado una visión diferente en cuanto al contenido del protocolo notarial, algo similar a lo que ocurre en la actualidad en el Ecuador.

La actividad notarial en las nuevas facultades en materia de inquilinato.

Inscripción de los contratos de arrendamientos:

El Código Orgánico General de Procesos en la Décima Quinta Disposición Reformatoria modificó el artículo 18 de la Ley Notarial y agregó a partir del numeral 29 nuevas atribuciones a los notarios, calificadas como atribuciones exclusivas. En el numeral 36 de la Ley notarial citaba lo siguiente:

Artículo 36.- “Inscribir contratos de arrendamiento, cuyo canon exceda de un salario básico unificado del trabajador en general, para lo cual cada notaría llevará un archivo numerado y cronológico.”.

Posteriormente, mediante Registro Oficial No. 913 en el Sexto Suplemento publicado el 30 de diciembre de 2016 se expide la Ley Reformatoria de la Ley Notarial, que en su artículo único reforma el artículo 18 mediante el numeral 9 sustituye el numeral 36 de la siguiente manera:

“inscribir contratos de arrendamiento para lo cual cada notaría llevará un archivo numerado y cronológico.”

Con ésta reformatoria ya no habría un mínimo requerido en el canon de arrendamiento para proceder a su inscripción, sino que todo contrato de arrendamiento puede ser inscrito en una Notaría y esta llevará un archivo del mismo.

La inscripción de los contratos de arrendamientos conllevan una legalización del documento que se basa en la exhibición al notario de los documentos idóneos, y de los cuales forman parte del documento como habilitantes, pero los intervinientes como tal no comparecen ante el notario puesto que ya estos celebraron el acto en el momento de la firma del contrato. Aquí el notario prácticamente cumple funciones netamente registrales y de publicidad, porque mantiene un archivo donde inscriben el contrato de arrendamiento, mas no ha podido verificar la calidad de los contratantes.

El doctrinario argentino Carlos Nicolás Gattari (2011b) en su obra Manual de Derecho Notarial afirma lo siguiente:

El objeto del procedimiento notarial es constituir los hechos negociables y asentar los no negociables por la autenticación; por ello, el notario es el único que da fe, y la única fe legitimada es la notarial; el notario es el único que autentica, y la única autenticación y la única forma auténtica es la notarial. Las actuaciones judiciales, administrativas y registrales también hacen fe. ¿Y por qué deben hacerlo? Porque la comunidad precisa de esa autoridad para cubrir las necesidades de certeza y seguridad. Esto es, las tres ramas tienen la fe y la autenticación como un derivado necesario, como algo que deviene de su propio carácter público; en resumen, las posee como un epifenómeno. En cambio, son el fenómeno notarial en su propia esencia. (p.377)

Con lo antes citado, se afianza la certeza de que la fe pública viene de la mano con la existencia del notario, la naturaleza jurídica, el motivo de la existencia del notario es dar fe pública de los actos ante el celebrados, sin embargo difiere de la actividad registral y la judicial donde su actuar se limita a unas facultades otorgadas para dar certeza de un acto determinado y para ciertos actos; pero los actos celebrados ante Notario llevan implícito la presunción de gozar de certeza jurídica desde su constitución.

Cabe además mencionar las definiciones tanto de Notario como de Registrador que realiza Guillermo Cabanellas de Torres en su obra Diccionario Jurídico Elemental:

Notario: “Funcionario público autorizado para dar fe, conforme a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales” (art. 1 de la Ley esp. del Notariado).

Registrador: “Que registra o quien registra. | Aparato o mecanismo que recoge automáticamente determinados hechos. Su utilización es ahora muy frecuente. | Funcionario o empleado público que está encargado de un Registro Público. | Por autonomasia, el *registrador de la propiedad* (v.). | DE LA PROPIEDAD. Funcionario público encargado de calificar, anotar, inscribir, certificar y demás tareas concernientes a 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, conforme las normas legales que en cada país rija.”.

Revisando estos conceptos antes citados, tenemos claro que la naturaleza jurídica del Notario y del Registrador son totalmente diferentes. En el caso de los notarios su acreditación como tal, de manera simultánea lo enviste a ese funcionario llamado Notario de fe pública de todo lo que se celebre ante él, en cambio el Registrador es también un funcionario público pero la certeza o fe pública que confiere difiere a la Notarial, en este caso da la seguridad jurídica de un registro, de una inscripción, de una certificación de documentos que contienen determinados actos, y que constan inscritos en su registro.

El catedrático ecuatoriano Jaime Villalba Plaza (2015) en su obra *Práctica Registral Inmobiliaria y Mercantil del Ecuador* señala respecto de la función de inscribir lo siguiente:

“Al hablar de la función de inscribir hacemos referencia a una serie de actividades que deben cumplirse para dar acogida a los actos y contratos calificados por la Ley como inscribibles....

... Si la calificación registral es favorable el registrador de la propiedad debe practicar la inscripción, la misma que tiene funciones específicas por mandato de la Ley de acuerdo a la naturaleza del acto o contrato que le sirve de antecedente o causa: La función tradición, la función publicidad y la función garantía de autenticidad y seguridad.

En conclusión esta función se materializa con la elaboración de un asiento registral cuando la calificación registral es favorable luego de haberse agotado el proceso de inscripción, pues si no lo es, procede sentar negativa fundamentada.”(p.28)

Podemos observar que el mismo procedimiento registral tiene unos filtros por así llamarlo previo a otorgar la inscripción, le faculta la ley a calificarlo como favorable en caso de cumplir unos requisitos legales y de sentar la negativa fundamentada de la no inscripción en caso de no cumplirlos. Es decir, que la misma función del Registro previene que el acto a inscribirse sea legalmente realizado para proceder a la inscripción, comparando esto con la nueva facultad de los notarios ecuatorianos referente a la inscripción de los contratos de arrendamientos, ni siquiera éstos pese que su función es la de dar fe pública de los actos, contratos, negocios jurídicos se les permite cumplirlo previo a la inscripción, lo cual fuera lo más conveniente para precisar la seguridad jurídica del acto, así como la comparecencia y voluntad de los contratantes.

Merece mencionar la clasificación que realiza el tratadista argentino Carlos Nicolás Gattari (2011) en su obra Manual del Derecho Notarial (p.376), respecto al objeto de la ciencia del derecho notarial en comparación con el derecho registral, el procesal y el administrativo:

Derecho	Objeto formal		Objeto material
	Quod	Sub quo	
Notarial	Autenticación	Fe pública	Hecho voluntario
Registral	Publicidad	Tráfico	Hecho dispositivo
Procesal	Juicio-sentencia	Imperio	Hecho controvertido
Administrativo	Interés colectivo	Comunidad	Servicio Público

En esta clasificación se especifica cual es el objeto formal y el objeto material de cada rama del derecho, encontrándose diferencias sustanciales entre el derecho notarial, el registral, el procesal y el administrativo. Todas estas ramas al ser parte del derecho público les da seguridad jurídica su actuación en el derecho, sujetos a unas normas y procedimientos que hace que todos los actos emanados por las autoridades que representan estas distintas ramas del derecho gocen de legalidad, pero solo el derecho notarial es el que autentica y da fe pública por ser esa su razón de existencia.

Solemnización del desahucio

Para Guillermo Cabanellas de Torres, en su obra Diccionario Jurídico Elemental (2012), define al desahucio como “Acto de despedir el dueño de una causa o el propietario de una heredad a un inquilino o arrendatario, por las causas expresadas en la ley o convenidas en el contrato.” (p.124)

El Código Orgánico General de Procesos en la Décima Quinta Disposición Reformatoria modificó el artículo 18 de la Ley Notarial y agregó a partir del numeral 29 nuevas atribuciones a los notarios, calificadas como atribuciones exclusivas. En el numeral 35 de la Ley notarial citaba lo siguiente:

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

Posteriormente, mediante Registro Oficial No. 913 en el Sexto Suplemento publicado el 30 de diciembre de 2016 se expide la Ley Reformatoria de la Ley Notarial, que en su artículo único reforma el artículo 18 mediante el numeral 8 sustituye el numeral 35 de la siguiente manera:

“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 a 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 el Código Orgánico General de Procesos.”

Para que proceda el desahucio en sede notarial, se requiere de una petición que escrita que sea acompañada de la prueba de la pretensión. Debiéndose probar la relación contractual del arriendo, sea mediante el contrato escrito inscrito en una notaría o juzgado de inquilinato (los que se inscribieron antes de las reformas legales a la Ley Notarial) y registrados en la Oficina de Registro de Arrendamientos del Municipio; y, la otra manera en el caso de los contratos de arrendamiento verbales que aún existen en la Ley de Inquilinato, mediante una declaración juramentada ante notario.

Finalmente, se debe probar la causal en la que se basa la pretensión, según la ley de inquilinato las causas para solicitar el desahucio serían las siguientes: **1) Desahucio por cumplimiento del plazo del contrato.-** El arrendador deberá comunicar al arrendatario su decisión de terminar el contrato de arriendo con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de la expiración del mismo. Caso contrario, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes, por un año más. **2) Desahucio por transferencia de dominio.-** Para que proceda se necesita probar la transferencia de dominio del bien arrendado, mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón

correspondiente. En este caso el Notario debe realizar la notificación del desahucio dentro de un mes plazo, posterior a la fecha de la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad. **3) Desahucio por obra nueva.-** Para justificar esta causal el arrendador deberá adjuntar copia certificada del permiso de demolición, otorgado por la autoridad competente que son los Gobiernos Autónomos Descentralizados de los Municipios donde se encuentre ubicado el bien inmueble. Deberá notificarse con tres meses de anticipación por lo menos a la fecha fijada para la demolición, la misma que deberá indicarse en la petición. **4) Desahucio según el Código Civil.-** Esta procede cuando no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, no procede otra forma de dar por terminado el contrato en estos caso sino es por medio del desahucio, el mismo que deberá ser notificado anticipadamente a la otra parte.

