



**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: LA INSCRIPCIÓN DE CONTRATOS DE  
ARRENDAMIENTO DE PREDIOS URBANOS ANTE NOTARIO Y  
SUS INCIDENCIAS.**

**Autor:**

**Dra. Jacqueline Alexandra Vásquez Velástegui**

**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 **Dra. Jacqueline Alexandra Vásquez Velástegui**, 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 19 días del mes de junio del año 2018**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO DE EMPRESA**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Yo, Dra. Jacqueline Alexandra Vásquez Velástegui

**DECLARO QUE:**

El examen complejo **La inscripción de contratos de arrendamiento de predios urbanos ante Notario y sus incidencias** 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 19 días del mes de junio del año 2018**

**EL AUTOR**

---

**Dra. Jacqueline Alexandra Vásquez Velástegui**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO EMPRESA**

**AUTORIZACIÓN**

Yo, Dra. Jacqueline Alexandra Vásquez Velástegui

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del examen complejo **La inscripción de contratos de arrendamiento de predios urbanos ante Notario y sus incidencias** cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, a los 19 días del mes de junio del año 2018**

**EL AUTOR:**

---

**Dra. Jacqueline Alexandra Vásquez Velástegui**

## **AGRADECIMIENTO**

**A Dios que me da la vida y me bendice día a día**

**A mi esposo por su apoyo y ayuda incondicional**

**A mis hijos por su comprensión, ternura y amor.**

**DEDICATORIA.**

**A mis hijos David y Nicolás que son la razón  
de mi vida que me dan la fuerza de seguir  
siempre adelante.**

**A mi esposo Mario por su amor, ayuda y apoyo  
incondicional.**

**A mi padre y hermanos que siempre me  
apoyan y están en mi corazón.**

**A mi madre que está en el cielo y desde ahí nos  
cuida y protege.**

## RESUMEN

El presente trabajo realiza un estudio referente a la inscripción de los contratos de arrendamiento de predios urbanos en el Ecuador, la cual constituye actualmente una de las atribuciones exclusivas de los notarios desde la reforma de la Ley Notarial de fecha 22 de mayo de 2015, con la expedición del Código Orgánico General de Procesos (COGEP), mediante la cual se añadió el numeral 36 al artículo 18 de la mencionada ley.

Se hace un análisis de la reforma introducida por el COGEP en la que se establecía que la inscripción de contratos de arrendamiento será para casos cuyo canon mensual excedía de un salario básico unificado del trabajador en general, y se realiza el análisis de la posterior reforma a la Ley Notarial, expedida en el Registro Oficial Sexto Suplemento 913, de 30 de diciembre de 2016, mediante la cual se modifica el artículo 18 numeral 36 y se elimina esta limitación de inscribir contratos de arrendamiento cuyo canon exceda de un salario básico unificado del trabajador en general, sin embargo, no se contempla ninguna norma o disposición que indique lo que sucede con los contratos de arrendamiento cuya cuantía era inferior a un salario básico y que no se pudieron inscribir por la reforma anterior implementada con el COGEP.

Se examina la normativa relacionada con esta atribución notarial, como el Código Civil y especialmente la Ley de Inquilinato vigente, de lo cual se concluye en la necesidad de que se realicen reformas legales sobre la materia.

**Palabras clave:** Notario, Fé pública, contrato, arrendamiento, inscripción, canon.

## ABSTRACT

The current research work carries out a study regarding the registration of residential property lease in Ecuador, which presently constitutes one of the exclusive powers of a Notary Public since the amendment to the Notary Public Act dated May 22, 2015, with the issuance of the General Organic Code of Processes (COGEP), adding subclause 36 to article 18 of the aforementioned law.

There is an analysis of the reforms introduced by COGEP, establishing that the registration of lease contracts are provided for monthly rent payment cases exceeding, in general, the unified minimum wage of the worker. The subsequent reform to the Notary Public Act is analyzed, published on December 30, 2016, in the 913 Official Registry, the sixth Supplement, whereby article 18, subclause 36 is modified, and this limitation to register lease contracts, whose rent payment exceeding a unified minimum wage of the worker, in general, has been removed. There is, however, no provision or rule to specify what is happening with lease contracts whose amount is less than the basic salary, and could not be registered, due to the previous reform implemented with COGEP.

Accordingly, standards are being examined about these notarial powers, such as the Civil Code and especially the applicable Tenancy Act. Thus, it is therefore concluded the need to implement legal reforms on the subject.

**Keywords:** Notary Public, Notarial Attestation, contract, lease, registration, fee.

## INDICE

CAPITULO I.....	1
INTRODUCCION.....	1
1.1. El Problema .....	2
1.2. Objetivos .....	3
1.2.1. Objetivo General.....	3
1.2.2. Objetivos Específicos .....	3
1.3. Breve descripción conceptual.....	4
CAPITULO II.....	6
DESARROLLO.....	6
2.1. Planteamiento del Problema.....	6
2.1.1. Antecedentes.....	6
2.1.2. Descripción del objeto de investigación.....	8
2.1.3. Pregunta Principal de investigación.....	8
2.1.4. Preguntas complementarias de investigación.....	9
2.2. Fundamentación Teórica.....	9
2.2.1. Antecedentes de estudio.....	9
2.2.2. Bases teóricas.....	12
2.2.2.1. Regulaciones legales del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles en el Ecuador .....	12
2.2.2.2. Normativa relativa a la inscripción del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles en el Ecuador .....	17
2.2.2.3. Normativa relacionada con las atribuciones y deberes del notario en el Ecuador respecto a la inscripción de los contratos de arrendamiento.....	19
2.2.2.4. Aplicación práctica de la inscripción de contratos de arrendamiento en el Ecuador.....	26

2.2.2.5. Inscripción de los contratos de arrendamiento con canon mensual inferior a un salario básico unificado del trabajador en general y la reforma posterior a la Ley Notarial de fecha 30 de diciembre de 2016.....	33
2.2.3. Definición de Términos .....	38
2.3. Metodología.....	40
2.3.1. Modalidad.....	40
2.3.2. Población.....	40
2.3.3. Métodos de Investigación.....	42
2.3.4. Procedimiento.....	42
CAPITULO III.....	44
3.1. Respuestas.....	44
3.1.1. Base de Datos.....	44
3.1.2. Análisis de los Resultados.....	52
3.2. CONCLUSIONES.....	54
3.3 RECOMENDACIONES.....	56
BIBLIOGRAFÍA.....	59

# CAPITULO I

## INTRODUCCIÓN

Con la expedición del Código Orgánico General de Procesos, en fecha 22 de mayo de 2015, publicado en el Registro Oficial Suplemento número 506, se reformó la Ley Notarial y se implementaron nuevas atribuciones de carácter exclusivo para los Notarios, entre estas nuevas atribuciones en el numeral treinta y seis del artículo 18 de la mencionada ley, constaba la de inscribir contratos de arrendamiento cuyo canon exceda de un salario básico unificado del trabajador en general, para lo cual se debe llevar un archivo numerado y cronológico. Antes de la reforma legal referida, esta atribución la venían realizando desde hace mucho tiempo atrás los jueces de inquilinato del país, sin embargo, no había el límite de un salario básico para poder realizar la inscripción de los contratos, lo cual generó una serie de dudas e interrogantes respecto a la inscripción de contratos de arrendamiento con cánones inferiores al monto determinado en la ley y las posteriores consecuencias, por la imposibilidad de su inscripción por vía notarial, dada la exclusividad de dicha atribución para los Notarios conforme las reformas legales.

Con fecha 30 de diciembre de 2016, en el Registro Oficial Sexto Suplemento número 913, se expiden reformas a la Ley Notarial, y ahí se elimina esta limitación de inscribir contratos de arrendamiento cuyo canon exceda de un salario básico unificado del trabajador en general, permitiéndose desde esa fecha que todo contrato de arrendamiento pueda ser inscrito ante Notario sin considerar el monto. Sin embargo, esta reforma nada señala respecto de aquellos contratos de arrendamiento cuya cuantía era inferior a un salario básico y que no se pudieron inscribir antes de esta última reforma, quedando de esta manera un sinnúmero de contratos sin inscripción, lo cual puede presentar una serie de dificultades e inquietudes futuras para el arrendador o arrendatario en vista de que no estaría definido si es necesario el contrato inscrito para proceder a realizar un procedimiento como el desahucio por ejemplo, y además para el Notario, en razón

de que una de sus atribuciones exclusivas es el realizar el desahucio, y podría generarse incertidumbre de la prestación de dicho servicio notarial cuando no hay contrato inscrito.

Por otro lado, la Ley de Inquilinato vigente no señala nada respecto a la inscripción de los contratos de arrendamiento vía notarial y tampoco establece claramente la necesidad de que dichos contratos estén inscritos en una Notaría para proceder al desahucio u cualquier otro trámite relacionado. El presente trabajo de investigación va a analizar la inscripción de los contratos de arrendamiento desde la base legal, partiendo desde la Ley Notarial, Ley de Inquilinato, Código Civil, Código General del Procesos y más leyes relacionadas, así como la Constitución de la República del Ecuador, se analizará y citará doctrina y jurisprudencia enfocadas en este tema.

## **1.1. El Problema**

Con la reforma de la Ley Notarial en fecha 22 de mayo de 2015 se le añadió como una atribución exclusiva de los Notarios la constante en el numeral treinta y seis del artículo 18 de la mencionada ley, relativa a la inscripción de contratos de arrendamiento cuyo canon mensual excedía de un salario básico unificado del trabajador en general, para lo cual se debe llevar un archivo numerado y cronológico. Anterior a esta reforma legal, la atribución de inscripción de contratos de arrendamiento la venían realizando los jueces de inquilinato, pero no existía el limitante de un salario básico unificado.

Posteriormente, en el Registro Oficial Sexto Suplemento 913, de 30 de diciembre de 2016, se expiden reformas a la Ley Notarial y se modifica el artículo 18 numeral treinta y seis, y se elimina esta limitación de inscribir contratos de arrendamiento cuyo canon exceda de un salario básico unificado del trabajador en general. Sin embargo, en la reforma no se contempla ninguna norma que indique que sucede con los contratos de arrendamiento cuya cuantía era inferior a un salario básico y que no se pudieron inscribir dada la reforma anterior implementada con el Código General del Procesos. La Ley de Inquilinato vigente tampoco establece la

obligatoriedad de la inscripción de los contratos de arrendamiento vía notarial y la necesidad expresa de que dichos contratos estén inscritos en una Notaría para proceder al desahucio u cualquier otro trámite relacionado.

Ante esta situación, se produce dificultades e incertidumbres tanto para las partes contractuales como para el Notario puesto que no está definida la obligación de que los contratos, que no fueron inscritos en tiempo anterior a la reforma de 30 de diciembre de 2016, deban estar inscritos o no el momento que se requiera realizar algún procedimiento como el desahucio por ejemplo.

Por lo antes expuesto, esta investigación está dirigida a analizar la obligatoriedad o no de la inscripción de los contratos de arrendamiento como una figura legal que actualmente es atribución exclusiva del Notario y las dificultades que se presentan dadas las reformas legales que se han realizado.

## **1.2.Objetivos**

### **1.2.1. Objetivo general**

Analizar la nueva atribución con el carácter de exclusivo para a los Notarios, referida a la inscripción de los contratos de arrendamiento, para lo cual se debe llevar un archivo numerado y cronológico.

### **1.2.2. Objetivos específicos**

1. Analizar legalmente la inscripción de contratos de arrendamiento como atribución exclusiva de los Notarios, y su regulación jurídica en el Ecuador.
2. Analizar las incidencias de los contratos de arrendamiento de cuantía inferior a un salario básico unificado del trabajador en general que no fueron inscritos, para poder realizar trámites como el desahucio, a consecuencia de las reformas legales suscitadas con la expedición del Código Orgánico General de Procesos.

3. Estudiar la Ley de Inquilinato vigente respecto a la inscripción de contratos de arrendamiento y la necesidad de reformarla.

### **1.3. Breve descripción conceptual**

Con las reformas introducidas a la Ley Notarial mediante la expedición del Código Orgánico General del Procesos el 22 de mayo de 2015 se otorgó a los notarios la facultad exclusiva de inscribir contratos de arrendamiento cuyo canon mensual supere el valor equivalente a un salario básico unificado del trabajador en general. La atribución de inscripción de contratos de arrendamiento anterior a la reforma correspondía a los jueces de inquilinato. Posterior a estas reformas, el 30 de diciembre de 2016 se promulga la Ley Reformatoria a Ley Notarial con la cual se modifica esta atribución de inscripción de contratos de arrendamiento constante en el numeral 36 del artículo 18 y se elimina el monto del canon mensual como requisito para la inscripción de estos contratos, pero, no se modifica la Ley de Inquilinato, ni tampoco se establece una transitoria que determine la situación o procedimiento a seguir de dichos contratos no inscritos. Por lo tanto, a partir de la última reforma normativa, se puede inscribir por vía notarial todo contrato de inquilinato de predios urbanos sin importar el canon mensual arrendaticio.