Admisibilidad de la pretensión del desahucio por parte del Notario

Recibida la petición con las pruebas de sustento por la causal que se pretende, el Notario deberá revisar la documentación presentada y comprobar que se cumpla con todos los requisitos determinados en la ley para proceder con el trámite del desahucio, y así determinar su admisibilidad o no. En caso de ser admisible, el notario mediante un acta procederá a la notificación, y en el caso de no ser admisible, el notario deberá señalar las causas para que el peticionario pueda completar la prueba.

Notificación del Desahucio

Ahora en los desahucios el Notario deberá realizar la notificación según las reglas de citación personal o por boletas según el Código Orgánico General del Procesos, es decir mediante tres boletas.

El Código Orgánico General de Procesos, regula en el Libro II sobre la Actividad Procesal, título I Disposiciones Generales, Capítulo I Citación, artículo 53 primer inciso señala que:

“la citación es el acto por el cual se le hace conocer a la o al demandado el contenido de la demanda o de la petición de una diligencia preparatoria y de las providencias recaídas en ellas. Se realizará en forma personal, mediante boletas o a través del medio de comunicación ordenado por la o el juzgador.”...

El artículo 54 *ibídem* sobre la citación personal estipula: “*Se cumplirá con la entrega personal a la o el demandado o en el caso de personas jurídicas u otras que no pueden representarse por sí mismas a su representante legal en cualquier lugar, día y hora, el contenido de la demanda, de la petición de una diligencia preparatoria, de todas las providencias recaídas en ella y de cualquier otra información que a juicio de la o del juzgador sea necesaria para que las partes estén en condiciones de ejercer sus derechos. De la diligencia la o el citador elaborará el acta respectiva.*”.

El artículo 55 *ibídem* referente a la citación por boletas, señala lo siguiente: “*Si no se encuentra personalmente a la o el demandado, se le citará por medio de tres boletas que se entregarán en días distintos en su domicilio o residencia a cualquier persona de la familia. Si no se encuentra a persona alguna a quien entregarlas se fijarán en la puerta del lugar de habitación.*”.

La citación por boletas a la o el representante legal de una persona jurídica se hará en el respectivo establecimiento, oficina o lugar de trabajo, en días y horas hábiles, entregándolas a uno de sus dependientes o empleados, previa constatación de que se encuentra activo.”.

El artículo 63 del mismo Código Orgánico General de Procesos expresa referente a la constancia de la citación y responsabilidad del citador, lo siguiente:

“En el proceso se extenderá acta de la citación con la expresión del nombre completo de la o del citado, la forma en la que se la haya practicado y la fecha, hora y lugar de la misma.”.

La o el citador tendrá responsabilidad administrativa, civil y penal por el incumplimiento de sus obligaciones, incluida la certificación de la identidad de la persona citada y de la determinación del lugar de la citación. Se deja a salvo la responsabilidad del Estado por la falta o deficiencia en la prestación del servicio.

La o el citador podrá hacer uso de cualquier medio tecnológico para dejar constancia de lo actuado.

El Consejo de la Judicatura reglamentará el sistema de acreditación de las personas naturales o jurídicas que deban realizar la citación.”.

La doctrinaria española María Paz Zúñiga Ramajo(2011) habla de la cédula de notificación en España refiriéndose que: *“El reglamento notarial habla de cédula copia o carta. También dice que contendrá el texto literal de la notificación o requerimiento y expresará el derecho requerido a contestar.*

El concepto “cédula”, no definido en el artículo 17 de la Ley del Notariado como variante del instrumento público, se halla incorporado por tanto al Reglamento con base en la mera práctica. Se entiende por tal un traslado del acta matriz, cuya rogación va implícita en el requerimiento inicial del acta, que no reúne las características formales de la copia auténtica – como las relativas al uso del papel sellado o a la constancia de la expedición por nota en la matriz – y a la que agrega la información relativa al derecho a la contestación – de la que deriva la necesaria comunicación de la dirección del despacho notarial donde efectuarla-.” (p. 619)

Es decir que en el derecho notarial español cuando al notario le corresponde realizar alguna notificación propia de los trámites que realiza dentro de sus competencias, al documento con el que notifican o requieren le llaman cédula, identificando claramente que esta es una actividad más como consecuencia o dentro de la actividad notarial; y, no le dan la calidad de citación ni el procedimiento como si se tratase de una citación judicial que ya correspondería a materia judicial donde supone un litigio y por ello la rigurosidad de cumplir los pasos legales para una citación..

Cabe además mencionar la definición de citación que realiza Guillermo Cabanellas de Torres en su obra Diccionario Jurídico Elemental:

Citación: “Diligencia por la cual se hace saber a una persona el llamamiento hecho de orden del juez, para que comparezca en juicio a estar a derecho. | ANTE DIEM. La que para comparecer se hace judicialmente con antelación de un día. |

Como observamos el término citación se relaciona específicamente para un trámite judicial, donde existe un litigio entre las partes. En vía notarial donde supone que la base del actuar

del notario es dentro de la jurisdicción voluntaria, donde no existen desacuerdos entre las partes no cabe el término citación, y no solo que no estaría bien empleado el término sino que también la figura no aplicaría porque estaría desvirtuando la naturaleza jurídica del actuar notarial que es dar fe pública.

La naturaleza jurídica del notario de dar fe debería ser considerada en el momento de la notificación del desahucio, que sea con una notificación de un oficio notarial y no mediante el procedimiento de citación empleado en los litigios. Teniendo en cuenta que los documentos emitidos en este caso sería el acta notarial con la diligencia de la notificación, y que hacen prueba documental en juicio. Se considera que esto debería de primar por economía procesal y luego de la única notificación con la razón que asiente el notario, pasar a la vía judicial de ser el caso que no se haya encontrado a la persona o de que desista de hacer caso a la notificación y presente oposición. Y de no encontrarse a la persona que se deba notificar con el desahucio, se fijará en la puerta del lugar de habitación, a esto se le puede incorporar una fotografía como constancia en el acta notarial que será de suficiente prueba para el notario pero se abrevian procedimientos en virtud del tiempo empleado en realizar tres citaciones cuando la función del notario no es la de un citador y el tiempo que se desatiende el despacho notarial por un solo trámite.

Si bien los notarios son considerados como auxiliares de la función judicial, esta categoría dada por los juristas en algún análisis jurídico, debería efectuarse recogiendo los principios jurídicos del Código Orgánico de la Función Judicial, esto es el principio de la economía procesal, el de hacer procedimientos cortos y abreviados en beneficio de la ciudadanía y del país como tal.

También se observa que hay responsabilidad del citador por el incumplimiento de sus obligaciones, esta responsabilidad puede ser administrativa, civil y penal, pero hay que resaltar que el notario no es citador, por lo tanto no puede incurrir en las faltas del citador y peor tener responsabilidad. El citador se dedica solo ha eso a citar, cuanta con el tiempo y los medios para realizarlo, además de que su actividad se encuentra sujeta a una reglamentación de acreditación sea persona natural o jurídica quien deba efectuar la citación.

En el derecho comparado específicamente hablando del desahucio en Argentina, Guillermo Cabanellas de Torres (2012), define al desalojo como: “En derecho argentino, desahucio de un inquilino o arrendatario por falta de pago, expiración del término, alteración del destino de la cosa arrendada, expropiación forzosa, necesidad de ocupar la finca el propietario u otra de las causas legales o convencionales que autoricen a desalojar o expulsar al arrendatario rústico o urbano.”(p.124)

Podemos observar además que en la legislación argentina los procesos de desalojo se tramitan vía judicial, no interviene para nada el notario. El doctrinario Manuel J. Ferro (2016) lo menciona: “*El juicio de desalojo, se tramitará con el carácter de ordinario.*”(p.253)... “*Iniciada la demanda por alguna de las causales antedichas, antes del traslado de la misma, el Juez dentro de cinco días de dictada la primera providencia, debe llevar a cabo el reconocimiento judicial del bien. Dicho reconocimiento, que tiene como objetivo hacer realidad los principios de inmediatez y economía procesal, y tiene las siguientes características: es previo e inaudita parte: a la sola petición se dicta la resolución sin contradictorio; inexcusable e indelegable: el trámite lo debe realizar el Juez, entendemos, que el legislador lo ha ordenado así, a fin de evitar argucias procesales. La audiencia se llevará a cabo con la asistencia del Defensor Oficial, ello a fin de garantizar el principio de bilateralidad procesal.*”(p.254).

En el derecho argentino la función del juez en temas de desahucio llamado desalojo son indelegables y se sujetan a los principios de inmediatez y economía procesal.

Solemnización y Protocolización del Desahucio

Situaciones en materia de inquilinato aún no reguladas dentro de las nuevas atribuciones notariales en el Ecuador.

Contratos de Arrendamiento por escrito vs. Contratos de Arrendamiento verbales.

En el derecho comparado se observa que en la reforma al Código Civil Argentino se previene que el contrato de arrendamiento sea por escrito para efectos de darle mayor

seguridad jurídica y que sirva como prueba en caso de disputa. Así lo manifiesta el tratadista argentino Manuel J. Ferro (2016) “El nuevo Código Civil y Comercial en el art.1188 establece para el caso de la locación habitacional y comercial (de inmuebles) que el contrato, su prórroga o modificaciones deber ser hecho por escrito, lo que implica mayor seguridad en la contratación, con cláusulas claras y específicas que luego pueden ser discutidas – en sede judicial-. La forma escrita no sólo tiene carácter probatorio sino publicitario frente a terceros” (p.23).

La legislación y doctrina argentina previene expresamente que los contratos de locación (arrendamiento) sólo pueden ser por escrito para efectos de prueba en caso de litigio y también para efectos publicitarios frente a terceros. Es decir que no existen los contratos orales, ni para realizar una extensión o modificación del contrato principal también deberá ser realizado por escrito. Sin embargo, no se obliga a que se tenga que inscribir en algún registro para efectos de publicidad de los contratos de locación y la figura jurídica del desalojo (desahucio) la tienen normada vía judicial, es decir que mediante una demanda ante juez puede ser requerido el desalojo, no interviene el notario en estos trámites a diferencia con la legislación ecuatoriana.

La Ley de Inquilinato del Ecuador por su parte respecto a las formas de los contratos de arrendamiento estipula lo siguiente:

Art. 27.- Formas de los contratos.- *“El contrato de arrendamiento podrá ser verbal o escrito.”*

Esto en concordancia con lo que establece el Código Civil respecto a los contratos en los siguientes artículos:

Art. 1561.- Efecto de los contratos: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”*

De lo antes citado, se puede sugerir que es preferible que los contratos de arrendamiento se haga siempre por escrito para que pueda surtir efectos de prueba en caso de disputa o para que se pueda cumplir con la nueva atribución notarial que es la de la inscripción de los contratos de arriendo, para efectos de publicidad.

Contratos de Arrendamiento por escritura pública.-

El tratadista español Nieto Sánchez, José (2011) respecto a los efectos de la documentación del contrato en escritura pública produce sobre el negocio antecedente, señala: “Sin embargo parece que quién plantea adecuadamente el problema es RODRÍGUEZ ADRADOS cuando dice que no se debe desconocer ni exagerar la importancia de la voluntad de las partes, porque estas son muy libres de otorgar una escritura reconocitiva o dispositiva, pero de lo que se trata es determinar los efectos que la ley apareja a la escritura en defecto de una declaración de las partes en uno u otro sentido.

Para responder esta cuestión no debiera perderse de vista el enfoque institucional de la escritura pública. Según hemos expuesto esta supone la declaración del funcionario sobre la regular constitución de un negocio jurídico, que en cuanto regularmente constituido ha de desplegar los efectos que le son típicos en tanto no se produzca su impugnación jurisdiccional. Por otra parte la información contenida en la escritura pública queda, conforme a las leyes, a disposición de los poderes públicos, con importantes consecuencias para la correcta exacción de los tributos y la lucha contra el crimen organizado. En este sentido no parece muy coherente el enfoque que atribuya un general efecto reconocitivo o confesorio a la escritura pública, pues ello es tanto como negar el presupuesto de su propia función. Si el acto público ha de ceder en cualquier momento frente al privado por la sola voluntad de los interesados que esgriman éste cuando les convenga ¿qué sentido tiene atribuir privilegiados efectos extrajudiciales a la escritura? ¿Cómo puede la escritura gozar de una presunción de integridad respecto del negocio si no hay *renovatio contractus*? Frente a esto se puede alegar que el negocio inicial nunca ha de perjudicar a los terceros al no tener forma pública, pero para los terceros ya de por sí es una carga el tener que impugnar la escritura y probar los presupuestos de esa impugnación, como ha renecido reiterada jurisprudencia.”. (p. 743)

Los contratos de arrendamiento también pueden ser celebrados mediante escritura pública con todos los requisitos legales que esta exige, suelen hacerlo por las cuantías del contrato o por la importancia del mismo y deseen las partes asegurar el cumplimiento del mismo. La legislación notarial ecuatoriana reformada en cuanto a estas nuevas atribuciones notariales

en materia de inquilinato, no especifica si un contrato de arrendamiento celebrado mediante escritura pública también debe inscribirse o no en el Libro de Arrendamiento del Protocolo Notarial.

Si la finalidad de los legisladores al realizar la reforma a la Ley Notarial, fue la de no solo descongestionar la actividad judicial que antes se encargaba de esto, sino también crear un nuevo sistema de inscripción de los contratos en materia de inquilinato, debió prever y regular todas estas situaciones. En todo caso consideramos que si deberían inscribirse estos contratos aunque sean celebrados mediante escritura pública y no mediante contrato privado entre las partes. Y de ser el caso, debería realizárselo mediante petición de parte interesada no de oficio, en el momento que celebran la escritura pública los comparecientes. Es importante señalar que si un contrato de arrendamiento fue celebrado por escritura pública, no cabe desahucio por transferencia de dominio, y deberá cumplirse su plazo de manera obligatoria, a diferencia del contrato de arrendamiento escrito celebrado por documento privado.

Jurisdicción para la inscripción del contrato de arrendamiento.-

La legislación vigente ecuatoriana notarial respecto al tema no especifica nada sobre los criterios a tomarse en cuenta respecto a la inscripción de los contratos de arrendamiento y la ubicación del bien inmueble, si estos deben registrarse en las Notarías del Cantón donde se encuentra ubicado el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento, siguiendo un poco las reglas de los Registros Mercantiles y de la Propiedad en base a las inscripciones que realizan.

Para Alejandro Constantino Pérez Martínez (2011) hace referencia a los mecanismos fundamentales para que la función notarial se halle al alcance de todos los ciudadanos, específicamente en lo relacionado a la adscripción de la competencia funcional de los notarios a un área geográfica determinada, manifestando lo siguiente:

“Los notarios carecen de fe pública fuera de su respectivo distrito notarial; sin perjuicio de que el instrumento público por él autorizado pueda circular por cualquier punto del territorio nacional sin necesidad de legalización alguna. En su localidad pueden ejercer su

ministerio indistintamente en cualquier lugar del mismo; en el mismo distrito en cualquier localidad que no tenga notaria demarcada y en ningún caso en población de su distrito perteneciente a otro notario, salvo los supuestos de sustitución o habilitaciones especiales o en circunstancias que imposibiliten la actuación del notario titular.”. (p.997).

De la misma manera la legislación ecuatoriana especifica que la competencia del actuar notarial se ejercerá dentro del cantón para el que haya sido nombrado, cualquiera que sea el domicilio de los otorgantes o la ubicación del bien materia del acto o contrato. Sujetándonos a este precepto se entendería que no importa la ubicación del bien inmueble materia del contrato de arrendamiento para la inscripción del mismo. Sin embargo, en la práctica existe ese vacío legal, algunos notarios no inscriben contratos de arrendamientos si el bien inmueble no corresponde a la jurisdicción para la cual fueron designados, puesto que consideran que deberían seguir las mismas reglas que aplican los Registros existentes, pero para otros Notarios esto no es relevante e inscriben cualquier contrato de arrendamiento sin importar la ubicación del bien inmueble.

Observándolo desde otro punto de vista, y suponiendo que la finalidad de esta reforma en la ley y nuevas atribuciones notariales sean la de dar publicidad a la ciudadanía sobre la inscripción de los contratos de arrendamientos, sí debería establecerse un orden o un mecanismo que permita luego a los ciudadanos o a los interesados ubicar donde fue inscrito el contrato de arrendamiento.

Finalmente, citamos a Carlos Nicolás Gattari (2011c) en su obra Manual de Derecho Notarial puesto que realiza la siguiente reflexión sobre la adaptación del tema notarial con los avances tecnológicos y creación de nuevos derechos que surgen del diario vivir:

“El notariado, como institución integrante del cuerpo social, al tomar conciencia del proceso de transformación señalado, advierte la conveniencia de estudiar en profundidad las repercusiones que ha ejercido y habrá de ejercer sobre su actividad, a los efectos de promover su adaptación tanto en lo profesional como en lo institucional. Ello conduce necesariamente, y como paso previo, al análisis de la estructura y funciones del notariado actual, a objeto de conocer en qué medida requiere ajustes para ubicarse con precisión en el cuadro de las necesidades sociales a satisfacer.”. (p.406)

Compartimos esta reflexión porque coincidimos y estamos a favor de apoyar y colaborar con todo lo que represente un avance normativo a favor de la ciudadanía, más siendo conscientes de que la actividad notarial es importante dentro de una sociedad para que se desarrolle socio-económicamente. Sin embargo, estas reformas de la normativa notarial deben estar ligadas a los principios fundamentales del derecho notarial, y sin desvirtuar la naturaleza jurídica del Notario, dándole la importancia que este merece.

Legislación Comparada:

Para este trabajo se ha planteado realizar un estudio de las atribuciones de los notarios de los países de Argentina, Bolivia, Brasil, Chile y Perú. Analizar cada una de las leyes que regulan la actividad notarial en los países mencionados y compararlos en cuanto a qué competencias, revisando similitudes y diferencias en los procedimientos.

El tratadista Guillermo Cabanellas de Torres (2012) define al derecho comparado como: *“Rama de la ciencia general del Derecho, que tiene por objeto el examen sistematizado del Derecho positivo vigente en los diversos países, ya con carácter general o en alguna de sus instituciones, para establecer analogías y diferencias.”*

ARGENTINA (Buenos Aires): Ley No.404, reguladora de la Función Notarial. Decreto Reglamentario. Buenos Aires 2012. www.colegio-escribanos.org.ar/normas/2012-05-21-Ley-404.pdf

Esta ley regula el ejercicio de la función notarial y de la profesión de escribano, así como también se encarga de organizar su desempeño en el ámbito de la ciudad de Buenos Aires.

Se puede advertir que esta ley no define al notario ni a la función notarial. Sin embargo, se procede a mencionar la competencia material y territorial del escribano de Buenos Aires, para compararlas con las ecuatorianas.

Artículo 20.- *“Son funciones notariales, de competencia privativa de los escribanos de registro, a requerimiento de parte o, en su caso, por orden judicial:*

a) Recibir, interpretar y, previo asesoramiento sobre el alcance y efectos jurídicos del acto, dar forma legal y conferir autenticidad a las declaraciones de voluntad y de verdad de quienes rogaren su instrumentación pública.

b) Comprobar, fijar y autenticar el acaecimiento de hechos, existencia de cosas o contenido de documentos percibidos sensorialmente que sirvieran o pudieran servir para fundar una pretensión en derecho, en tanto no fueren de competencia exclusiva de otros funcionarios públicos instituidos al efecto.

c) Fijar declaraciones sobre notoriedad de hechos y tener por comprobada a su juicio, previa ejecución de los actos, trámites o diligencias que estimare necesarios para obtener ese resultado.

d) Redactar y extender documentos que contengan declaraciones de particulares y expresiones del escribano autorizante, con forma de escrituras públicas, actas, copias testimoniadas o simples, certificados y documentos protocolares o extraprotocolares que tengan el carácter de instrumento público, conforme las disposiciones del Código Civil, esta ley u otras que se dictaren.

e) Legitimar por acta de notoriedad hechos o circunstancias cuya comprobación pueda realizarse sin oposición de persona interesada, en procedimiento no litigioso. Sin perjuicio de los que dispusieren específicamente leyes sobre la materia, serán de aplicación supletoria, en lo pertinente, las normas del código procesal.”