La situación antes señalada, genera dudas en cuanto a la inscripción de contratos de arrendamiento que tenían cánones inferiores a un salario básico unificado del trabajador en general y que no fueron inscritos en el tiempo en que estuvo vigente la reforma mencionada, así como también, si procede o no su inscripción posterior para efectos de realizar ciertos actos como el desahucio, facultad que también le fue otorgada a los Notarios con esas mismas reformas. El vacío legal existente, produce incertidumbre para el Notario que atiende estos casos de inscripciones de arrendamiento y desahucios en su actividad cotidiana, lo cual puede afectar la prestación del servicio notarial de forma adecuada y oportuna.

En el presente trabajo se abordará la atribución notarial de inscripción de los contratos de arrendamiento a raíz de las reformas legales antes señaladas, se realizará estudio del contrato de arrendamiento y su inscripción dentro de la legislación vigente, sus efectos y su aplicación práctica, para lo cual se realizará un análisis normativo, se obtendrán conceptos y elementos de la doctrina sobre este tema y se examinarán algunas sentencias de casación, que nos ayudan para la presente investigación.

## CAPÍTULO II

### DESARROLLO

#### 2.1. Planteamiento del Problema

##### 2.1.1. Antecedentes

El antecedente fundamental del problema de investigación es la reforma a la Ley Notarial con la expedición del Código Orgánico General de Procesos, con Ley número 0, de fecha 22 de mayo de 2015, publicado en el Registro Oficial Suplemento número 506. La disposición reformativa Décimo Quinta de dicha ley dispone reformar el artículo 18 de la Ley Notarial, y añade el numeral 36 que señala: “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.”. Con esta misma reforma se determina que las atribuciones de los notarios señaladas en el artículo 18 de la Ley Notarial son exclusivas, la disposición reformativa dice: “DÉCIMO QUINTA.- Refórmese en el artículo 18 de la Ley Notarial, lo siguiente; 1. Luego del término "atribuciones" agréguese el término "exclusivas".” (Registro Oficial Suplemento 506, de 22 de Mayo del 2015)

Por otro lado, la misma ley que expide el Código Orgánico General de Procesos, en la Disposición Reformativa Décima numeral 2 reforma el artículo 29 de la Ley de Inquilinato que antes decía:

Art.-29.- Forma del contrato de más de diez mil sucres mensuales.- Los contratos cuyo canon de arrendamiento exceda de diez mil sucres mensuales, se celebrarán por escrito, debiendo el arrendador registrarlos, dentro de los treinta días siguientes a su celebración, en el Juzgado de Inquilinato o en el que hiciera sus veces, los mismos que llevarán un archivo numerado y cronológico de los contratos registrados, bajo la responsabilidad personal del Juez y Secretario.

Quedando reformado de la siguiente forma:

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

Es decir, con estas reformas al Notario se le atribuyó esta facultad para inscribir contratos de arrendamiento, pero solo aquellos contratos, cuyo canon de arrendamiento exceda un salario básico unificado del trabajador en general. Cabe anotar también que la Disposición Final Segunda del Código Orgánico General de Procesos se dispone que dicho Código entrará en vigencia luego de transcurridos doce meses contados a partir de su publicación en el Registro Oficial, con excepción de las normas que reforman el Código Orgánico de la Función Judicial, la Ley Notarial y la Ley de Arbitraje y Mediación y aquellas que regulan períodos de abandono, copias certificadas, registro de contratos de inquilinato y citación, que entrarán en vigencia a partir de la fecha de publicación de esta Ley. Es por esto que la inscripción de contratos de arrendamiento ante Notario se realiza desde el 22 de mayo de 2015 con la expedición del Código Orgánico General de Procesos.

Posterior a esta reforma, con fecha 30 de diciembre de 2016 en el Registro Oficial Sexto Suplemento se expide la Ley reformativa a la Ley Notarial, con la cual se sustituye el numeral 36 del artículo 18 de dicha ley, quedando modificado de la siguiente manera: “36.- Inscribir contratos de arrendamiento para lo cual cada notaría llevará un archivo numerado y cronológico.” Es decir, en esta fecha, con las reformas a la Ley Notarial, la facultad del notario de inscribir contratos de arrendamiento cuyo canon mensual supere el salario básico unificado del trabajador en general, se modifica y se elimina el límite en el canon mensual de arrendamiento para la inscripción de los contratos. El artículo 29 de la Ley de Inquilinato no ha sido reformado.

### **2.1.2. Descripción del Objeto de Investigación**

El objeto de la investigación está dirigido a analizar la problemática que surge de la reforma a la Ley Notarial que se dio el 22 de mayo de 2015 con la expedición del Código Orgánico General de Procesos, específicamente el artículo 18 numeral 36 con la cual se añadió como atribución exclusiva de los Notarios la inscripción de contratos de arrendamiento cuyo canon mensual excedan un salario básico unificado del trabajador en general, lo cual concordaba con lo señalado en el artículo 29 de la Ley de Inquilinato y posteriormente en fecha 30 de diciembre de 2016 se expiden reformas a dicho artículo y numeral, que entran en vigencia el 01 de enero de 2017, eliminando este limitante del canon de arrendamiento, sin que nada se diga expresamente sobre aquellos contratos que tenían cánones inferiores a un salario básico unificado y que se celebraron por escrito dentro del periodo comprendido entre el 22 mayo de 2015 y 31 de diciembre de 2016.

Estas reformas, presentan una serie de dificultades e inquietudes para el arrendador o arrendatario en vista de que no se define expresamente si es necesario el contrato inscrito para proceder a realizar un procedimiento como el desahucio, y para el Notario en razón de que también a este funcionario le esta otorgada, como atribución exclusiva, el realizar desahucios de inquilinato, y legalmente no se determina si uno de los requisitos para proceder a realizar dicha diligencia es el contrato de arrendamiento inscrito en sede notarial, lo cual podría llevar a la incertidumbre de la prestación de dicho servicio cuando no hay contrato inscrito, porque en la fecha en la que fuera celebrado no era obligación del arrendador inscribirlo por el canon determinado, esto es, canon inferior a un salario básico unificado del trabajador en general.

### **2.1.3. Pregunta principal de investigación**

La pregunta de investigación sobre la cual se trabajará el tema es la siguiente:

¿Cómo afecta la reforma al artículo 18 numeral 36 de la Ley Notarial que se llevó a cabo el 22 de mayo de 2015 con la expedición del Código Orgánico General de Procesos, con la cual se añadió la atribución exclusiva para los notarios de

inscribir contratos de arrendamiento con cánones superiores a un salario básico unificado del trabajador en general, y luego la posterior reforma realizada a este mismo numeral 36 del artículo 18 con la Ley Reformatoria a la Ley Notarial expedida el 30 de diciembre 2016, en la que se elimina dicho límite en el canon de arrendamiento para inscripción de contratos de arrendamiento?

#### **2.1.4. Preguntas complementarias de investigación**

- ¿Cuáles son los problemas con los que se puede encontrar el Notario Público cuando tiene que realizar trámites como el desahucio sin que exista un contrato de arrendamiento inscrito?
- ¿Qué requisitos se requieren para inscribir los contratos de arrendamiento?
- ¿Cuáles son las aplicaciones en la práctica de la inscripción de los contratos de arrendamiento conforme la legislación ecuatoriana?
- ¿Qué reformas legales son necesarias en el ámbito de la inscripción de contratos de arrendamiento?

## **2.2. Fundamentación Teórica**

### **2.2.1. Antecedentes de estudio**

Tomado en cuenta que se trata de un tema muy reciente y novedoso, no se han encontrado estudios referentes a este tema dirigidos específicamente a la atribución otorgada a los Notarios relacionada con la inscripción de contratos de arrendamiento mediante la reforma realizada a la Ley Notarial el 22 de mayo de 2015 con la expedición del Código Orgánico General del Procesos y posterior reforma a la Ley Notarial sobre la misma atribución mediante ley reformativa expedida el 30 de diciembre de 2016. Cabe señalar que lo que ha motivado esta investigación, es que se trata de una reforma reciente y debido a que han surgido dudas e incertidumbres respecto a esta atribución notarial y sus reformas.

Sin embargo, sobre los contratos de arrendamiento se han podido encontrar investigaciones realizadas en el país como la correspondiente a la “Tesis previa a la obtención del título de Abogada de la autora María Alexandra Vanegas García en el año 2013 titulado “El sistema operativo de las relaciones contractuales de arrendamiento y su terminación en materia de inquilinato, en la ciudad de Quito, en el año 2013”, tomada del repositorio de la Universidad Central del Ecuador, de la dirección web <http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/4958>, que tuvo como propósito el estudio pormenorizado de la Ley de Inquilinato referente a las relaciones contractuales entre arrendador e inquilino, teniendo como eje particular los contratos de arrendamiento y subarrendamiento, en los perímetros urbanos en la ciudad de Quito, para el año 2013, su objetivo general fue el determinar el proceso de las relaciones contractuales de arrendamiento, en la búsqueda de una equidad para las partes de acuerdo a la Ley de Inquilinato y entre sus objetivos específicos analizó la situación actual por la que atraviesa la relación contractual de arrendamiento en la Ley de Inquilinato y los vacíos existentes en la Ley de Inquilinato referente a la terminación del contrato de arrendamiento, señalando luego del análisis entre sus conclusiones las siguientes:

2.- Al establecer la situación actual de las relaciones contractuales de arrendamiento, podemos determinar que dichas relaciones se encuentran reguladas al momento de la celebración del contrato, el mismo que puede ser de manera verbal o escrita y constituye Ley para las partes; pero en ocasiones por desconocimiento o desinformación de las partes contratantes, existe negligencia e inequidad en dicha relación, produciendo conflictos que podrían ser evitados con la correcta aplicación de la Ley.

3.- La Ley de Inquilinato presenta ciertos vacíos legales en su articulado, que pueden ser modificados a través de una reforma, aplicando disposiciones que permitan la protección de los derechos y las obligaciones de forma equitativa para las partes, pues se pretende evitar la falta de claridad en la interpretación de dichos artículos. (p. 134)

Se ha encontrado un trabajo relacionado con contratos de arrendamiento y desahucio de inquilinato elaborado para titulación de Maestría en Derecho Civil y Procesal Civil de la Universidad Regional Autónoma de los Andes y Universidad de Guayaquil realizada por el doctor Wilson Atilio Calle Gárate y doctor Edison Suárez Merino en el año 2014, cuyo tema es “El desahucio por transferencia de dominio de predios urbanos y el derecho al debido proceso del notificado”, tomada del repositorio de dicha universidad en la web <http://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/471>, en el cual su investigación se centra en el contrato de arrendamiento y su terminación, teniendo como punto central de análisis el desahucio por transferencia de dominio y concluyen que la Ley de Inquilinato no regula de forma clara la institución del desahucio.

La tesis elaborada por Paola Gabriela Bravo Lozano previa a la obtención del título de abogada de la Universidad Nacional de Loja en el año 2015, cuyo tema es “Conflictos Jurídicos que se originan por la falta de delimitación en la Ley de Inquilinato del monto del canon de arrendamiento mensual”, que consta en el repositorio de esta universidad en dirección electrónica <http://dspace.unl.edu.ec/jspui/handle/123456789/10627>, se enfoca en la problemática que surge en las relaciones entre arrendador y arrendatario al no existir actualización del artículo 17 de la Ley de Inquilinato en cuanto a una fijación de cánones de arrendamiento.

Específicamente sobre la inscripción de los contratos de arrendamiento ante Notario Público conforme la legislación vigente debo señalar que he podido encontrar la referencia en la obra denominada “Manual Práctico de Desahucio” de Paul Arrellano Sarasti, publicada en Quito en el año 2017, analiza el desahucio como una de las atribuciones conferidas a los Notarios con las reformas introducidas mediante la expedición del Código Orgánico General de Procesos en el año 2015 y de manera breve analiza también la atribución de inscripción de contratos de arrendamiento.