En el artículo anteriormente citado de la Ley 404 que regula la actividad de los escribanos de Buenos Aires podemos observar que entre sus funciones no tienen la facultad de la inscripción de los contratos de arrendamiento, ni tampoco la facultad de intervenir en los desahucios. Sin embargo, llama la atención en el literal g) del artículo 21, menciona que están facultados para realizar diligencias encomendadas por autoridades judiciales o administrativas, para ello es importante revisar el artículo 23, que detalla un poco más esta facultad.

Artículo 23.-“Los escribanos están facultados para realizar ante los jueces de cualquier fuero y jurisdicción, así como ante los organismos estatales, nacionales,

provinciales o municipales o de la Ciudad de Buenos Aires, todas las gestiones y trámites necesarios para el cumplimiento de sus funciones e incluso, las de inscripción en los registros públicos de los documentos otorgados ante ellos y de los autorizados fuera de su distrito. Podrán examinar y retirar, mediante autorización judicial, expedientes judiciales o administrativos. Los funcionarios, oficiales y empleados públicos deberán prestar la colaboración que los escribanos les requieran en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes que les incumben.”

De acuerdo a este artículo se puede contemplar que los escribanos o notarios de Buenos Aires realizan sus funciones no solo en el ámbito notarial sino también en el ámbito judicial o administrativo siempre en cuando sea necesario dicha intervención para poder llevar a cabo el cumplimiento de sus funciones y las demás entidades requeridas deberán cooperar. Es decir no importa los fueros ni hay competencias exclusivas dentro de esta actividad.

Artículo 24.- “Los escribanos de registro deberán fijar su domicilio profesional en la Ciudad de Buenos Aires, podrán residir en un sitio que no se encuentre a no más de 100 kilómetros de distancia de la sede del registro a su cargo, con conocimiento del Tribunal de Superintendencia y del Colegio de Escribanos. La ciudad de Buenos Aires será el territorio en que tendrán competencia, salvo en los actos y diligencias que realicen fuera de ella por delegación judicial y en los que refieren los artículos 22 y 23.

Para la aceptación de cargos a efectos de extender escrituras que deban ser otorgadas por los jueces, éstos deberán exigir que el escribano acredite ejercer funciones de escribano de registro en la Ciudad de Buenos Aires”.

En esta ley se percibe que los escribanos deberán tener su domicilio profesional en la Ciudad de Buenos Aires, y su residencia será en un sitio que no se encuentre a no más de 100 kilómetros de distancia del Registro a su cargo. En Ecuador no se regula ni determina donde deberá ser la residencia del Notario, es independiente de donde tenga la jurisdicción para actuar como tal. El escribano de Buenos Aires de manera excepcional y mediante delegación judicial puede realizar actos y diligencias fuera del territorio de su competencia, esto no se da en el Ecuador.

BOLIVIA: Ley No.483, ley de 25 de Enero de 2014. Ley del Notariado Plurinacional.
www.notariadoplurinacional.gob.bo/index.php/marco-normativo/ley-del-notariado-plurinacional

Ésta ley tiene por objeto establecer la organización del Notariado Plurinacional de Bolivia, así como también regula el ejercicio del servicio notarial. Menciona los principios que la rigen y entre ellos están los siguientes: la interculturalidad, el servicio a la sociedad, la integridad, la neutralidad, la legalidad, la rogación, la intermediación y la cultura de paz. En la Ley Notarial Ecuatoriana no vemos los principios que regulan la función notarial detallados de manera expresa, nos regimos por los principios generales de la Función Judicial que se encuentran establecidos en el Código Orgánico de la Función Judicial, como consecuencia de que a los notarios los regula dicho Código como Órganos Auxiliares de la Función Judicial, pero en la práctica sería oportuno contar con los principios en que se fundamenta la función notarial citados expresamente en su propia ley.

La Ley No. 483 de Bolivia, define a la Notaria o Notario de Fe Pública:

Artículo 11.- “Es el profesional de derecho que cumple el servicio notarial por delegación del Estado y la ejerce de forma privada, asesorando excepcionalmente en el marco de sus funciones, interpretando y dando forma legal a la voluntad de las y los interesados, elaborando y redactando los instrumentos públicos, asimismo realizará los trámites en la vía voluntaria notarial previstos en la presente Ley.

Deberá fijar su residencia permanente en el ámbito territorial de su nombramiento o en una localidad próxima”.

Artículo 28.- “El servicio notarial es la potestad del Estado de conferir fe pública, otorgando autenticidad y legalidad a los instrumentos en los que se consignent hechos, actos y negocios jurídicos u otros actos extrajudiciales. El servicio notarial está facultado para tramitar la creación, modificación o extinción de relaciones jurídicas en la vía voluntaria notarial.”.

Artículo 29.-Naturaleza jurídica.- *“El servicio notarial es un servicio público, único, independiente, continuo, autenticador, extra judicial; y delegado por el Estado conforme a la presente Ley.”*

Artículo 30.- Fe Pública Notarial.- *“La fe pública notarial consiste en la otorgación de certeza o veracidad de los actos, hechos y negocios jurídicos a través de una notaria o un notario.”*

Se observa que en la Ley del Notariado Plurinacional de Bolivia define al notario, la naturaleza jurídica del servicio notarial, así como también la fe pública notarial, lo cual es importante puesto que permite delimitar el ámbito de acción del notariado boliviano, el motivo de su existencia y que situaciones expresamente regula. Además respecto a la competencia la ley señala que es según su ámbito territorial de su nombramiento y que su residencia permanente deberá ser fijada dentro de éste, o en una localidad próxima, situación que la Ley Notarial Ecuatoriana no lo regula, sólo regula la jurisdicción de la función notarial.

Artículo 19. Atribuciones.- *“Las notarias y los notarios tienen las siguientes atribuciones:*

- a. Dar fe pública a los actos, hechos y negocios jurídicos que las y los interesados le soliciten o la Ley exija, a los fines de la formalización y autorización notarial;*
- b. Dar fe de hechos, actos o circunstancias de relevancia jurídica de los que se deriven o declaren derechos o intereses;*
- c. Elaborar o redactar y autorizar documentos protocolares, conforme los principios y procedimientos establecidos en la presente Ley y su reglamentación;*
- d. Controlar y dar legalidad al acto jurídico, así como los hechos, actos y negocios jurídicos o circunstancias contenidas en el documento notarial que refiera;*
- e. Autenticar copias o emitir certificaciones o testimonio de documentos originales, que cursen en el protocolo o archivo de la notaría, a solicitud de las y los interesados, a personas con interés legítimo u orden judicial;*
- f. Actuar en la vía voluntaria notarial prevista por la presente Ley;*
- g. Protestar títulos valores;*
- h. Actuar en remates por comisión de autoridad competente, donde no exista martillero judicial;*

- i. *Elaborar acta de apertura y cierre de los protocolos notariales, en soporte físico y/o electrónico, de la gestión correspondiente, con autorización de las Directoras o los Directores departamentales;*
- j. *Refrendar documentos provenientes de medios electrónicos;*
- k. *Emitir copias o testimonios en formato electrónico de los documentos que estén a su cargo, con las medidas de seguridad que se fijen en el reglamento de la presente Ley;*
- l. *Dar fe de las firmas y rúbricas en todo tipo de documentos, siempre que no contengan cláusula o disposición contraria a la Ley y al orden público, para los que la Ley no exija escritura pública u otra forma especial;*
- m. *Otras que hagan al mejor cumplimiento del servicio notarial.”*

Dentro de las atribuciones de los notarios bolivianos no se encuentran la facultad de inscripción de contratos de arrendamiento, así como tampoco la facultad de intervenir en los desahucios dentro de materia de inquilinato, no están previstas estas funciones dentro de la jurisdicción voluntaria pese a que tienen como principio consagrado en la Ley del Notariado Plurinacional de Bolivia, el principio de la Cultura de la paz, como una manera de prevenir las relaciones jurídicas sin intervención jurisdiccional.

BRASIL: Ley No.8935 de 18 de noviembre de 1994. Ley de las Oficinas, Ley de Notarios y Registradores. www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1994/lei-8935-18-novembro-1994-349616-norma-pl.html

En Brasil existe una peculiaridad puesto que los Notarios y los Registradores están regulados conjuntamente en una misma ley, la fiscalización de sus actos lo regula la Función Judicial, no existe leyes independientes y autónomas para cada una de sus funciones. La Constitución Federal de Brasil dispone en su artículo 236: “*Los servicios notariales y de registro son ejercidos con carácter privado, por delegación del Poder Público*”.

La Ley No. 8.935 de 18 de noviembre de 1994 reglamentó la norma constitucional y define al servicio notarial y de registro, así como a los notarios, o escribanos y oficial de registro, o registrador, como lo veremos a continuación:

Art.1.- “Servicios notariales y de registro son los de organización técnica administrativa destinados a garantizar la publicidad, autenticidad, seguridad e eficiencia de los actos jurídicos”.

Art. 3.- “Notario, o escribano, y oficial de registro, o registrador, son profesiones del derecho, dotados de fe pública, a quien es delegado el ejercicio de la actividad notarial y de registro.”

El artículo 5 de la Ley No, 8.935 menciona que los titulares de los servicios notariales y de registro son los escribanos de notas, los escribanos y oficiales de registro de contratos marítimos, los escribanos de protesto de títulos, los oficiales de registro de inmuebles, los oficiales de registro de títulos y documentos y civil de las personas jurídicas, los oficiales de registro civil de las personas naturales y de interdicciones y tutelas, y los oficiales de registro de distribución.

Art.6.- “A los notarios compete:

I.- Formalizar jurídicamente la voluntad de las partes;

N.- Intervenir en los actos y negocios jurídicos a los que las partes deban o quieran dar forma legal o autenticidad autorizando la redacción o redactando los instrumentos adecuados conservando los originales y expidiendo copias fidedignas de su contenido;

NI.- Autenticar hechos.”

Art.7.-“A los escribanos de notas compete con exclusividad:

I.- Labrar escrituras y poderes, públicos;

N.- Labrar testamentos públicos y aprobar lo cerrados;

NI.- Labrar actas notariales;

IV.- Reconocer firmas;

V.- Autenticar copias.”

Art.8.- “Es libre la elección del escribano de notas, cualquiera que sea el domicilio de las partes o el lugar de localización de los bienes objeto del acto o negocio.”

Art.9.- “El escribano de notas no podrá practicar actos de su oficio fuera del Municipio para el cual recibió la delegación.”

Podemos observar que en la legislación notarial de Brasil se respeta la jurisdicción del lugar por el cual se le delegó para que actúe el notario o el oficial de registro. Así como también, pese a que las dos actividades se encuentran reguladas en la misma ley, no se regula en ninguna competencia la inscripción de contratos de arrendamiento, ni el desahucio en materia de inquilinato.

CHILE: Ley 18181 de 26 de noviembre de 1982

<https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=29603>

Esta ley del Ministerio de Justicia de Chile, modificó las disposiciones que indica del Código Orgánico de Tribunales, del Código de Procedimiento Civil y del Código Tributario.

Artículo 399.- “Los notarios son ministros de fe pública encargados de autorizar y guardar en su archivo los instrumentos que ante ellos se otorgaren, de dar a las partes interesadas los testimonios que pidieren, y de practicar las demás diligencias que la ley les encomiende.”

Artículo 400.- “... En aquellos departamentos formados por más de una comuna, el Presidente de la República, previo informe de la respectiva Corte de Apelaciones, podrá crear notarías disponiendo que los titulares establezcan sus oficios dentro del territorio de una de esas comunas. Estos notarios, al igual que los nombrados para el departamento, podrán ejercer sus funciones dentro de todo el territorio departamental.

El Presidente de la República, en el decreto de creación de dichas notarías, establecerá la categoría que se asignará al cargo. Ningún notario podrá ejercer sus funciones fuera del respectivo departamento.”

Artículo 401.- “Son funciones de los notarios:

1.- Extender los instrumentos públicos con arreglo a las instrucciones que, de palabra o por escrito, les dieren las partes otorgantes;

2.- Levantar inventarios solemnes;

3.- Efectuar protestos de letras de cambio y demás documentos mercantiles;

4.- Notificar los trasposos de acciones y constituciones y notificaciones de prenda que se les solicitaren;

5.- Asistir a las juntas generales de accionistas de sociedades anónimas, para los efectos que a ley o reglamento de ellas lo exigieren;

6.- En general, dar fe de los hechos para que fueren requeridos y que no estuvieren encomendados a otros funcionarios;

7.- Guardar y conservar en riguroso orden cronológico los instrumentos que ante ellos se otorguen, en forma de precaver todo extravío y hacer fácil y expedito su examen;

8.- Otorgar certificados o testimonios de los actos celebrados ante ellos o protocolizados en sus registros;

9.- Facilitar, a cualquiera persona que lo solicite, el examen de los instrumentos públicos que ante ellos se otorguen y documentos que protocolicen;

10.- Autorizar las firmas que se estampen en documentos privados, sea en su presencia o cuya autenticidad conste;

11.- Las demás que les encomienden las leyes.”

De los artículos transcritos de la Ley 18181 de la legislación chilena notarial, podemos observar que se define a los notarios con calidad de ministros de fe pública, se percibe el

encargo del Estado en la veracidad de sus actos. Así como también se especifica que los notarios pueden ejercer la actividad notarial dentro del territorio del departamento que le fue asignado, no fuera de este.

Finalmente al ver las atribuciones de los notarios de Chile vemos que son especificadas de mejor manera en comparación a las legislaciones revisadas anteriormente, sin embargo no se encuentra dentro de ellas, la facultad de la inscripción de los contratos de arriendo, que en el caso de Chile la realiza el Conservador de Bienes Raíces; ni la facultad de participar los notarios en los desahucios en materia de inquilinato.

PERÚ. Decreto Legislativo No.1049 www.minjus.gob.pe

En el Perú existe el Decreto Legislativo del Notariado, en él encontramos disposiciones generales relacionadas al Notario, el ingreso a la función notarial, los deberes del notario, las prohibiciones al notario, sus derechos, el cese de sus funciones. También regula los instrumentos públicos notariales, la organización del notariado peruano, su vigencia y régimen disciplinario. Pero este decreto legislativo tiene una particularidad no detalla cuales son las atribuciones del notario peruano, de igual manera ocurre con el Reglamento para este decreto legislativo No.1049 sobre el Notariado. Sin embargo, a manera de estudio del derecho comparado vamos a citar algunos artículos de interés:

Artículo 2.- El Notario.- “El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes.

Su función también comprende la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia.”.

Artículo 3.- Ejercicio de la función notarial.- “El notario ejerce su función notarial en forma personal, autónoma, exclusiva e imparcial.”

Artículo 4.- Ámbito territorial.- “El ámbito territorial del ejercicio de la función notarial es provincial no obstante la localización distrital que la presente ley determina.”

De los artículos antes citados se determina que el notario en el Perú, al igual que los notarios en los países que están adscritos al Notariado Latino, tiene las mismas características. Es un profesional del derecho autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebra, no hacen mención en la ley a una dependencia del Estado más bien se determina que su función la ejerce de manera autónoma y personal.

Con fecha 3 de noviembre de 2015 en el Perú mediante el Decreto Supremo No. 017-2015-Vivienda se aprobó el Reglamento del Decreto Legislativo No.1177, decreto legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda que busca la promoción, facilitación y seguridad jurídica del arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda; además de promover la inversión en la construcción de inmuebles destinados al arrendamiento para vivienda. A continuación se citan los artículos de nuestro interés relacionados a la materia de estudio de este trabajo de investigación:

Artículo 5.- Del Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda –RAV.- “5.1: *El RAV es un registro administrativo de información referida al servicio de arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda, que se encuentra bajo la administración del FMV (Fondo MIVIVIENDA S.A.).*

5.2: Para acceder a la información registrada en el RAV, los interesados deben cumplir con los procedimientos y los requisitos que se aprueban conforme se dispone en el numeral 5.6 del artículo 5 del Decreto Ejecutivo.”

Artículo 7.- Contenido del RAV.- “7.1.- *En el RAV se registran electrónicamente: a) Las copias certificadas de los Formularios remitidas electrónicamente por los Notarios y los Jueces de Paz Letrados, según corresponda. b) Las resoluciones judiciales que dispongan el desalojo y la orden de cumplimiento de la obligación demandada que se emitan en los Procesos Únicos de Ejecución de Desalojo. c) La información referida a la puntualidad o morosidad del Arrendatario en el pago de las rentas del*

arrendamiento, cuotas periódicas y/o conceptos complementarios del inmueble.”...

Artículo 11.- Competencia territorial del Notario.- “Los contratos de arrendamiento de inmueble destinados a vivienda que se suscriban en el marco del Decreto Legislativo y del presente Reglamento, se celebran ante el Notario, o en su defecto el Juez de Paz Letrado, del distrito o provincia en el que se ubica el inmueble materia de arrendamiento.”.

Artículo 12.- Obligaciones de los Notarios.- El Notario interviene en el régimen especial del servicio de arrendamiento de inmuebles con fines de vivienda, conforme a lo señalado en el artículo 6 del Decreto Legislativo, y tiene a su cargo las obligaciones siguientes:

a) Verificar la identidad de las personas que suscriban los contratos contenidos en los Formularios mediante el Sistema de Identificación por Comparación Biométrica. Dicha verificación se realiza conforme a la normatividad de la materia.

b) Verificar que el Arrendador o el Arrendador Financiero sea el propietario del inmueble materia de arrendamiento.

c) Constatar que el representante o apoderado de cualquiera de las partes se encuentra facultado y con poder vigente para celebrar el contrato respectivo.

d) Registrar la información del Formulario correspondiente en el sistema informático del RAV para su posterior impresión, certificación y registro en su Registro Extraprotocolar.

e) Certificar las firmas del Arrendador o Arrendador Financiero y del arrendatario, o sus representantes o apoderados, en los Formularios que contienen los Contratos sujetos al régimen especial del Decreto Legislativo, así como en sus prórrogas y modificaciones, de corresponder.

f) Expedir copias certificadas de los Formularios.

g) Remitir electrónicamente las copias certificadas de los Formularios al administrador del RAV para su inscripción, dentro de los tres (03) días hábiles siguientes de la certificación de firmas.

h) Extender el acta notarial o la escritura pública correspondiente, de acuerdo a los supuestos previstos en el Decreto Legislativo.

i) Llevar y conservar un Registro Extraprotocolar de los Formularios cuyas firmas haya certificado, de tal manera que obre en su poder un Formulario original. En dicho Registro debe anotarse en orden cronológico la fecha de suscripción del Formulario, los intervinientes y la fecha de remisión del documento al RAV.

j) Cumplir con las disposiciones contenidas en lo Resolución SBS No.5709-2012, que aprueba Normas especiales para la prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo aplicable a los Notarios, y sus normas modificatorias y/o sustitutorias.”

Del análisis de las leyes peruanas respecto a la inscripción de los contratos de arrendamiento urbano para vivienda, podemos contemplar que tienen un sistema jurídico bien organizado y estructurado donde el notario participa en el proceso. Los contratos de arrendamiento se celebran ante el Notario o en su defecto ante el Juez de Paz Letrado, del distrito o provincia en el que se ubica el inmueble materia de arrendamiento. Esto es importante rescatar puesto que si se lo observa desde la perspectiva que en el Ecuador se le quiere dar a la Inscripción del Contrato de Arriendo que es dar publicidad al acto, sería importante que lo haga el notario del cantón donde se encuentra el bien inmueble, ya que brindaría facilidad para poder ubicar el registro en el momento que se lo requiera.