En esta obra Arrellano señala, que se debe inscribir todos los contratos de arrendamiento amparados por la Ley de Inquilinato y que esta obligación es del arrendador. Señala además que la disposición no discrimina la inscripción por

razones de territorio o domicilio y que existe la obligación constante en el artículo 8 de la Ley de Inquilinato de que los contratos del arrendamiento deben ser registrados en la Oficina de Registro de Arrendamientos de las Municipalidades. Arrellano señala que el costo de inscripción está dada de acuerdo al canon de arrendamiento y cita el documento denominado “Directrices para el cumplimiento de la Gestión Notarial” emitido por el Consejo de la Judicatura, notificado a los notarios el 26 de septiembre de 2016 por el doctor Hernán Calisto, Director Provincial de Pichincha del Consejo de la Judicatura, en el cual en la parte referente a los contratos de Arrendamiento se establece la forma como deben ser archivados los contratos de arrendamiento inscritos en sede notarial y cuáles son los documentos que deben solicitarse y archivarse conjuntamente con tales contratos en el Libro correspondiente de Arrendamientos que debe guardar cada notaría. (p. 20-23)

## **2.2.2. Bases Teóricas**

### **2.2.2.1. Regulaciones legales del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles en el Ecuador.**

En cuanto a las bases teóricas, debemos partir desde la Constitución de la República del Ecuador como Norma Suprema del Estado en el que se encuentran contemplados principios y normas que amparan una convivencia armónica en el territorio nacional, y en el marco de los derechos del buen vivir, así el artículo 30 de la Carta Magna señala: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica” (2017, p. 9).

En relación con la figura del arrendamiento, el artículo 375 de la Norma Suprema (2017) señala: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual...7. Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos” (p. 113), es decir la Constitución establece claramente normas de

protección para una convivencia pacífica incluyendo el derecho de arrendamiento con un valor justo y sin abusos.

Ardila y Leal (1991) definen el contrato de arrendamiento como aquel por el que una de las partes contratantes (el arrendador) se obliga a conceder el goce a la otra (el arrendatario) de una cosa mueble o inmuebles por un tiempo determinado y por un precio que la segunda se obliga a pagar a la primera. Señalan también que el contrato de arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor vigencia práctica y en el campo de aplicación, el arrendamiento de inmuebles tiene particular importancia porque una gran parte de la población tiene que recurrir a este tipo de relación para procurarse vivienda. (p.12)

Jaramillo Castañeda (2000) dice que el “contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce total o parcial de un inmueble urbano destinado a vivienda y la otra parte a pagar por este goce un precio determinado”. Este autor determina que se advierten como elementos esenciales del contrato la cosa arrendada, que es el objeto del contrato, y el precio, y como partes el arrendador quien da el goce del bien y el arrendatario o inquilino quien paga el precio, señala además que, es un contrato donde el arrendatario sólo tiene un derecho personal y a título de mera tenencia ya que el arrendador conserva la posesión aunque se traslada la tenencia al arrendatario. (p.1)

De estas definiciones cabe recordar que contrato es un concurso de voluntades para crear modificar o extinguir alguna obligación, el Código Civil Ecuatoriano (2018) en el artículo 1454 manifiesta que “contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas.” (p.223)

Ojeda (2017) manifiesta que el contrato es un acto voluntario y consensual, bien sea que el consentimiento se manifiesta de palabra o por escrito, dice que contrato es el que una parte se obliga para con otra ya que para que exista vínculo jurídico debe haber dos partes, una que se obliga otra que acepta la obligación. (p. 806)

Ordoqui (2017) también señala que contrato es una especie de negocio jurídico que se caracteriza por partir de la existencia de un concurso real de voluntades para representar distintos centros de interés que tienen por objetivo la creación de obligaciones. (p.156)

El contrato de arrendamiento está definido en el Código Civil Ecuatoriano (2018) en el artículo 1856 que reza: “Arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las leyes del trabajo y otras especiales.” (p.283)

Larrea Holguín (2011) dice que “en la definición del Código Civil se destacan las características esenciales del arrendamiento: es un contrato bilateral, conmutativo o sinalagmático, simplemente consensual, no solemne y oneroso.” Señala además que cada parte tiene sus obligaciones que representan la causa jurídica para las obligaciones de la otra. Dice que en términos muy generales, el arrendamiento se caracteriza por la temporalidad y la onerosidad que es lo que le distingue de otras figuras jurídicas. (Tomo XIII, p. 2).

Dado el objeto de éste estudio de sobre arrendamiento de bienes inmuebles, se puede inferir que el código civil determina que el contrato de arrendamiento de un bien inmueble es un acuerdo de voluntades en el que intervienen dos partes, la una que concede el goce del bien por un tiempo determinado a quien se le denomina arrendador y la otra que paga un precio por tal goce, denominada arrendataria, siendo además una obligación que se cumple progresivamente.

Respecto al arrendamiento de cosas el Código Civil ecuatoriano establece entre las normas que interesan para este estudio las siguientes:

**Art. 1857.-** Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporeales que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley

prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.

Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción.

**Art. 1858.-** El precio puede consistir, ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha.

Llámase renta cuando se paga periódicamente.

**Art. 1859.-** El precio podrá determinarse de los mismos modos que en el contrato de venta.

**Art. 1860.-** En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio, arrendatario.

El Código Civil también determina las obligaciones del arrendador y del arrendatario, así establece básicamente lo siguiente:

**Art. 1865.-** El arrendador está obligado:

1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada;
2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; y,
3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada. (p. 285)

**Art. 1879.-** El arrendatario está obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a los que la cosa está naturalmente destinada, o que deban presumirse, atentas las circunstancias del contrato o la costumbre del país.

Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo, con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo. (p. 288)

**Art. 1880.-** El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia.

Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios; y aún tendrá derecho el arrendador para dar fin al arrendamiento, en el caso de grave y culpable deterioro.

**Art. 1881.-** El arrendatario está obligado a las reparaciones locativas. Se entiende por reparaciones locativas las que, según la costumbre del país, son de cargo de los arrendatarios, y en general, las de los deterioros que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.

**Art. 1882.-** El arrendatario es responsable no sólo de su propia culpa, sino de la de su familia, huéspedes y dependientes. (p.288)

El Código Civil (2018) regula sobre la forma del pago de la renta, así el artículo 1885 señala:

“El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen:

La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años.

Si una cosa mueble o semoviente se arrienda por cierto número de años, meses o días, cada una de las pensiones periódicas se deberá inmediatamente después de la expiración del respectivo año, mes o día.

Si se arrienda por una sola cantidad, se deberá ésta luego que termine el arrendamiento.” (p. 288)

La Ley de Inquilinato (2017) es la ley en el Ecuador que regula de forma específica el contrato de arrendamiento, y las relaciones entre arrendador y arrendatario con todas sus características y procedimientos, sin embargo, es imprescindible mencionar que la Ley de Inquilinato regula únicamente los arrendamientos de bienes urbanos, conforme lo dispone en su artículo 1: “Esta Ley regula las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos.- Las ordenanzas municipales determinarán el perímetro urbano.” (p.1). Es decir, el arrendamiento de los bienes rústicos tiene que regirse por las normas del código civil.

#### **2.2.2.2. Normativa relativa a la inscripción del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles en el Ecuador.**

Es importante señalar, que si bien el Código Civil en el TITULO XXV regula el Contrato de Arrendamiento, y del cual he citado en el título anterior algunas normas que son importantes para este análisis, al estar este trabajo de investigación directamente enfocado en la inscripción de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles urbanos, es fundamental citar dentro de este marco teórico a la Ley de Inquilinato vigente.

En cuanto a ello en la Ley de Inquilinato (2017) encontramos que el artículo 29 establece lo siguiente:

Forma del contrato de más de un salario básico unificado del trabajador en general mensual.- Los contratos cuyo canon de arrendamiento exceda de un salario básico unificado del trabajador en general mensual, se celebrarán por escrito, debiendo el arrendador registrarlos, dentro de los treinta días siguientes a su celebración, ante un notario o notaria, los mismos que llevarán un archivo numerado y cronológico de los contratos registrados, bajo la responsabilidad personal de los mismos. (p.6).

El Título III de la Ley de Inquilinato en cambio trata del registro de arrendamientos en las Municipalidades. El artículo 8 señala que dicho registro está a cargo del Jefe de Catastros Municipales y en Quito y Guayaquil habrá a cargo de dichas Municipalidades una Oficina de Registro de Arrendamientos, independiente de la Jefatura de Catastros. Por otra parte, en este Título de la ley se establece entre otras cosas la obligación del Consejo Municipal de fijar la pensión máxima del arrendamiento de los predios, la tasa de inscripción y certificados, la obligación que tiene el arrendador de inscribir en dichas oficinas de registro de Arrendamiento los contratos bajo pena de ser multado por el Juez de Inquilinato con el equivalente a seis meses de pensiones de arrendamiento. También se establece una exoneración de la obligación de inscripción de los bienes que pertenecen a personas de derecho público y de derecho privado con finalidad pública. Es importante enfatizar en que el Título III de la Ley de Inquilinato se refiere al registro de los contratos de arrendamiento en las oficinas respectivas de la Municipalidades.

La Ley Notarial (2018) a raíz de la reforma introducida con la expedición del Código General del Procesos el 22 de mayo de 2015 y posterior Ley Reformatoria a la Ley Notarial de 30 de diciembre de 2016, contempla entre las atribuciones del Notario la del artículo 18 numeral 36 que señala: “Art. 18.- Son atribuciones exclusivas de los notarios, además de las constantes en otras leyes: 36.- Inscribir contratos de arrendamiento para lo cual cada notaría llevará un archivo numerado y cronológico.” (p.7)

Como ya se indicó anteriormente, esta norma del numeral 36 del artículo 18 de la Ley Notarial, con la reforma del 22 de mayo de 2015 decía: “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.” Al modificarse la Ley Notarial con la reforma del año 2016, se elimina la obligación de inscribir solamente los contratos de arrendamiento que superen el canon mensual equivalente a un salario básico, pero nada se dispone, ni aún con una norma transitoria, respecto de los contratos que no se inscribieron en razón de la reforma del 2015, así como tampoco se reforma la Ley de Inquilinato en la que se mantiene la obligación de inscribir ante notario aquellos contratos

celebrados por escrito que sobrepasen un salario básico unificado del trabajador en general.

### **2.2.2.3. Normativa relacionada con las atribuciones y deberes del notario en el Ecuador respecto a la inscripción de los contratos de arrendamiento**

En primer término, es importante definir que es Notario, según Cabanellas (2009), Notario es el "funcionario público autorizado para dar fe, conforme a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales." (pág. 551)

Neri (1981) dice que el notario es un funcionario con poderes, esto es, con competencia y jurisdicción, estrictamente necesario para testimoniar verdades acerca de declaraciones humanas y que suministra fe, creencia, respecto de tales declaraciones de voluntad, y asimismo, de la existencia de los hechos que él afirma. (p.56)

Gutiérrez (1995) define que el notario es el titular de la función pública que tiene como actividad esencial dar fe de actos jurídicos que ante él se celebran.

Por otro lado Giménez Arnau citado por Vargas (2006) dice:

Notario es el profesional del Derecho que ejerce una función pública para robustecer, con una presunción de la 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, sólo son razones históricas, están sustraídos los actos de las llamada jurisdicción voluntaria. (p. 37)

Vargas (2006) considera que:

El Notario es el funcionario que recibe del Estado la potestad legal de otorgar fe pública para autorizar actos, contratos, trámites y diligencias, establecidos

en la ley, en los que interviene en razón de su cargo, para formalizar, redactar, autorizar, solemnizar, autenticar, cuidar de la legalidad, veracidad e incluso asesorar a las partes como moldeador legal, porque no es un simple documentador, recoge la voluntad de las partes encuadrándolas jurídicamente, explicando su alcance, penetrando en lo más profundo del documento notarial; para luego custodiar, conservar en depósito los protocolos y libros autorizados por él en ejercicio de su cargo a más de otorgar las copias y testimonios correspondientes. (p. 37)

En nuestra legislación el Código Orgánico de la Función Judicial (2016) establece el servicio notarial y determina que dicha función está a cargo de los notarios como funcionarios investidos de fe pública, el artículo 296 textualmente dice:

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. (p. 88)

La Ley Notarial (2018) en el artículo 6 define al notario de la siguiente forma: "Notarios son los funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes." (p.1)

Con estas definiciones, se puede determinar que el Notario es un funcionario público, depositario de la fe pública otorgada por el Estado para autorizar actos,

contratos y documentos jurídicos que se le presentan y dar fe de los actos que ocurren en su presencia, ejercen jurisdicción voluntaria, actúan siempre a petición de parte y velan por el cumplimiento de la ley.

Se indica que el notario está investido de fe pública otorgada por el Estado, la cual a criterio de Martínez (2013) implica:

La palabra “FE” es sinónimo de confianza, certidumbre, credulidad, certeza, convicción, etc. Equivale a decir que los actos, contratos o negocios jurídicos que han sido solemnizados con la intervención de un notario son dignos de credulidad, como las escrituras públicas y los testamentos. Es presunción legal de veracidad de los hechos que el notario atestigua que se han desarrollado en su presencia. (p. 38)

Sierz (2012) define a la fé pública como:

“... aquella manifestación del Estado delegada en ciertos funcionarios, los que una vez en posesión de sus cargos, tienen la facultad de dotar de autenticidad y fuerza legal a los instrumentos que autorizan. Dicha autenticidad obliga a tener por ciertos y veraces los citados documentos, imponiendo seguridad a las relaciones jurídicas.” (p. 295)

Sierz (2012) señala que “la fe pública en el notario significa que el Estado, al investirlo de la potestad fedante, lo ha facultado plenamente para dar debida fe, toda vez que actúe dentro de la triple competencia, que haya aceptado la investidura y respete las formalidades de los actos que autorice.” (p. 310).