Entre las atribuciones del notario peruano en la materia, está la de verificar la identidad de las partes que celebran el contrato mediante un sistema de identificación biométrica, algo similar ocurría en el Ecuador, antes de la última reforma a la ley. Además se verifica la legitimación del arrendador, así como también se exige se constate que la comparecencia del apoderado de cualquiera de las partes sea legal, certifica las firmas del arrendador y arrendatario o su apoderado, registra la información del Formulario en el sistema

informático del Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda, el mismo documento que lo imprime, certifica y lo registra en su registro extraprotocolario, finalmente remite electrónicamente las copias certificadas de los Formularios al administrador del RAV para su inscripción. Es decir, que el notario realmente cumple con su deber de brindar seguridad jurídica en los trámites que ante el celebran o suscriben.

Como se puede contemplar el Notario peruano participa en el proceso pero su actuar termina con el archivo de una copia original del Formulario del Contrato de Arrendamiento, la misma que ha sido certificada en su despacho, sin embargo la inscripción la realiza el administrador del Registro Administrativo para Vivienda. Es decir que el notario no realiza actos de registros relacionados a los contratos de arrendamiento.

METODOLOGÍA

Modalidad

Para realizar este trabajo de investigación se empleó la modalidad cualitativa, y dentro de esta modalidad se escogió la categoría no interactiva, donde se aplicó el diseño de análisis de conceptos. Este trabajo basa su investigación en un análisis de los principios del Derecho Notarial y definiciones que recoge la normativa legal existente respecto a la naturaleza jurídica del Notario, así como la doctrina nacional e internacional.

Con un diseño de análisis histórico, puesto que se ha revisado, analizado, estudiado no solo la ley notarial actual sino también las modificaciones que ha tenido a través del tiempo mediante reformas legales.

Población y Muestra

Esta investigación se basa en el siguiente universo objeto:

- Los Notarios del Cantón Guayaquil
- Las Normas legales relativas a las atribuciones notariales y sus reformas en cuanto a las nuevas competencias del Notario en materia de inquilinato en el Ecuador.
- Los principios Notariales expuestos en instrumentos legales nacionales e internacionales.

- El derecho comparado de Notariados de otros países.

Métodos de investigación

Métodos Teóricos

Método de análisis.- Para la presente investigación del trabajo de examen complejo se ha analizado la normativa relacionada a la materia tanto nacional como internacional, y sus respectivas reformas, a fin de estudiar y comprender las reformas a la Ley Notarial, su adaptación a la naturaleza jurídica del Notario y su relación con el derecho comparado.

Método histórico-lógico.- Para entender estas nuevas atribuciones para los notarios en materia de inquilinato y su consecuencia en la naturaleza jurídica se ha revisado no solo la ley notarial actual sino las diferentes reformas que ha tenido a lo largo de la historia ecuatoriana. Estudiando así la evolución histórica del derecho notarial aplicado a las presentes necesidades ciudadanas que merecen ser reguladas.

Método de síntesis.- Para el presente examen complejo además de las leyes se ha revisado y analizado diferentes doctrinas relacionadas a la naturaleza jurídica notarial y competencias notariales a nivel internacional, de todo ello al final se ha podido realizar una síntesis de estudio, para determinar de esta manera la adaptación del derecho notarial a nuevos tipos de regulaciones y concluir con sugerencias aplicables a nuestra legislación de acuerdo a las necesidades analizadas a lo largo de este trabajo de investigación.

Método inductivo.- En este trabajo investigativo mediante el análisis de las premisas particulares de las diferentes necesidades en la práctica notarial respecto a las atribuciones notariales en materia de inquilinato, se ha logrado determinar como conclusión general qué aspectos particulares son los que necesitan reformarse o normarse.

Método deductivo.- Mediante este método se ha logrado analizar las características particulares de la inscripción del contrato de arrendamiento, así como la notificación del desahucio y determinar si estos se ajustan a los principios del derecho notarial, a los requisitos del instrumento público y a la finalidad de la fe pública.

Enfoque del sistema.- El trabajo de investigación se orientó y enfocó en las nuevas atribuciones notariales en materia de inquilinato, incorporadas en la reforma a la Ley Notarial.

Métodos Empíricos

Cuestionario tipo entrevista.- Se ha desarrollado unas preguntas tipo entrevista dirigidas a un grupo determinado de Notarios, para poder obtener información de acuerdo a su sus conocimientos y desde su experiencia en la práctica notarial como visualizan el tema objeto de estudio de este trabajo.

Guía de Observación documental.- Durante el desarrollo de esta investigación se han revisado y estudiado extractos notariales como reconocimientos de firmas, los extractos de las inscripciones de los contratos de arrendamientos, escrituras públicas que contienen contratos de arrendamiento, así como los oficios de notificaciones de los desahucios, los mismos que mediante una clasificación se seleccionaron para ser objeto de estudio y análisis.

Procedimiento

Para proceder a realizar el presente trabajo investigativo primero se procedió a la observación documental, esto comprendió la legislación y la doctrina respecto a la naturaleza jurídica del notario, la jurisdicción voluntaria, y las nuevas atribuciones en materia de inquilinato otorgadas como competencias exclusivas de los notarios con las últimas reformas legales.

Adicionalmente se analizó el derecho comparado, es decir las leyes de diferentes países respecto a las atribuciones que tienen los Notarios en otros países, sus competencias y

características. En base a todo este material recopilado se pudo observar ciertos vacíos legales que se viven en la práctica notarial ecuatoriana relacionada a las inscripciones de los contratos de arrendamiento y en los procedimientos de desahucios, lo cual se busca superarlos en beneficio de la ciudadanía.

Se realizó además un cuestionario de 5 preguntas tipo entrevista a un grupo de 6 Notarios, las preguntas fueron direccionadas a estos procesos, si estos se sujetan a los principios del derecho notarial, si brindan seguridad jurídica o si se pueden abreviar procedimientos actuales, cada entrevistado aportó desde su experiencia e identificó carencias que encuentran en el sistema actual. Todo esto también fue convertido en una muestra estadística de la percepción de cada notario respecto a los ejes controversiales y destacados de la presente investigación.

CAPÍTULO III

CONCLUSIONES

RESPUESTAS

Base de Datos

A continuación se expondrán las preguntas que fueron objeto de la entrevista a cada notario presentada como la base de datos sobre la cual se levantó la información y posteriormente a cada pregunta se le desarrolla el análisis de resultado obtenido:

1.- ¿Cree usted que con el trámite actual sobre la inscripción de los contratos de arrendamiento se cumple con el principio de seguridad jurídica?

Tabla No.1

OPCIONES	RESPUESTAS	PORCENTAJES
SI	4	66,7%
NO	2	33,3%
TOTAL	6	100,0%

Gráfico No.1.1



Gráfico No. 1.2



Análisis de Resultado

El 66,7% de los notarios entrevistados manifiestan que el trámite de la inscripción de los contratos de arrendamiento que se encuentra estipulado en la Ley Notarial cumple con el principio de seguridad jurídica para las partes, mientras que el 33% de los notarios entrevistados están en desacuerdo con esto.

2.- ¿Debería regularse la manera de llevar el registro de contratos de arrendamientos, considerando el efecto de publicidad que conlleva este nuevo libro en el archivo notarial?

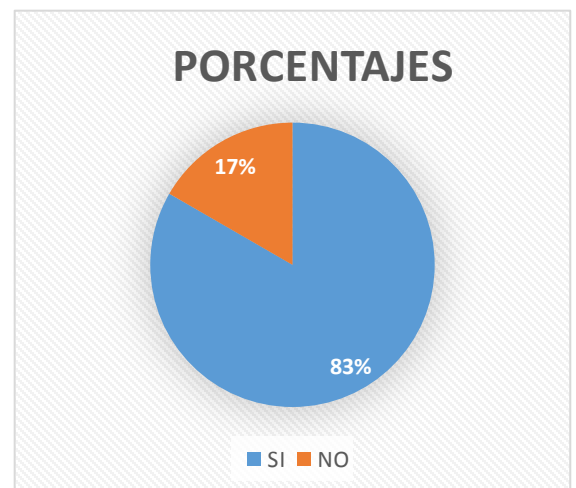
Tabla No.2

OPCIONES	RESPUESTAS	PORCENTAJES
SI	5	83,3%
NO	1	16,7%
TOTAL	6	100,0%

Gráfico No.2.1



Gráfico No.2.2



Análisis de Resultados

El 83% de los Notarios entrevistados consideraron que sí debería regularse la manera de llevar el registro de los contratos de arrendamiento en el Ecuador, considerando el efecto de publicidad que se efectuará con el registro en el libro de arrendamiento, mientras que el 16% consideró lo contrario.

3.-¿La actividad notarial otorga seguridad jurídica a los actos, contratos o diligencias que se celebran ante el notario?

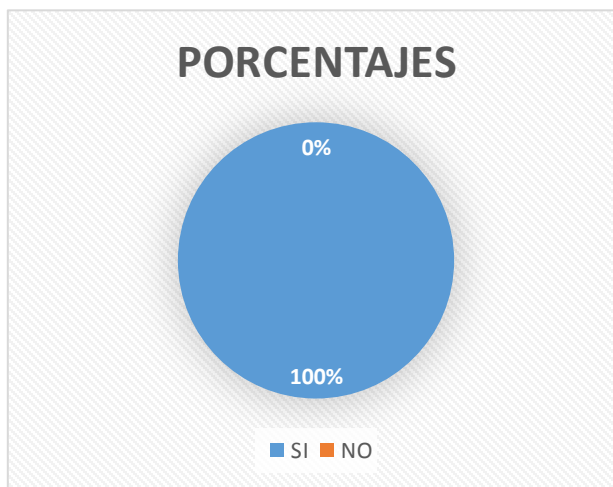
Tabla No.3

OPCIONES	RESPUESTAS	PORCENTAJES
SI	6	100,0%
NO	0	0,0%
TOTAL	6	100,0%

Gráfico No.3.1



Gráfico No. 3.2



Análisis de Resultados

El 100% de los Notarios entrevistados coinciden en que la actividad notarial otorga seguridad jurídica a los actos, contratos o diligencias que se celebran ante ellos, en beneficio de la ciudadanía.