Sanahuja y Soler citado por Sierz (2012) tiene escrito que es la facultad estatal que manda a considerar auténticos y veraces determinados sucesos o actos. (p.310)

Mantilla (2010) señala que la fe pública notarial, “es la emanada por el Estado y encargada a los Notarios para autorizar los actos, contratos y documentos determinados en la ley, es decir, que por disposición legal, el Notario está

respaldado para que sus actuaciones repercutan frente a la sociedad por todas las facultades que tiene actualmente” (p.25)

De las Casas, citado por Torres y Bernal (2013), dice que la fe pública es presunción legal de veracidad dada a esos instrumentos por ciertos funcionarios a quienes la ley reconoce como probos y verdaderos, (p. 44). Torres y Bernal en dentro del mismo análisis dicen que:

Esta calidad es constante en todos los documentos emanados de un Notario que actúa en ejercicio normal de su función, pero su validez puede ser variable ya que es independiente de la garantía probatoria del instrumento público, en ciertos casos la fe y las propias formas del instrumento se hallan estrechamente relacionadas a las esencia del acto jurídico que representan una solemnidad esencial para su validez, en otros casos esa significación no existe para la fe pública, no agrega ninguna eficacia al contenido propio del instrumento.” (p.45)

Acorde a lo expuesto los actos y contratos que se celebran frente al Notario gozan de esa presunción de veracidad y seguridad jurídica, sin embargo, en el ámbito de esta investigación es preciso analizar el tema un poco más detenidamente, puesto que es importante determinar que en la inscripción de un contrato de arrendamiento el notario no interviene investido de fe pública para solemnizar dicho acto o contrato y otorgar validez como en otros casos, sino que cumple con una función de inscripción o registro que le ha otorgado la ley con las reformas legales ya mencionadas a lo largo de este trabajo.

La inscripción o registro de contratos generalmente se realiza en los organismos administrativos creados por las legislaciones para realizar la inscripción de actos o contratos que determina la ley, y la inscripción en los registros, a decir de Ordoqui (2017) cumple una función primordial y principal que es la de publicidad. Él señala que con carácter general, los contratos solo vinculan y obligan a las partes, es el principio de la relatividad de los contratos, pero en cuanto a su existencia y en relación a los cambios que puedan surgir en el futuro, el contrato alcanza a terceros por efecto de la inscripción en el registro. (p.757)

Ordoqui (2017) indica que el autor Cacciatori en su obra Lecciones de Derecho Registral presenta a la publicidad como toda actividad dirigida a difundir y hacer notorio un acontecimiento. Señala que la publicidad registral se puede definir como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscibles determinadas situaciones jurídicas para la tutela de derechos y la seguridad jurídica. (p.758)

En este sentido, la facultad de inscripción de los contratos de arrendamiento, que el legislador otorgó al notario con las reformas legales, es distinta a la de los registros creados por ley para tales fines como los registros de la propiedad o mercantiles, sin embargo, podríamos asimilar que la ley le otorgó al notario una atribución para custodiar de tales contratos de arrendamiento y específicamente para que cumpla con una función de publicidad, a fin de que dichos contratos puedan ser conocidos por terceros.

Villalba (2015), al referirse a la función que cumple la inscripción en el registro civil y mercantil señala que hay “actos y contratos que no aparecen en los denominados títulos traslativos de dominio y que también reclaman su acceso al Registro de la Propiedad, en cuyo caso la inscripción que los recepta es la que desempeña la función de publicidad, pues en este caso por la inscripción se pone a disposición de todas las personas el acto o contrato y en ciertos casos le hace producir efectos erga omnes”. Manifiesta que: “La inscripción no le agrega nada al acto, solo de da cognoscibilidad general, es decir, lo hace público a todas las personas y de esta manera será posible oponerlo a todos.” Indica que esta inscripción es de tipo declarativa. (p.62)

El tipo de inscripción declarativa al que hace referencia Villalba podría de cierta forma asumirse dentro del Derecho Notarial para el caso de los contratos de arrendamiento, puesto que mediante este acto de inscripción notarial, no se constituyen derechos, ni nacen o se producen efectos nuevos en el contrato, simplemente se cumple con una función de publicidad del contrato de arrendamiento.

De la definición de Notario establecida en el artículo 6 de la Ley antes citada, es importante resaltar que el Notario actúa a solicitud de parte, lo cual implica que el notario no puede actuar de oficio y requiere del consentimiento de las personas que acuden a su despacho para cumplir con su función. Es así que, los notarios ejercen jurisdicción voluntaria, es decir, solo puede realizar actos o solemnizar contratos a petición del interesado. Esto es conocido como el principio de Rogación que a decir de Sierz (2012) significa que el notario interviene únicamente cuando es solicitado por las partes, no se concibe la actuación de oficio del escribano público. (p. 44). Este principio se aplica igualmente en la atribución materia del presente análisis, en tal sentido que, quien requiera inscribir un contrato de arrendamiento debe acudir al notario de forma libre y voluntaria y realizar la petición para inscripción.

Por otra parte, el artículo 7 de la Ley Notarial (2017) determina que: "Cada Notario ejercerá su función dentro del cantón para el que haya sido nombrado, cualquiera que sea el domicilio de los otorgantes, la ubicación de los bienes materia del acto o contrato o el lugar del cumplimiento de las obligaciones." (p. 2)

En este punto es importante señalar que el Notario puede actuar dentro del cantón para el que fue nombrado, sin embargo, en materia de inscripción de contratos de arrendamiento, el artículo 29 de la Ley de Inquilinato no especifica que dichos contratos deben inscribirse solamente en el cantón donde se realizan tales convenios. A criterio de Arrellano: "La disposición no discrimina la inscripción por razones de territorio o domicilio, por lo que se pueden inscribir los contratos de arrendamiento amparados por la Ley de Inquilinato en cualquier notaria del país a nivel nacional." (p. 20)

El artículo 18 de la Ley Notarial (2018) determina las atribuciones de los notarios que son de carácter exclusivas conforme la reforma incorporada con la expedición del Código Orgánico General del Procesos el 22 de mayo de 2015. Esto implica que las facultades que se enumeran taxativamente en esta ley, solo corresponde realizarlas vía notarial, estas atribuciones no se las puede tramitar por otras vías judiciales o administrativas. Son treinta y ocho atribuciones determinadas

la ley que rigen el ámbito de actuación de los Notarios, entre ellas está la número treinta y seis que señala:

36.- Inscribir contratos de arrendamiento para lo cual cada notaría llevará un archivo numerado y cronológico. (p.7)

Es importante mencionar que en el artículo 19 de la Ley Notarial (2018), se encuentran determinados los deberes que deben cumplir los notarios, sin embargo, dentro de estos no se encuentra contemplado ningún deber relacionado con la inscripción de los contratos de arrendamiento y su archivo, situación que debería ser tomada en cuenta para incluirla con una reforma legal, el artículo citado dice:

Art. 19.- Son deberes de los Notarios:

a) Receptar personalmente, interpretar y dar forma legal a la exteriorización de voluntad de quienes requieran su ministerio.

De presentársele minuta, ésta debe ser firmada por abogado con indicación del número de su matrícula y del Colegio a que pertenece, minuta que será transcrita al protocolo;

b) Exigir, antes de la ejecución de un acto o de la celebración de un contrato, el pago de los impuestos relativos, tanto al acto o contrato, como a los impuestos que graven los bienes a que tal acto o contrato se refiere...

c) Acudir, inmediatamente que sean llamados para desempeñar algún acto en que la Ley prescriba su intervención;

d) Incorporar diariamente al protocolo las escrituras públicas que autorice y los documentos que deban ser protocolizados;

e) Llevar el Libro de Diligencias en el cual extenderá, diariamente, una síntesis de las diligencias que practique y que no formen parte del protocolo;

f) Organizar el Índice Especial de testamento;

g) Cerrar el último día de cada año, el protocolo y más libros a su cargo, dando fe del número de fojas de que se compone, de la diligencia o escritura con que principió y de aquella con que terminó;

- h) Remitir, anualmente a la Corte Superior, hasta el 31 de marzo de cada año, testimonio literal del índice del protocolo que hubiese formado el año anterior;
- i) Conferir, por orden de cualquier Juez o Tribunal, copia de instrumentos, escritos o diligencias, constantes en procesos archivados en la respectiva notaría;
- k) Las tablas notariales deberán ser exhibidas en un lugar visible de la notaría, tabla en la cual se señalará los montos que deban cobrarse de acuerdo a la cuantía del instrumento público.
- l) Remitir a la Autoridad Agraria Nacional dentro de los treinta primeros días de cada año, el índice del protocolo formado el año anterior, sobre contratos agrarios otorgados por escritura pública. (p.8)

Por lo antes señalado, se reitera que el notario como funcionario investido de fe pública solamente puede actuar a petición de parte interesada, enmarcado dentro de los deberes y atribuciones legalmente contempladas, teniendo en cuenta además que el artículo 2 de la Ley Notarial (2018) señala expresamente que en ningún caso la función notarial se regirá por la costumbre (p.1).

#### **2.2.2.4. Aplicación práctica de la inscripción de contratos de arrendamiento en el Ecuador**

Para determinar la aplicación práctica de la inscripción de los contratos de arrendamiento conforme la legislación vigente en el Ecuador es importante determinar dos puntos importantes.

El primero, la inscripción de los contratos de arrendamiento está contemplada en la Ley de Inquilinato en artículo 29, en el cual se hace referencia a que los contratos de más de un salario básico unificado del trabajador en general deben realizarse por escrito y el arrendador debe inscribirlos ante un notario público dentro de los treinta días siguientes a su celebración. De lo cual se podría deducir que, conforme esta norma, los contratos de arrendamiento que superen el salario básico unificado del trabajador en general deben realizarse por escrito y no deben ser

verbales y su inscripción ante Notario es obligatoria. En el caso de los contratos con canon mensual inferior al monto indicado, no sería obligatorio que se celebren por escrito y por tanto su inscripción tampoco sería obligatoria.

En relación con lo anterior, el artículo 18 numeral 36 de la Ley Notarial (2018) establece entre las atribuciones del notario, la de inscribir contratos de arrendamiento para lo cual llevará un archivo numerado y cronológico. Sin embargo, como ya se mencionó anteriormente, luego de las reformas a la Ley Notarial de 30 de diciembre de 2016, la atribución de los notarios no contempla actualmente el límite del canon mensual para la inscripción de los contratos de arrendamiento, es decir a petición de parte, el Notario puede inscribir contratos de arrendamiento de cualquier canon mensual. (p.7)

En segundo lugar, la Ley de Inquilinato (2017) en el Título III trata sobre la Inscripción de predios de arrendamiento, en el cual se indica que los predios urbanos deben ser inscritos o registrados en el Registro de Arrendamientos de las municipalidades y deberán contar con el certificado de fijación de precios de dichas municipalidades. Citaré los artículos 8, 9, 12 y 14 de la ley que señalan:

Art. 8.- DEL REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS.- Los concejos cantonales tendrán a su cargo el Registro de Arrendamientos, que lo llevará el Jefe de Catastros Municipales, quien ejercerá todas las funciones que se asignan en esta Ley a la Oficina de Registro de Arrendamientos.

En los cantones de Quito y Guayaquil habrá, a cargo de las Municipalidades respectivas, una Oficina de Registro de Arrendamientos, independiente de la Jefatura de Catastros. Podrá también haberla en los demás cantones, cuando los concejos municipales así lo resuelvan. (p.2)

Art. 9.- CONTENIDO DE LA INSCRIPCION.- Los arrendadores inscribirán sus predios en el Registro de Arrendamientos de Predios Urbanos. Cada inscripción contendrá:

- a) Nombre del arrendador y subarrendador y su dirección;

- b) Ubicación y superficie del predio y del local o locales destinados al arrendamiento;
- c) Determinación de los servicios existentes;
- d) Avalúo catastral comercial del inmueble;
- e) Inventario de los muebles, cuando se tratare de locales amoblados; y,
- f) Demás datos que se exigiere en las ordenanzas respectivas. (p.3)

Art. 12.- OBLIGACION DEL CERTIFICADO DE FIJACION DE PENSIONES.- No se podrá arrendar, total o parcialmente un predio, sin el correspondiente certificado de fijación de precios.