4.-¿Considera que se puede abreviar el procedimiento del desahucio ante el notario, según lo establecido en la ley notarial?

Tabla No. 4

OPCIONES	RESPUESTAS	PORCENTAJES
SI	2	33,3%
NO	4	66,7%
TOTAL	6	100,0%

Gráfico No.4.1

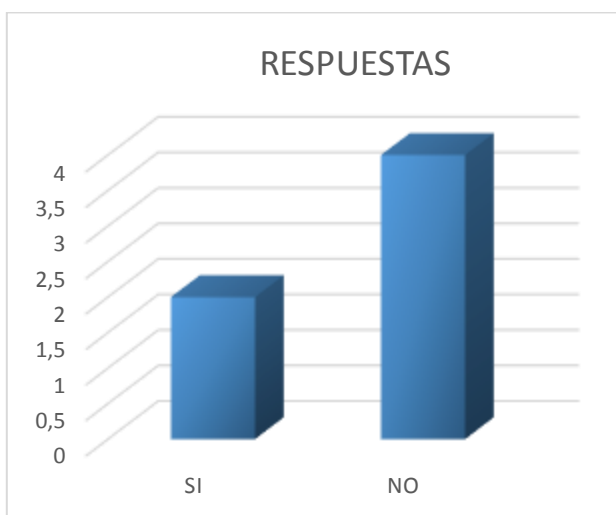
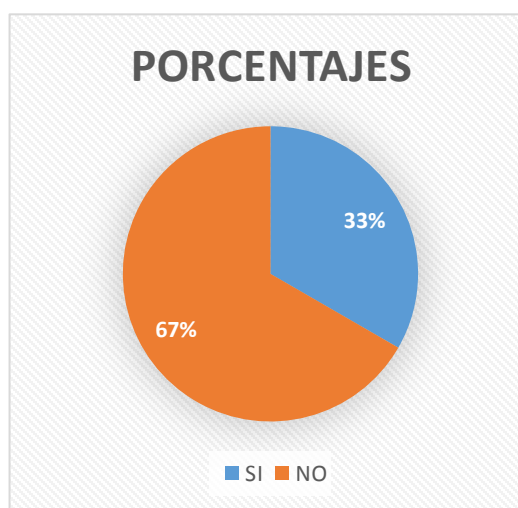


Gráfico No.4.2



Análisis de Resultados

El 67% de los Notarios entrevistados consideran que no se puede abreviar el procedimiento del desahucio ante el notario según como está establecido en la Ley Notarial, mientras que el 33% de los Notarios opinan lo contrario basados en el principio de economía procesal.

5.-) ¿Considerando que se buscan procedimientos abreviados, y en base a la fe pública que goza el notario, su participación en la notificación del desahucio debería ser suficiente con una única notificación de lo cual el notario sentará una razón, y no someterlo a las reglas de la citación en persona y/o por tres boletas?

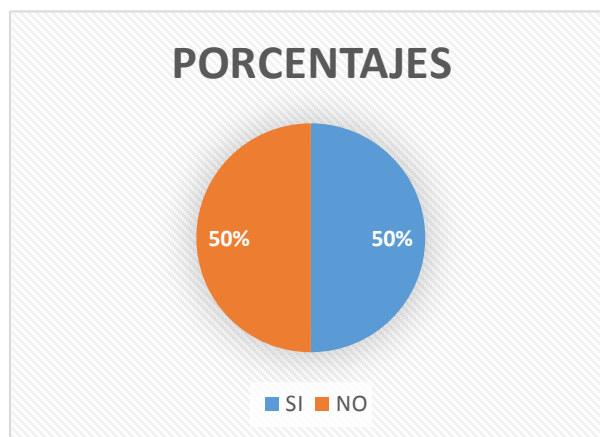
Tabla No.5

OPCIONES	RESPUESTAS	PORCENTAJES
SI	3	50,0%
NO	3	50,0%
TOTAL	6	100,0%

Gráfico No.5.1



Gráfico No.5.2



Análisis de Resultados

En esta pregunta los Notarios estuvieron divididos en un 50% a favor de que se abrevie el procedimiento del desahucio ante el Notario y el otro 50% no lo consideró necesario. En el caso de los que estuvieron a favor basaron su respuesta en el principio de economía procesal siendo beneficiarios todos los actores involucrados en este procedimiento. Coincidimos con la postura de que se abrevie el procedimiento de la notificación del desahucio puesto que la función del notario es la de dar fe, y en el caso de la notificación con una sola ocasión más la razón del notario sería suficiente para agotar la etapa de jurisdicción voluntaria, hay medidas para comprobar que se realizó la gestión como fotografías que se pueden anexar al expediente de constancia que se visitó el lugar y que en

el caso de no encontrarse nadie en el domicilio citado podría dejar el Notario pegada la notificación en la puerta del domicilio. El actual procedimiento expresa que el Notario realizará la notificación realizando conforme las reglas para la citación es decir en persona y mediante tres boletas, este procedimiento se da para cuando ya existe trabada una Litis, que no sería el caso en la notificación del desahucio en la vía notarial.

CONCLUSIONES

- El actual procedimiento de inscripción de los contratos de arrendamiento en vía notarial, no permite asegurar la comparecencia de los intervinientes en el contrato mediante el biométrico de la página del Registro Civil.
- No está definido claramente la finalidad del proceso de inscripción de los contratos de arrendamiento en las Notarías para en base a ello, pulir su procedimiento y regular el archivo del mismo. Sujetándose a los principios de seguridad jurídica y economía procesal establecidos en la legislación nacional.
- Existen interrogantes respecto a diversos aspectos de los contratos de arrendamiento como por ejemplo, los contratos verbales contemplados en la ley de inquilinato que no se adecúa a las reformas legales que se han realizado a la Ley Notarial, lo que no permite tener un procedimiento único respecto de este tipo de contrato verbal en relación a la inscripción del contrato vía notarial, o de una solemnización de desahucio en estos contratos.
- También surge la inquietud en los Notarios, sobre la competencia del Notario para inscribir contratos de arrendamiento de bienes inmuebles cuya ubicación es de una jurisdicción distinta a la jurisdicción de la competencia notarial. Recordando que el Notario tiene competencia para actuar dentro de la jurisdicción del cantón para el cual fue designado Notario, sin embargo los ciudadanos o extranjeros pueden acudir a nivel nacional a la Notaría que elijan para celebrar sus actos y contratos, pero si la finalidad de la inscripción de los contratos de arrendamiento sería la de todo registro como es la finalidad de publicidad, esto debería regularse de mejor manera.

- En la solemnización del desahucio, se observa que la última reforma que se realizó a la Ley Notarial, le dio facultades al Notario con sus debidas responsabilidades respecto a la notificación con el desahucio al arrendatario, la misma que se le ordena sea de conformidad con las reglas de citación personal o por boletas previstas en el Código Orgánico General de Procesos. Este nuevo procedimiento, no se encuentra en sintonía con la finalidad notarial de otorgar fe pública de los actos que el Notario celebra, destacando que se trata de actos de jurisdicción voluntaria donde no se ha trabado Litis alguna que requiera esos procesos de citación.
- Se contempla que el notariado ecuatoriano en sus procedimientos no considera los principios, acuerdos, y regulaciones de la Unión Internacional del Notariado Latino, del cual forma parte.

RECOMENDACIONES

- El Consejo de la Judicatura debería habilitar en el Sistema Informático Notarial, específicamente en la Inscripción de los contratos de arrendamiento la opción de incluir la consulta del biométrico del Registro Civil, para tener certeza el Notario de la identidad y capacidad de intervención de los contratantes.
- Ante la Asamblea Nacional, el Consejo de la Judicatura debería impulsar una reforma a la Ley de Inquilinato y derogar el arrendamiento de manera verbal, que quede solamente la forma escrita del contrato de arrendamiento, puesto que de esa manera no solo brinda seguridad a las partes, sino que también los Notarios pueden cumplir con los trámites de inscripción de los contratos de arrendamiento a cabalidad, y los interesados en el contrato pueden exigir los derechos y obligaciones que les corresponde.
- Previo al proceso de la inscripción del contrato de arrendamiento, el Notario debería realizar un reconocimiento de firmas de los contratantes o autenticación de firmas

según corresponda, con su debida identificación de las partes, cumpliendo de esta manera la legalidad del documento previo a incorporarlo en su protocolo notarial y posteriormente realizar la inscripción del mismo.

- Si la finalidad de la inscripción de los contratos de arrendamiento vía notarial es la de todo registro, es decir la de brindar publicidad a los interesados en ese acto o contrato, se ve la necesidad de que este procedimiento se regule o se lo faculte en concordancia con la ubicación territorial del bien inmueble objeto del contrato. En decir, que se deberían inscribir los contratos de arrendamiento en las notarías según la ubicación del bien inmueble. Rescatando la naturaleza jurídica notarial establecida en la ley, la doctrina y documentos internacionales.
- El notariado ecuatoriano mediante su organismo correspondiente podría retroalimentar la experiencia con otros países que están suscritos a la Unión Internacional del Notariado Latino, y compartir sus experiencias en base a estos contratos y desarrollar procedimientos unificados en base a los principios del notariado.
- En la solemnización del desahucio, el notario en el procedimiento de la notificación en base a su naturaleza jurídica podría abreviar el proceso con una sola notificación de la cual sienta razón en caso de que no se encuentre el arrendatario, dejar constancia del documento con el que se notifica pegado en un lugar visible, además en su acta notarial puede adjuntar una fotografía de los actuado y sentar razón.
- El Consejo de la Judicatura y los Notarios por medio de su ente representativo deberían proponer la reforma a la Ley Notarial donde se incorporen los principios jurídicos en base a los cuales se sustenta el actuar Notarial, esto ayudará a guiar en cuanto a las nuevas facultades que se van otorgando a los Notarios.