Si la Oficina de Registro de Arrendamientos encontrare que el arrendador no se ha sometido a las disposiciones de este artículo, lo sancionará con multa de cincuenta a quinientos sucres, que será recaudada por el Juez de Inquilinato, salvo que el incumplimiento fuere causado por la Municipalidad. En este caso se dispondrá la inscripción. (p.3)

Art. 14.- SANCION POR FALTA DE INSCRIPCION.- Sin perjuicio de lo establecido por el artículo 12, el arrendador que no hubiere inscrito el predio destinado a vivienda, o vivienda y comercio, o vivienda y taller, el Juez de Inquilinato le impondrá una multa equivalente a seis meses de pensiones de arrendamiento, correspondiendo el cincuenta por ciento al inquilino y el otro cincuenta por ciento al Estado, porcentaje éste que será depositado por el Juez de Inquilinato en el Banco del Estado, en la cuenta única del Tesoro Nacional.

El inquilino podrá hacer valer este derecho como acción o como excepción, aun reconviniendo al arrendador; en todo caso, el Juez aún de oficio, impondrá la multa mencionada, en el cincuenta por ciento de beneficio al Estado. (p.3)

El artículo 47 de ley *ibidem* determina además, que el arrendador o quien lo represente no podrá demandar al inquilino sin acompañar a su demanda el certificado de fijación del canon otorgado por la Oficina de Registro de Arrendamientos o la declaratoria de inscripción que se refiere el artículo 9 de la ley. También determina que la demanda deberá cumplir con los requisitos previstos en

el Código Orgánico General de Procesos y adjuntar el contrato de arrendamiento registrado o la respectiva declaración juramentada que se hará en cualquier momento ante Notario. (p.2)

Es decir, para el caso de que no exista contrato de arrendamiento la Ley de Inquilinato prevé en la disposición transitoria primera que señala:

PRIMERA.- Los arrendadores que al momento no tuviesen contrato escrito con su inquilino podrán acudir al Juez de Inquilinato o quien hiciere sus veces en la correspondiente jurisdicción para hacer una declaración juramentada, la que admitirá prueba en contrario y que establecerá lo siguiente:

El inmueble materia de la declaración, nombres de arrendador y arrendatario, fecha en que comenzó el arriendo, duración prevista del mismo, canon inicial y actual de arrendamiento y la circunstancia de no existir contrato escrito. Esta declaración debidamente registrada servirá como documento habilitante para cumplir con el requisito establecido en el párrafo segundo del Art. 47 de esta Ley, por lo que el Juez de Inquilinato que conozca de la demanda la tramitará. (p.12)

En definitiva, en la Ley de Inquilinato vigente se contempla por un lado y de acuerdo con el artículo 29, que los contratos de arrendamiento con un canon mensual de más de un salario básico unificado del trabajador en general deben celebrarse por escrito y el arrendador debe inscribirlos ante un notario público dentro de los treinta días siguientes de su celebración; por otra parte conforme las normas del Título III de la misma ley del cual se han citado algunos artículos, los arrendadores deben inscribir sus predios en el Registro de Arrendamientos de Predios Urbanos de las municipalidades y en caso de que quieran demandar, es requisito acompañar a su demanda el certificado de fijación del canon otorgado por la Oficina de Registro de Arrendamientos o declaratoria de inscripción en dicho registro de arrendamientos, o en su defecto la declaración juramentada que se hará ante Notario, establecida en la Disposición Transitoria Primera de la ley.

Es importante citar algunas sentencias de las Corte Suprema de Justicia respecto a la terminación del contrato de arrendamiento para entender la importancia de la inscripción del contrato de arrendamiento como requisito para presentación de las demandas por esta causa.

En sentencia de la Segunda Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia pronunciada el 12 de julio de 1999 dentro del expediente 668 publicado el Registro Oficial 287 de 29 de septiembre de 1999 relacionada con la terminación de contrato de arrendamiento, la Corte señala que en el caso no se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 45 de la Ley de Inquilinato a través de la cual debía acompañarse a la demanda el contrato de arrendamiento registrado o en el caso que los arrendadores no tuviesen contrato escrito con su inquilino debían acudir al Juez de Inquilinato o quien hiciera sus veces, para hacer una declaración juramentada, que admitirá prueba en contrario, y dado que no se demuestra la relación contractual de arrendamiento en este caso la Corte rechaza el recurso de Casación interpuesto.

En sentencia de la Segunda Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia de 2 de julio de 2001 expediente 284, publicado el Registro Oficial 442, de 29 de octubre de 2001, referente igualmente a la terminación de contrato de arrendamiento, en el análisis de la sentencia se indica que "El Art. 45 de la Ley de Inquilinato dispone que el arrendador a quien le representé, no podrá demandar al inquilino, sin acompañar a su demanda el certificado de fijación del canon otorgado por la Oficina de Registro de Arrendamientos o de la declaratoria de la inscripción a que se refiere el Art. 9, y que de conformidad a la reforma publicada en el Registro Oficial 959 del 17 de junio de 1998 en la que se dispone que. "Los arrendadores que al momento no tuviesen contrato escrito con su inquilino podrán acudir al Juez de inquilinato o quien hiciere sus veces en la correspondiente jurisdicción, para hacer una declaración juramentada, la que admitirá prueba en contrario y establecerá lo siguiente: inmueble materia de la declaración, nombres de arrendador y arrendatario, fecha en que comenzó el arriendo, duración prevista del mismo, canon inicial y actual de arrendamiento y la circunstancia de no existir contrato escrito", se indica en este caso que se ha acompañado el contrato con la declaración juramentada e inscrito en el juzgado de inquilinato, habiéndose notificado con el

desahucio que motiva el juicio y por lo que la Corte rechaza el recurso de casación en contra de los arrendatarios confirmando la sentencia de primera instancia que declara terminado el contrato de arrendamiento.

En sentencia de la Segunda Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia de 30 de mayo de 2007 expediente 203, publicado el Registro Oficial 366, de 24 de junio de 2008 la sala hace la siguiente observación: “4.1. El registro del contrato de arrendamiento de locales urbanos que alcancen un valor superior a diez mil sucres mensuales, constituye un requisito de admisibilidad de la demanda y por tanto debe acompañarse a ésta, pero también el mismo legislador ha establecido, en la Primera Disposición Transitoria de la Codificación de la Ley de Inquilinato, que tiene el mismo carácter la declaración juramentada del arrendador, puesto que admitir la terminación de la vigencia de dicha disposición, debido a su carácter, como desconocer la fuerza probatoria de tal declaración para demostrar la celebración de un contrato de arrendamiento, sería desconocer e impedir se puedan resolver judicialmente las diferencias que pudieran sobrevenir entre locador y locatario por cualquier motivo, por carecer de un contrato de arrendamiento por escrito al momento de entablar la acción respectiva, lo que contraría una de las finalidades de la Función Judicial: franquear la garantía de la tutela jurídica efectiva.” (El subrayado me pertenece)

De las sentencias invocadas se puede señalar que la inscripción del contrato de arrendamiento y el certificado de fijación de la pensión máxima en las oficinas correspondientes de las municipalidades constituye un requisito para presentar la demanda, o en su defecto, al no existir contrato debe presentarse la declaración juramentada constante en la Primera Disposición Transitoria de la Ley de Inquilinato, también se señala en una de las sentencias como requisito de admisibilidad de la demanda el contrato inscrito cuando supere, conforme a la ley de esa fecha, los diez mil sucres, que el canon mensual que contemplaba la Ley de Inquilinato en el artículo 29 en ese entonces.

La inscripción de los contratos de arrendamiento ahora ante notario, antes ante juez, como requisito indispensable para la presentación de una demanda deviene de una interpretación que se ha dado a la ley, puesto que el artículo 47 de la Ley de

Inquilinato señala que el arrendador que quiera demandar a su inquilino debe acompañar a su demanda el certificado de fijación del canon otorgado por la oficina de Registro de Arrendamientos o de la declaratoria de inscripción que se refiere el artículo 9, además dispone que la demanda deberá cumplir con los requisitos previstos en el Código Orgánico General del Procesos y adjuntar el contrato registrado o la respectiva declaración juramentada que se realizará en cualquier momento ante Notario.

La norma no es clara puesto que al hablar del contrato de arrendamiento registrado como requisito de la demanda, se podría entender que basta con el registro de tales contratos en las Oficinas de Registro de Arrendamientos de las municipalidades de que habla el artículo 8 de la Ley de Inquilinato, o que es necesario únicamente el registro en las Notarías de los contratos con cánones superiores al salario básico conforme el artículo 29 de la misma ley, o que en todo caso es indispensable siempre los dos registros, en Municipio y Notaría. La práctica judicial ha determinado esta última alternativa, solicitar este doble registro como requisito de admisibilidad de cualquier demanda de inquilinato.

Por otra parte, en cuanto al desahucio de inquilinato la ley de la materia no establece requisitos para plantearlo, el artículo 18 numeral 35 de la Ley Notarial (2018) señala que el notario a petición de parte solemnizará el desahucio, esta norma expresamente señala:

35.- Solemnizar el desahucio, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Inquilinato y el Código Civil. La o el interesado en el desahucio dirigirá una solicitud a la o al notario, acompañando prueba de su pretensión. Recibida la solicitud y los documentos que se acompañan 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. (p.7)

La Ley de Inquilinato por su parte, trata de las causales de terminación del contrato de arrendamiento y de la comunicación que debe realizarse (desahucio) dependiendo cada caso, sin embargo no hay una norma que señale los requisitos que debe acompañarse a la petición de desahucio y menos aún indica expresamente

si es necesario la inscripción de los contratos de arrendamiento en Notaría para presentarlo, inclusive de aquellos contratos cuyo canon mensual de arrendamiento sea inferior a un salario básico unificado del trabajador en general y se hayan celebrado por escrito.

Por lo tanto, al no haber norma expresa respecto a los requisitos para presentación del desahucio vía notarial, actualmente, para la presentación del desahucio se adoptan los mismos requisitos que establece el artículo 47 de la Ley de Inquilinato para la presentación de la demanda. Se debe indicar que el desahucio es una figura distinta a la demanda de inquilinato, el desahucio es un aviso que hace el arrendador al arrendatario para que tenga en consideración que el contrato de arrendamiento va a expirar, esto lo ha determinado en varios fallos la Corte Suprema de Justicia y lo antes dicho se tomó de la sentencia emitida por la Segunda Sala de lo Civil y Mercantil, el 2 de julio de 2001, expediente 284, publicado en el Registro Oficial 442, de 29 de octubre de 2001.(www.lexis.com.ec)

Es necesario que en la ley contenga un artículo que indique los requisitos que debe acompañarse a la solicitud de desahucio y ahí establecer que es requisito presentar el contrato inscrito ante Notario y registrado en las Oficinas de Registros de Arrendamientos de la respectiva Municipalidad, o en caso de no existir contrato escrito, la respectiva declaración juramentada realizada en cualquier momento ante Notario.

#### **2.2.2.5. Inscripción de los contratos con canon mensual inferior a un salario básico unificado del trabajador en general y la reforma posterior a la Ley Notarial de fecha 30 de diciembre de 2016**

Del análisis realizado en el título anterior deviene el interés de estudiar cuál es la aplicación práctica de inscribir los contratos de arrendamiento vía notarial conforme las reformas recientes que dieron esta atribución al notario y qué sucede con aquellos contratos celebrados por escrito con cuantías inferiores a un salario básico unificado del trabajador en general que no han sido inscritos en el tiempo de transición de la una reforma legal de 22 de mayo de 2015 a la otra reforma legal de 30 de diciembre de 2016 referente a esta atribución.

El numeral 36 del artículo 18 de la Ley Notarial ya anteriormente citado dice: “36.- Inscribir contratos de arrendamiento para lo cual cada notaría llevará un archivo numerado y cronológico.” En este sentido, es importante indicar que el Notario está asumiendo una función de conservación de los contratos de arrendamiento, mas no estaría interviniendo como dador de fe del acto en sí mismo ni de su contenido, su única obligación es de inscribirlos y guardarlos en un archivo numerado y cronológico.

Inscribir conforme Cabanellas (2009) significa anotar o apuntar el nombre de una persona para un fin particular o público. Matricular. Tomar razón de un registro público de las manifestaciones de los que ante él concurren o de los documentos que presentan, para ser copiados u obtener ciertos datos de los mismos. (p.476)

El Diccionario Jurídico Omeba (1977) define la inscripción como la acción o efecto de tomar razón de actos o documentos en registros públicos.

Sierz (2012) trata del Principio de Registro dentro del derecho notarial y señala que:

“...este axioma implica que se materializan o se registran las voluntades directamente en presencia del escribano.

Como la facultad de dar fe pública se desarrolla en un contexto temporal, es preciso que las leyes prescriban la obligatoriedad del registro. Mediante este principio, se logra que los sucesos temporales ingresen al mundo físico y jurídico por medio del instrumento público.