BIBLIOGRAFÍA

- Alborch Domínguez, Salvador Y Rueda Pérez, Manuel-Ángel (2011). Concepto Del Instrumento Público. Derecho Notarial, Colegio Notarial Valencia. Valencia, España: Edita: Tirant Lo Blanch.
- Arellano Sarasti, Paúl. (2017). Manual Práctico De Desahucio. Quito-Ecuador. Corporación De Estudios Y Publicaciones (Cep),
- Borrero E., Camilo. Diligencias Notariales, Práctica. Editorial De La Universidad Técnica Particular De Loja. Loja-Ecuador, 2009.A.
- Borrero E., Camilo. Diligencias Notariales, Práctica. Editorial De La Universidad Técnica Particular De Loja. Loja-Ecuador, 2009.B.
- Cabanellas De Torres, Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental. Editorial Heliasta. Buenos Aires-Argentina, 2012.
- Código Civil. Registro Oficial Suplemento No.46, Quito-Ecuador, 24 De Junio De 2005.
- Código Integral Penal, Coip, Registro Oficial Suplemento No.180, Quito-Ecuador, 10 De Febrero 2014.
- Código Orgánico De La Función Judicial, Corporación De Estudios Y Publicaciones. Quito-Ecuador, 2017.
- Código Orgánico General De Procesos, Quito, Registro Oficial Suplemento506, 22 De Mayo De 2015.
- Constitución De La República Del Ecuador, Quito, Registro Oficial No.449 De 20 De Octubre De 2008.
- Decreto Legislativo No.1049. Perú. Sistema Peruano De Información Jurídica. Ministerio De Justicia. [Www.Minjus.Gob.Pe](http://www.Minjus.Gob.Pe)
- Directrices De Cumplimiento Obligatorio Para La Gestión Del Sistema Notarial. Consejo De La Judicatura. Quito-Ecuador. 2016.
- Ferro, Manuel J., Práctica De Los Alquileres, Tercera Edición Actualizada En El Código Civil Y Comercial, Buenos Aires- Argentina, Ediciones Jurídicas. 2016.

Gattari, Carlos Nicolás, Manual De Derecho Notarial, Segunda Edición, Argentina, Editorial Abeledo Perrot. 2011.A

Gattari, Carlos Nicolás, Manual De Derecho Notarial, Segunda Edición, Argentina, Editorial Abeledo Perrot. 2011.B

Gattari, Carlos Nicolás, Manual De Derecho Notarial, Segunda Edición, Argentina, Editorial Abeledo Perrot. 2011.C

Giménez – Arnau, Enrique. Derecho Notarial, Pamplona, Eunsa, 1976.

Ley De Inquilinato. Registro Oficial No. 196. Quito-Ecuador, 01 De Noviembre De 2000.

Ley Del Sistema Nacional De Registro De Datos Públicos, Registro Oficial Suplemento 162, Quito- Ecuador, 31 De Marzo De 2010.

Ley Del Notariado. Lima-Perú. Reformado Mediante Ley No. 26662 Publicada El 22 De Septiembre De 1996.
[Www.Oas.Org/Jurídico/Spanish/Mesicic2_Per_Leynotariado.Pdf](http://www.oas.org/Jurídico/Spanish/Mesicic2_Per_Leynotariado.Pdf)

Ley Notarial. Quito. Registro Oficial Suplemento506, 22 De Mayo De 2015.

Ley Reformatoria A La Ley Notarial. Registro Oficial 913, Sexto Suplemento, Quito-Ecuador, 30 De Diciembre De 2016.

Lexis S.A. Biblioteca Jurídica Virtual. [Www.Lexis.Com.Ec](http://www.Lexis.Com.Ec). Actualizaciones 2018.

Ley No. 18181. Biblioteca Del Congreso Nacional De Chile. Chile, 1982.
[Www.Leychile.Cl/Navegar?Idnorma=29603](http://www.Leychile.Cl/Navegar?Idnorma=29603)

Ley No.8935. Ley De Las Oficinas, Ley De Notarios Y Registradores. Brasil, 1994.
[Www2.Camara.Leg.Br/Legin/Fed/Lei/1994/Lei-8935-18-Novembro-1994-349616-Norma-Pl.Html](http://www2.Camara.Leg.Br/Legin/Fed/Lei/1994/Lei-8935-18-Novembro-1994-349616-Norma-Pl.Html)

Ley No.483. Ley Del Notariado Plurinacional. Bolivia, 2014.
[Www.Notariadoplurinacional.Gob.Bo/Index.Php/Marco-Normativo/Ley-Del-Notariado-Plurinacional](http://www.Notariadoplurinacional.Gob.Bo/Index.Php/Marco-Normativo/Ley-Del-Notariado-Plurinacional)

Ley No.404, Reguladora De La Función Notarial. Decreto Reglamentario. Argentina, 2012.

[Www.Colegio-Escribanos.Org.Ar/Normas/2012-05-21-Ley-404.Pdf](http://www.Colegio-Escribanos.Org.Ar/Normas/2012-05-21-Ley-404.Pdf)

Ferro, Manuel J. Práctica De Los Alquileres, Ediciones Jurídicas, Argentina, 2016.A

Ferro, Manuel J. Práctica De Los Alquileres, Ediciones Jurídicas, Argentina, 2016.B

Nieto Carol, Ubaldo. (2011). Archivo De Protocolos. El Libro-Registro: Valor Jurídico. Derecho Notarial, Colegio Notarial Valencia. Valencia, España: Edita: Tirant Lo Blanch.

Nieto Sánchez, José. (2011). Valor Jurídico Del Instrumento Público. Derecho Notarial, Colegio Notarial Valencia. Valencia, España: Edita: Tirant Lo Blanch.

Pérez Martínez, Alejandro Constantino. (2011). La Investidura Notarial. Derecho Notarial, Colegio Notarial Valencia. Valencia, España: Edita: Tirant Lo Blanch.

Recopilación Normas Legales Aplicables Al Contrato De Arrendamiento Y Desahucios. Federación Ecuatoriana De Notarios. Recopilación No.4. Quito-Ecuador. Actualización Septiembre 2017.

Registro De La Propiedad En El Cantón Guayaquil. Ordenanza Municipal, Registro Oficial Suplemento No.481, Quito- Ecuador, 30 De Junio De 2011.

Reglamento Del Sistema Notarial Integral De La Función Judicial, Resolución No. 216-2017, Consejo De La Judicatura, Quito- Ecuador, 2017.

Tambini Ávila, Mónica. (2014). Manual De Derecho Notarial. Tercera Edición. Editorial Instituto Pacífico S.A.C. Perú.

Tarragón Albellá, Ernesto. (2011). La Función Notarial: Su Fundamento. Concepto De Notario. Derecho Notarial, Colegio Notarial Valencia. Valencia, España: Edita: Tirant Lo Blanch.

Villalva Plaza, Jaime (2015). Práctica Registral Inmobiliaria Y Mercantil Del Ecuador. Editorial Jurídica Del Ecuador. Quito-Ecuador.

[Www.Unl.Org/Notarios-Miembros#Map-Selection](http://www.Unl.Org/Notarios-Miembros#Map-Selection)

[Www.Unl.Org/Principios-De-La-Funcion](http://www.unl.org/principios-de-la-funcion)

Zuñiga Ramajo, María Paz. (2011). Actas De Requerimiento Y Notificación. Derecho Notarial, Colegio Notarial Valencia. Valencia, España: Edita: Tirant Lo Blanch



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



SENESCYT

Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, MARÍA VERÓNICA ZÚÑIGA RENDÓN, con C.C: # 0909596223 autor(a) del trabajo de titulación: **“CONSECUENCIAS JURÍDICAS RESPECTO DE LAS NUEVAS ATRIBUCIONES NOTARIALES EN MATERIA DE INQUILINATO** Previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO DE NOTARIAL Y REGISTRAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de graduación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 29 de Mayo de 2018

f. _____

Ab. María Verónica Zúñiga Rendón

C.C: 0909596223



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



SENESCYT
Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	Consecuencias Jurídicas respecto de las nuevas atribuciones notariales en materia de inquilinato		
AUTOR(ES):	Ab. María Verónica Zúñiga Rendón		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES):	Ab. María José Blum M. – Dr. Francisco Obando F.		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Derecho Notarial y Registral		
GRADO OBTENIDO:	Magíster en Derecho Notarial y Registral		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	29 de mayo del 2018	No. DE PÁGINAS:	67
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho Notarial Registral, Ley de Inquilinato		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Atribuciones Notariales, Materia de Inquilinato, Contratos de Arrendamientos, Ciudadanía		
RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):			
<p>El presente trabajo de titulación se enfoca en las nuevas atribuciones notariales en materia de inquilinato, como son la solemnización del desahucio y la inscripción de los contratos de arrendamientos. En base a un estudio de las reformas a la Ley Notarial desde el año 2015, se sugiere incorporar en la legislación y en la práctica notarial aspectos que aún no han sido definidos respecto a estos trámites para precautelar la seguridad jurídica de la ciudadanía y llevar un control adecuado en cuanto a estas facultades.</p> <p>Adicionalmente, se ha realizado un estudio de las facultades notariales con el derecho comparado, analizando similitudes y diferencias con la legislación ecuatoriana, lo que ha permitido distinguir que el notario en la actualidad realiza actos y funciones distintas a su naturaleza jurídica, debido a que cada día crecen las necesidades socio-económicas de la ciudadanía y el notario debe colaborar en la formalización de los diferentes negocios jurídicos, teniendo la precaución de controlar la legalidad del acto o contrato, ver sus aspectos formales, así como dar fe de lo actuado.</p>			
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 2388672	E-mail: verozure@hotmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: María Auxiliadora Blum Moarry		
	Teléfono: 0991521298		
	E-mail: mariuxiblum@gmail.com		

SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA

Nº. DE REGISTRO (en base a datos):	
Nº. DE CLASIFICACIÓN:	
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):	