El axioma de registro no es, ni más ni menos, la documentación que de los sucesos, actos y negocios jurídicos efectúa el escribano...

Este principio coadyuva, mediante el registro, a mantener indemnes en el tiempo, la prueba de los distintos hechos y actos jurídicos.”

Al inscribir los contratos de arrendamiento el Notario no está cumpliendo lo preceptuado como principio de registro notarial en sí mismo, porque si bien es cierto se guarda en un archivo el documento para conservación en el tiempo, estos

contratos no se realizan en su presencia ni el notario da fe de las voluntades de las partes.

En este sentido, la atribución de inscripción de contratos de inquilinato por el notario en nuestra legislación, consiste en guardar o custodiar dichos contratos a petición de parte, tomando nota de los datos principales que lo componen, para que se mantenga en el tiempo la expresión de las partes contratantes plasmada en un documento escrito realizado por ellos de forma privada. El notario debe numerarlos y guardarlos en el orden en que le son presentados para inscripción, es decir de forma cronológica.

La ley no establece los requisitos para presentación e inscripción de los contratos de arrendamiento por los notarios, sin embargo, el Consejo de la Judicatura emitió las “Directrices de Cumplimiento Obligatorio para la Gestión del Sistema Notarial” las cuales fueron notificadas el 26 de septiembre de 2016 por el Director Provincial de Pichincha del Consejo de la Judicatura a los Notarios, en las cuales se determina los requisitos para dicha inscripción y en la parte pertinente señala:

### **“5.3 LIBRO DE ARRENDAMIENTOS**

#### **5.3.1 GENERALIDADES**

Para la inscripción de los contratos de arrendamiento, se deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 18 numeral 36 de la Ley Notarial y en concordancia con el artículo 29 de la Ley de Inquilinato que dice:...

Se generará un acta original, la misma que reposará en el protocolo de la notaría, a más de la entregada al usuario.

#### **Formalización del Libro Arrendamientos en el Sistema Informático Notarial**

El ingreso del número de fojas en el libro de Arrendamientos se debe ingresar en el Sistema Informático Notarial con su respectiva formalización en un plazo máximo de 45 días.

### **Archivo**

El archivo de este libro, se llevará de acuerdo a lo establecido en el art. 23 de la Ley Notarial.

### **5.3.2 EL LIBRO DE ARRENDAMIENTOS DEBE CONTENER EN ESTE ORDEN LO SIGUIENTE:**

1. Original del acta de inscripción generada por el Sistema Informático Notarial (firmado por el peticionario 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 agreguen, conste el sello de la notaría.”(p.9)

En conclusión, lo que está claramente determinado es que los contratos cuyo canon mensual de arrendamiento sea superior a un salario básico unificado del trabajador en general deben celebrarse por escrito e inscribirse en una Notaría de acuerdo con el artículo 29 de la Ley de Inquilinato y la atribución del numeral 36 del artículo 18 de la Ley Notarial.

La finalidad de la inscripción de los contratos de arrendamiento en vía notarial es el archivo de los mismos para salvaguardar el documento donde consta expresada la voluntad de los contratantes y la conservación de estos contratos físicos, además,

la inscripción sería requisito necesario en el caso de que el arrendador presente una demanda conforme lo establece el artículo 47 de la Ley de Inquilinato; a pesar de que esta norma no es clara y nada dice respecto a la necesidad de inscripción de los contratos de arrendamiento con cánones mensuales inferiores a un salario básico unificado celebrados por escrito.

Al reformarse la Ley Notarial el 30 de diciembre 2016 no se reformó la Ley de Inquilinato lo cual hubiese sido importante para una adecuada concordancia de las normas, por lo que, con este estudio se visualiza la necesidad de que se establezcan normas expresas respecto de la necesidad de contratos inscritos ante notario para la presentación de una demanda y para la solicitud el desahucio. Esto permitirá que se aclaren las dudas que surgen respecto a esta necesidad de inscripción de los contratos de arrendamiento, el Notario podrá actuar con un respaldo legal claro y se dará seguridad en su actuación.

En la Ley de Inquilinato debería modificarse el inciso segundo del artículo 47 y señalarse lo siguiente: “La demanda deberá reunir los requisitos previstos en el Código Orgánico General de Procesos y adjuntar el contrato debidamente inscrito ante Notario y registrado en las Oficinas de registros de Arrendamientos de la respectiva Municipalidad o de no existir contrato escrito la respectiva declaración juramentada realizada en cualquier momento ante Notario”. Con esto se subsanaría la duda respecto a la inscripción de todo contrato de arrendamiento para efectos de presentación de la demanda. Además se dará más fuerza a la atribución notarial puesto que ahí estará expresamente plasmada esta obligatoriedad de inscripción previa a presentación de una demanda.

Por otra parte, la Ley de Inquilinato debería contemplar un artículo que indique los requisitos se debe contener la solicitud de desahucio y ahí establecer también que es requisito presentar el contrato inscrito ante Notario y registrado en las Oficinas de Registros de Arrendamientos de la respectiva Municipalidad, o en caso de no existir contrato escrito, la respectiva declaración juramentada realizada en cualquier momento ante Notario. Esto último, es otro tema que no está claramente definido en la legislación y actualmente genera duda para el Notario puesto que no

está establecida la posibilidad de aceptar una declaración juramentada del arrendador que no posee contrato escrito, para solicitar un desahucio.

En cuanto a los contratos celebrados por escrito y que no están registrados o inscritos en razón de que su cuantía es inferior a un salario básico, debería la norma decir expresamente que todo contrato escrito de arrendamiento debe inscribirse para la presentación de demandas o peticiones de desahucio. Si no hay contrato escrito le suple la declaración juramentada.

Se entendería entonces, que conforme la Ley de Inquilinato todo contrato mayor a un salario básico debe celebrarse por escrito e inscribirse ante un Notario. Sin embargo, si es un contrato con canon mensual inferior a un salario básico no hay la obligación de que se realice por escrito pero si lo han realizado por escrito, debe ser inscrito previo a presentar una demanda o un desahucio.

Quedaría claro también, que si hay contratos celebrados con cánones mensuales inferiores al salario básico unificado y que no fueron inscritos en el periodo de las reformas legales, estos podrán inscribirse sin limitación alguna, puesto que si el arrendador va a demandar o desahuciar a su inquilino estos contratos deberán estar inscritos.

### **2.2.3. Definición de Términos**

A continuación se detalla la definición de términos que se consideran importantes en el presente estudio, y que se han obtenido del Diccionario Jurídico Omeba de Bibliográfica Omeba del año 1977 que señala:

**Arrendamiento (v. Locación):** El término se aplica para designar el acto jurídico por el cual una persona cede temporalmente a otra el uso o goce de una cosa mueble o inmueble, o bien su actividad personal, según las aptitudes físicas o intelectuales que caracterizan a la misma. La prestación de la primera exige la recíproca de la segunda que constituye el precio. Es decir, como destaca Rezzonico, que la locación consiste esencialmente en la concesión temporal del goce de un bien determinado por un precio. (Tomo XVIII, p.777)

**Canon:** Se denomina canon a la suma que se paga periódicamente al propietario de un inmueble por quien disfruta de su dominio útil, como reconocimiento del dominio directo que se reserva el dueño. (Tomo II, p.591)

**Contrato:** Etimología: Proviene del latín contractus, que significa contraer, estrechar, unir, contrato, pacto. Y esta voz deriva de contraho, que, entre otras acepciones, tiene la de juntar o reunir. Gramaticalmente pueden definirse como acuerdos o convenios entre partes o personas que se obligan a materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas. (Tomo IV, p. 120)

**Fé Pública:** La doctrina uniforme que se da en buen número de tratados, llama fe pública a la calidad de documentos determinados, suscritos por funcionarios cuyas aseveraciones, cumplidas determinadas formalidades, tienen la finalidad de garantizar la autenticidad de los hechos narrados, y por consiguiente su validez y eficacia jurídica. Va de suyo que esa definición refiere a la valoración jurídica de una representación ontológica y se aparta del juicio lógico de la fe como creencia o convicción. En una palabra, la fe pública trasciende del aludido documento y se hace pública por antonomasia. (Tomo XII, p.64)

**Inscripción:** Acción o efecto de tomar razón de actos o documentos en registros públicos. En sentido estricto, se refiere únicamente a los asientos que se hacen en el Registro de la Propiedad y en el de Comercio. Anotación - Matrícula-Constancia escrita en una oficina pública-Asiento del Grand Libro de la Deuda Pública, donde el Estado reconoce la obligación de satisfacer la renta perpetua que corresponde a un capital recibido. En Derecho Hipotecario, acción de inscribir en el Registro de la Propiedad el dominio y demás derechos reales. Asiento de inscripción. Todo esto y muchos títulos más abarca este concepto, en todas las legislaciones del mundo, ya que se utiliza la inscripción con los más variados objetivos y en las ramas más dispares del derecho vigente: Derecho civil, comercial, procesal, administrativo, hipotecario, etcétera, siempre con la finalidad de registrar, anotar, dejar constancia de los más diversos actos jurídicos que van desde la anotación en forma constitutiva a la declarativa meramente; desde la literal o textual hasta a concisa o sintética;

inscripción de bienes, de actos o de contratos hasta la cesión o la concesión administrativa. (Tomo XVI, p.11)

**Notario (v. Escribano):** El notario o escribano público es entonces el funcionario público investido por la ley para dar fe de los negocios jurídicos que ante él se celebraren y a quien corresponde estructurarlos jurídicamente dándoles validez formal, para cuyo objeto debe previamente captar los hechos a través de las manifestaciones de voluntad, adecuándolos a las normas jurídicas valederas. (Tomo X, p.585)

## 2.3. Metodología

### 2.3.1. Modalidad

Para el presente trabajo se analizó fuentes legales, como la Constitución de la República del Ecuador, el Código Civil, la Ley de Inquilinato, la Ley Notarial, el Código Orgánico General de Procesos, Código Orgánico de la Función Judicial, así también se analizó y citó doctrina de diferentes autores especialistas en la materia, además Sentencias de Casación dictadas por la Corte Suprema de Justicia, por lo que para el desarrollo de éste trabajo se utilizó una modalidad **CUALITATIVA** con categoría **NO INTERACTIVA**, con Diseño Análisis de Conceptos y Diseño Análisis normativo.

### 2.3.2. Población

Unidades de Observación	Población	Muestra
Constitución de la República de Ecuador (2008) Artículos Nos. 30, 375.	02	02
Código Civil (2005) Artículos Nos. 1454, 1856 a 1860, 1865, 1879 a 1882, 1885.	12	12
Ley de Inquilinato (2000)	08	08

Artículos Nos. 1, 8, 9, 12, 14, 29, 47, Disposición Transitoria Primera.		
Ley Notarial (1966) Artículos Nos. 6,7,18 numerales 35 y 36, 19	05	05
Código Orgánico de la Función Judicial (2009) Artículos Nos. 296	01	01
Código Orgánico General de Procesos (2015), Disposición Reformativa Décima, Disposición Reformativa Décima Quinta	02	02
Sentencias Corte Suprema de Justicia de Ecuador, Segunda Sala de lo Civil y Mercantil Expedientes de Casación	03	03

**Tomado de:**

Constitución de la República de Ecuador (2017)

Código Civil (2018)

Ley de Inquilinato (2017)

Ley Notarial (2018)

Código Orgánico de la Función Judicial (2016)

Código Orgánico General de Procesos (2017)

Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Segunda Sala de la Civil y Mercantil,  
Expediente de Casación 668, Registro Oficial 287, 29 de septiembre de 1999.

Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Segunda Sala de la Civil y Mercantil,  
Expediente de Casación 284, Registro Oficial 442, 29 de octubre de 2001.

Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Segunda Sala de la Civil y Mercantil,  
Expediente de Casación 203, Registro Oficial 366, 24 de junio de 2008.

### **2.3.3. Métodos de Investigación**

#### **Métodos Teóricos:**

**1.- Análisis.-** Se realizó un estudio sobre la reforma a la ley notarial relativa a la atribución de inscripción de contratos de arrendamiento ante el Notario.

**2.- Hermenéutico.-** Se utilizó este método sobre las normas recogidas de la legislación ecuatoriana como Constitución de la República de Ecuador, Código Civil, Ley de Inquilinato, Ley Notarial, Código Orgánico de la Función Judicial, Código Orgánico General del Procesos.

#### **Métodos Empíricos:**

**1.- Análisis de contenido.-** Se estudiaron sentencias de casación emitidas por la anterior Corte Suprema de Justicia, especialmente por la Segunda Sala de lo Civil y Mercantil, relacionadas con la terminación de contratos de arrendamiento en donde se establece la necesidad de inscripción de dichos contratos como requisito de la demanda.

### **2.3.4.- Procedimiento**

La base de información para la presente investigación fue la normativa ecuatoriana como la Constitución de la República del Ecuador, Ley de Inquilinato, Ley Notarial, Código Orgánico General de Procesos, Código Orgánico de la Función Judicial, así como el análisis de jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, de doctrina de diversos autores, de información en páginas web de repositorios de universidades ecuatorianas, en donde se obtuvo tesis o trabajos de investigaciones relacionados con el tema. Con lo anterior, se realizó una recopilación de normas, datos e información necesarias, las que posteriormente se organizaron de acuerdo al planteamiento de la investigación y se concluyó con el análisis e identificación de las falencias normativas que pueden ser corregidas para mejor aplicación.



## CAPITULO III

### CONCLUSIONES

#### 3.1. RESPUESTAS

##### 3.1.1. Base de Datos

<b>Normas relativas a la inscripción de contratos de arrendamiento de predios urbanos ante Notario.</b>	
Normas de la Constitución de la República de Ecuador que amparan los derechos relacionados con el arrendamiento de bienes inmuebles en el Ecuador.	<p><b>Art. 30.-</b> Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.</p> <p><b>Art. 375.-</b> El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual...</p> <p>7. Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.</p>
Normas del Código Civil relacionadas con el contrato de arrendamiento, definiciones y obligaciones.	<p><b>Art. 1454.-</b> Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas.</p> <p><b>Art. 1856.-</b> Arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las leyes del trabajo y otras especiales.</p> <p><b>Art. 1857.-</b> Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporeales que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.</p>

	<p>Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción.</p> <p><b>Art. 1858.-</b> El precio puede consistir, ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha. Llámase renta cuando se paga periódicamente.</p> <p><b>Art. 1859.-</b> El precio podrá determinarse de los mismos modos que en el contrato de venta.</p> <p><b>Art. 1860.-</b> En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio, arrendatario.</p> <p><b>Art. 1865.-</b> El arrendador está obligado:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada;</li> <li>2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; y,</li> <li>3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.</li> </ol> <p><b>Art. 1879.-</b> El arrendatario está obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a los que la cosa está naturalmente destinada, o que deban presumirse, atentas las circunstancias del contrato o la costumbre del país.</p> <p>Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo, con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo.</p> <p><b>Art. 1880.-</b> El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia.</p>
--	---

	<p>Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios; y aún tendrá derecho el arrendador para dar fin al arrendamiento, en el caso de grave y culpable deterioro.</p> <p><b>Art. 1881.-</b> El arrendatario está obligado a las reparaciones locativas. Se entiende por reparaciones locativas las que, según la costumbre del país, son de cargo de los arrendatarios, y en general, las de los deterioros que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.</p> <p><b>Art. 1882.-</b> El arrendatario es responsable no sólo de su propia culpa, sino de la de su familia, huéspedes y dependientes.</p> <p><b>Art. 1885.-</b> El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen: La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años. Si una cosa mueble o semoviente se arrienda por cierto número de años, meses o días, cada una de las pensiones periódicas se deberá inmediatamente después de la expiración del respectivo año, mes o día. Si se arrienda por una sola cantidad, se deberá ésta luego que termine el arrendamiento.</p>
<p>Normas de la Ley de Inquilinato relativas a la inscripción de contratos de arrendamiento.</p>	<p><b>Art. 1.-</b> Esta Ley regla las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos.</p> <p>Las ordenanzas municipales determinarán el perímetro urbano.</p> <p><b>Art. 8.- DEL REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS.-</b> Los concejos cantonales tendrán a su cargo el Registro de Arrendamientos, que lo llevará el Jefe de Catastros Municipales, quien ejercerá todas</p>

las funciones que se asignan en esta Ley a la Oficina de Registro de Arrendamientos.

En los cantones de Quito y Guayaquil habrá, a cargo de las Municipalidades respectivas, una Oficina de Registro de Arrendamientos, independiente de la Jefatura de Catastros. Podrá también haberla en los demás cantones, cuando los concejos municipales así lo resuelvan.

**Art. 9.- CONTENIDO DE LA INSCRIPCION.-** Los arrendadores inscribirán sus predios en el Registro de Arrendamientos de Predios Urbanos. Cada inscripción contendrá:

Nombre del arrendador y subarrendador y su dirección;  
Ubicación y superficie del predio y del local o locales destinados al arrendamiento;  
Determinación de los servicios existentes;  
Avalúo catastral comercial del inmueble;  
Inventario de los muebles, cuando se tratara de locales amoblados; y,  
Demás datos que se exigiere en las ordenanzas respectivas. (p.3)

**Art. 12.- OBLIGACION DEL CERTIFICADO DE FIJACION DE PENSIONES.-** No se podrá arrendar, total o parcialmente un predio, sin el correspondiente certificado de fijación de precios.

Si la Oficina de Registro de Arrendamientos encontrare que el arrendador no se ha sometido a las disposiciones de este artículo, lo sancionará con multa de cincuenta a quinientos sucres, que será recaudada por el Juez de Inquilinato, salvo que el incumplimiento fuere causado por la Municipalidad. En este caso se dispondrá la inscripción. (p.3)

**Art. 14.- SANCION POR FALTA DE INSCRIPCION.-** Sin perjuicio de lo establecido por el artículo 12, el arrendador que no hubiere inscrito el predio destinado a vivienda, o vivienda y comercio, o

vivienda y taller, el Juez de Inquilinato le impondrá una multa equivalente a seis meses de pensiones de arrendamiento, correspondiendo el cincuenta por ciento al inquilino y el otro cincuenta por ciento al Estado, porcentaje éste que será depositado por el Juez de Inquilinato en el Banco del Estado, en la cuenta única del Tesoro Nacional.

El inquilino podrá hacer valer este derecho como acción o como excepción, aun reconviendo al arrendador; en todo caso, el Juez aún de oficio, impondrá la multa mencionada, en el cincuenta por ciento de beneficio al Estado. (p.3)

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

**Art. 47.-** Documentos que deben acompañarse a la Demanda.- El arrendador, o quien le represente, no podrá demandar al inquilino sin acompañar a su demanda el certificado de fijación del canon otorgado por la Oficina de Registro de Arrendamientos o de la declaratoria de inscripción a que se refiere el Art. 9. Para el efecto, está obligado el funcionario respectivo a otorgar tal copia, con sello de la oficina y firma del empleado, al momento mismo de recibir la declaratoria.

La demanda deberá cumplir los requisitos previstos en el Código Orgánico General de Procesos y adjuntar el contrato de arrendamiento registrado o la respectiva declaración juramentada que se realizará en cualquier momento ante Notario.

	<p><b>Disposición Transitoria Primera.-</b> Los arrendadores que al momento no tuviesen contrato escrito con su inquilino podrán acudir al Juez de Inquilinato o quien hiciere sus veces en la correspondiente jurisdicción para hacer una declaración juramentada, la que admitirá prueba en contrario y que establecerá lo siguiente:</p> <p>El inmueble materia de la declaración, nombres de arrendador y arrendatario, fecha en que comenzó el arriendo, duración prevista del mismo, canon inicial y actual de arrendamiento y la circunstancia de no existir contrato escrito. Esta declaración debidamente registrada servirá como documento habilitante para cumplir con el requisito establecido en el párrafo segundo del Art. 47 de esta Ley, por lo que el Juez de Inquilinato que conozca de la demanda la tramitará.</p>
<p>Normas de la Ley Notarial referentes a la atribución de los Notarios de inscribir los contratos de arrendamiento.</p>	<p><b>Art. 6.-</b> Notarios son los funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes.</p> <p><b>Art. 7.-</b> Cada Notario ejercerá su función dentro del cantón para el que haya sido nombrado, cualquiera que sea el domicilio de los otorgantes, la ubicación de los bienes materia del acto o contrato o el lugar del cumplimiento de las obligaciones.</p> <p><b>Art. 18.-</b> Son atribuciones exclusivas de los notarios, además de las constantes en otras leyes:</p> <p>35.- Solemnizar el desahucio, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Inquilinato y el Código Civil. La o el interesado en el desahucio dirigirá una solicitud a la o al notario, acompañando prueba de su pretensión. Recibida la solicitud y los documentos que se acompañan 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.</p>

36.- Inscribir contratos de arrendamiento para lo cual cada notaría llevará un archivo numerado y cronológico.

**Art. 19.-** Son deberes de los Notarios:

a) Receptar personalmente, interpretar y dar forma legal a la exteriorización de voluntad de quienes requieran su ministerio.

De presentársele minuta, ésta debe ser firmada por abogado con indicación del número de su matrícula y del Colegio a que pertenece, minuta que será transcrita al protocolo;

b) Exigir, antes de la ejecución de un acto o de la celebración de un contrato, el pago de los impuestos relativos, tanto al acto o contrato, como a los impuestos que graven los bienes a que tal acto o contrato se refiere...

c) Acudir, inmediatamente que sean llamados para desempeñar algún acto en que la Ley prescriba su intervención;

d) Incorporar diariamente al protocolo las escrituras públicas que autorice y los documentos que deban ser protocolizados;

e) Llevar el Libro de Diligencias en el cual extenderá, diariamente, una síntesis de las diligencias que practique y que no formen parte del protocolo;

f) Organizar el Índice Especial de testamento;

g) Cerrar el último día de cada año, el protocolo y más libros a su cargo, dando fe del número de fojas de que se compone, de la diligencia o escritura con que principió y de aquella con que terminó;

h) Remitir, anualmente a la Corte Superior, hasta el 31 de marzo de cada año, testimonio literal del índice del protocolo que hubiese formado el año anterior;

i) Conferir, por orden de cualquier Juez o Tribunal, copia de instrumentos, escritos o diligencias, constantes en procesos archivados en la respectiva notaría;

k) Las tablas notariales deberán ser exhibidas en un lugar visible de la notaría, tabla en la los montos que deban cobrarse de cual se señalará acuerdo a la cuantía del instrumento público.

	<p>l) Remitir a la Autoridad Agraria Nacional dentro de los treinta primeros días de cada año, el índice del protocolo formado el año anterior, sobre contratos agrarios otorgados por escritura pública.</p>
<p>Normas del Código Orgánico General de Procesos relativas a las reformas legales introducidas en la Ley Notarial y Ley de Inquilinato referentes a la inscripción de contratos de arrendamiento</p>	<p><b>Disposición Reformatoria Décima.-</b> Refórmese en la Ley de Inquilinato las siguientes disposiciones:</p> <p>2. Sustitúyase el artículo 29 por el siguiente:</p> <p>"Art. 29.- Forma del contrato de más de un salario básico unificado del trabajador en general mensual.- Los contratos cuyo canon de arrendamiento exceda de un salario básico unificado del trabajador en general mensual, se celebrarán por escrito, debiendo el arrendador registrarlos, dentro de los treinta días siguientes a su celebración, ante un notario o notaria, los mismos que llevarán un archivo numerado y cronológico de los contratos registrados, bajo la responsabilidad personal de los mismos",</p> <p><b>Disposición Reformatoria Décimo Quinta.-</b> Refórmese en el artículo 18 de la Ley Notarial, lo siguiente:</p> <p>1. Luego del término "atribuciones" agréguese el término "exclusivas".</p> <p>8. Agréguese luego del numeral 28, los siguientes numerales:</p> <p>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.</p>
<p>Normas del Código Orgánico de la Función Judicial que determina la actividad notarial.</p>	<p><b>Art. 296.-</b> 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 notarías 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</p>

	<p>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.</p> <p>El ejercicio de la función notarial es personal, autónomo, exclusivo e imparcial.</p>
<p>Sentencias Corte Suprema de Justicia de Ecuador, Segunda Sala de lo Civil y Mercantil</p>	<p>Expediente de Casación 668, sentencia dictada el 12 de julio de 1999, Registro Oficial 287 de 29 de septiembre de 1999.</p> <p>Expediente de Casación 284, sentencia dictada el 2 de julio de 2001, Registro Oficial 442, de 29 de octubre de 2001.</p> <p>Expediente de Casación 203, sentencia dictada el 30 de mayo de 2007. Registro Oficial 366, de 24 de junio de 2008</p>

### 3.1.2. Análisis de los Resultados

Del análisis realizado se puede determinar que el arrendamiento de bienes inmuebles es una institución de mucha importancia dentro de la legislación ecuatoriana por la trascendencia que tiene para el ciudadano el derecho a una vivienda digna, de ahí que la Constitución de la República del Ecuador garantiza el derecho al hábitat y la vivienda dignos y la posibilidad de que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.

De las normas estudiadas, el Código Civil ecuatoriano define ampliamente el contrato de arrendamiento y establece deberes y obligaciones de las partes, en cuanto a la inscripción del contrato de arrendamiento si bien está regulado normativamente en la Ley de Inquilinato, las reformas que derivaron de la publicación del Código Orgánico General del Procesos el 22 de mayo de 2015 y la Ley reformativa a la Ley Notarial del 30 de diciembre de 2016, no organizaron este procedimiento y no se establecieron normas claras que permitan que el Notario

como nuevo actor en esta institución, tenga certeza y seguridad para actuar con sus nuevas atribuciones.

La Corte Suprema de Justicia a través de las sentencias que se han citado y analizado determina que es requisito para presentación de una demanda de inquilinato, conforme el artículo 47 de la Ley de Inquilinato, el contrato de arrendamiento registrado o en caso de que no tuvieran contrato suscrito, la declaración juramentada que regula la misma ley de inquilinato en la Disposición Transitoria Primera, por lo que de ahí deviene la importancia de la inscripción de los contratos de arrendamiento.

La Ley de Inquilinato establece que los contratos cuyo canon mensual de arrendamiento sea superior a un salario básico unificado del trabajador en general deben celebrarse por escrito e inscribirse en una Notaría en concordancia con el artículo 29 de la Ley de Inquilinato y la atribución del numeral 36 del artículo 18 de la Ley Notarial. Sin embargo, si el contrato es de un canon mensual inferior al salario básico unificado, no sería necesario inscribirlo y por tanto nada se dice si va a ser necesaria tal inscripción para casos de presentación de demandas.

La Ley tampoco establece los requisitos que deben acompañarse para solicitar un desahucio, por lo que en la práctica se aplica por analogía el artículo 47 de la Ley del Inquilinato relativo a las demandas, y no queda claro tampoco si es preciso acompañar el contrato de arrendamiento inscrito específicamente cuando tienen canon mensual inferior al salario básico unificado, o la declaración juramentada ya referida, lo cual es importante definirlo para delimitar las actuaciones notariales, más aun cuando otra atribución exclusiva otorgada a los Notarios e incorporada con las reformas que devinieron de la expedición del Código Orgánico General del Procesos es la de solemnizar el desahucio de acuerdo con las normas de las Ley de Inquilinato.

Se ha podido definir que la finalidad de la inscripción de los contratos de arrendamiento en vía notarial es el archivo de los mismos para salvaguardar el documento donde consta expresada la voluntad de los contratantes y la conservación de estos contratos físicos, pero además, es importante también definir

esa obligatoriedad de inscripción para otros efectos legales, como la presentación de demandas o solicitudes de desahucios y así determinar claramente cuándo y cómo procede su inscripción. De esta forma el Notario podrá actuar con tranquilidad y seguridad teniendo normas precisas que no den lugar a la interpretación o a la negación de la prestación un servicio a los usuarios.

### **3.2. CONCLUSIONES**

El presente trabajo de investigación me ha permitido llegar a las siguientes conclusiones:

Con la expedición del Código Orgánico General de Procesos el 22 de mayo de 2015, se incluyó en el artículo 18 numeral 36 de la Ley Notarial como una atribución exclusiva para el Notario la de 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. Con la Ley reformativa a la Ley Notarial expedida el 30 de diciembre de 2016 se modificó el numeral 36 antes referido y se eliminó la obligación de inscribir solamente los contratos que superen el canon mensual equivalente a un salario básico, pero nada se dispuso, ni aún con una norma transitoria, respecto de los contratos de arrendamiento celebrados por escrito que tenían cánones inferiores a un salario básico unificado del trabajador en general y que no se inscribieron en razón de la reforma del 2015, así como tampoco, se reformó la Ley de Inquilinato al respecto, por lo que hay un vacío legal en estas situaciones, que complican la actuación notarial en casos como el desahucio de inquilinato, también atribución exclusiva del notario, ya que si se presenta a trámite una petición de desahucio con un contrato no inscrito, enmarcado por la temporalidad en esta situación del cambio normativo, queda la duda de aceptar a trámite o no tales solicitudes y se podría afectar la prestación de un servicio adecuado, además que para el Notario no es posible interpretar la normativa puesto que como funcionario público únicamente puede actuar conforme lo determina la legislación, nunca puede actuar por costumbre.

La legislación no determina los requisitos que se deben acompañar para inscripción de contratos de arrendamiento, el artículo 29 de la Ley de Inquilinato

establece que los contratos cuyo canon mensual sea superior a un salario básico unificado deben celebrarse por escrito y deben ser inscritos ante Notario, por su parte el artículo 18 numeral 36 de la Ley Notarial establece como atribución exclusiva del Notario, a partir de la reforma del 30 de diciembre de 2016, la de inscribir contratos de arrendamiento, sin límite en el canon mensual, para lo cual cada notaría llevará un archivo numerado y cronológico. Es decir, existe la obligación de inscribir los contratos de arrendamiento ante notario cuando estos se celebren por escrito y cuyo canon mensual sea superior al salario básico conforme la Ley de Inquilinato, pero no se contempla en ninguna norma los requisitos que se deben acompañar a tales contratos para su inscripción ante Notario. El Consejo de la Judicatura emitió las “Directrices de Cumplimiento Obligatorio para la Gestión del Sistema Notarial” las cuales fueron notificadas el 26 de septiembre de 2016 a los Notarios, pero se debe tener en cuenta que éstas son normas que sirven como guía para el Notario y no tienen la fuerza de una ley.

Del estudio realizado se ha podido encontrar que las normas que determinan la obligatoriedad o la necesidad de la inscripción de los contratos de arrendamiento son en primer lugar, el artículo 29 de la Ley de Inquilinato, en el cual se establece que los contratos de más de un salario básico unificado del trabajador en general deben realizarse por escrito y el arrendador debe inscribirlos ante un notario público dentro de los treinta días siguientes a su celebración, En segundo lugar, encontramos el artículo 47 de la Ley de Inquilinato que señala que el arrendador que quiera demandar a su inquilino debe acompañar a su demanda el certificado de fijación del canon otorgado por la oficina de Registro de Arrendamientos o de la declaratoria de inscripción que se refiere el artículo 9, además dispone que la demanda deberá cumplir con los requisitos previstos en el Código Orgánico General del Procesos y adjuntar el contrato registrado o la respectiva declaración juramentada que se realizará en cualquier momento ante Notario. Para efectos del desahucio por ejemplo no se ha encontrado una norma específica que determine los requisitos que se deben acompañar a la petición, y en la práctica se ha adoptado lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley Inquilinato como requisitos para aceptación a trámite del desahucio, se solicita contrato inscrito más los demás documentos señalados en dicha norma, lo cual genera igualmente dificultades para el Notario

que no tiene una norma expresa sobre los documentos que debe verificar y acompañar para realizar trámites de desahucio.

Con el análisis realizado se puede concluir que para una adecuada concordancia entre la Ley Notarial y la Ley de Inquilinato respecto a la atribución notarial de la inscripción de contratos de arrendamiento, sería muy importante que se realicen algunas reformas legales que complementen tanto aspectos de forma como la determinación de los requisitos o documentos que deben presentarse para la inscripción de dichos contratos como otras que determinen claramente la necesidad de la inscripción de los contratos de arrendamiento, como para el caso de la presentación de solicitudes de desahucio por vía notarial o para la presentación de las demandas de inquilinato por vía judicial. También es importante que la obligación de los notarios de llevar el archivo numerado y cronológico de los contratos de arrendamiento que se inscriben, contemplada dentro de las atribuciones notariales del artículo 18 de la Ley Notarial numeral 36, se encuentre también dentro de los deberes notariales del artículo 19 de la ley.

En definitiva es importante se realicen algunas reformas legales de las cuales con el motivo y en relación específica de este estudio sugiero las siguientes:

En la Ley Notarial, se reforme el artículo 19 de la Ley Notarial donde se encuentran determinados los deberes que deben cumplir los notarios, y se establezca expresamente dentro de estos un deber relacionado con la inscripción de los contratos de arrendamiento y su archivo. En segundo lugar, es importante incluir una norma que determine los requisitos que deben presentarse para la inscripción de los contratos de arrendamiento.

En la Ley de Inquilinato reformar el artículo 29 y eliminar la frase “contratos de arrendamiento cuyo canon mensual exceda de un salario básico unificado del trabajador en general mensual” para que concuerde con la Ley Notarial y se diga que todo contrato que se celebre por escrito deba inscribirse ante Notario. Además, considero importante reformar el inciso segundo del artículo 47 y señalar lo siguiente: “La demanda deberá reunir los requisitos previstos en el Código Orgánico General de Procesos y adjuntar el contrato debidamente inscrito ante

Notario y registrado en las Oficinas de registros de Arrendamientos de la respectiva Municipalidad o de no existir contrato escrito la respectiva declaración juramentada realizada en cualquier momento ante Notario”; y, finalmente, contemplar un artículo que indique los requisitos que debe contener la solicitud de desahucio y ahí establecer también que es requisito presentar el contrato inscrito ante Notario y registrado en las Oficinas de Registros de Arrendamientos de la respectiva Municipalidad, o en caso de no existir contrato escrito, la respectiva declaración juramentada realizada en cualquier momento ante Notario.

### **3.3. RECOMENDACIONES**

A través de la Consejo de la Judicatura y la Federación Ecuatoriana de Notarios debería elevarse una propuesta de reforma legal a la Asamblea Nacional tanto de la Ley de Inquilinato como de la Ley Notarial a fin de que exista concordancia y coherencia entre los dos cuerpos normativos especialmente a raíz de las reformas que se dieron en la Ley Notarial el 22 de mayo de 2015 y posteriormente el 30 de diciembre 2016 en temas como la inscripción del contrato de arrendamiento y el desahucio de inquilinato, pues esto permitirá que se aclaren las dudas que surgen respecto a esta necesidad de inscripción de los contratos de arrendamiento, y aceptación de trámites de desahucio por el Notario quien podrá actuar con seguridad y respaldo legal.

Con este estudio se puede indicar que unas de las reformas legales sugeridas que deben elevarse a la Asambleas Nacional serían que el artículo 47 de la Ley de Inquilinato debería determinar con claridad que para efectos de la presentación de la demanda, todo contrato de arrendamiento celebrado por escrito debe inscribirse ante Notario, con ello se subsanaría cualquier duda al respecto y se daría más fuerza a la atribución notarial.

Otra reforma importante sería en el artículo 19 de la Ley Notarial en donde están contemplados los deberes del Notario y debería incluirse el deber de llevar el archivo numerado y cronológico de los contratos de arrendamiento que se inscriban y la forma como hacerlo.

Debe contemplarse una norma en la Ley Notarial que establezca cuales son los requisitos que las personas deben presentar para la inscripción de los contratos de arrendamiento, puesto que si bien estos requisitos los encontramos en las “Directrices de Cumplimiento Obligatorio para la Gestión del Sistema Notarial” emitidas por el Consejo de la Judicatura en el año 2016, estas directrices no tienen fuerza de ley y son de manejo interno de los notarios. Igualmente debería establecerse una norma que determine cuáles son los requisitos para la presentación del desahucio y ahí establecerse que es necesario el contrato de arrendamiento inscrito cuando este se haya celebrado por escrito.

Para respaldar las reformas normativas sugeridas, sería importante que el Consejo de la Judicatura intercambie experiencias con notarios del país con el fin de conocer los problemas e inquietudes que han surgido respecto de la inscripción de los contratos de arrendamiento, así como criterios técnicos legales respecto a las reformas introducidas en la Ley Notarial en este tema, por lo que es importante también que se mantengan reuniones de trabajo con la Federación Ecuatoriana de Notarios y los Colegios de Notarios del país, para trabajar en reformas que permitan un servicio notarial adecuado y que cuente con un respaldo legal claro, específicamente en cuanto a estas nuevas atribuciones asignadas al notario relacionadas con materia de inquilinato.

## BIBLIOGRAFÍA

- Ardilla Y Leal (1991), *El Contrato De Arrendamiento Y El Proceso De Restitución Del Inmueble*, Bogotá. Colombia, Ediciones Librería Del Profesional.
- Arrellano, P. (2017), *Manual Práctico Del Desahucio* (Primera Ed), Quito, Ecuador, Corporación De Estudios Y Publicaciones.
- Cabanellas, G. (2009). *Diccionario Enciclopédico De Derecho Usual*. Buenos Aires, Argentina, Editorial Heliasta.
- Giménez Arnau Citado Por Vargas (2006), *Práctica Forense Civil Derecho Notarial Ecuatoriano*, Tomo I, Quito, Ecuador, Pudeleco Editores S.A.
- Gutiérrez, R. (1995). *Introducción A La Etica*. México D.F: Esfinge.
- Jaramillo Castañeda, A. (2000), *Arrendamiento Y Restitución*, San Fe De Bogotá, Colombia, Ediciones Doctrina Y Ley Ltda.
- Larrea Holguin, J. (2011), *Derecho Civil Del Ecuador*, Quito, Ecuador, Corporación De Estudios Y Publicaciones.
- Mantilla, C, (2010), *Manual Práctico De Procedimientos Notariales*, Gráficas Lyl.
- Martinez J., (2013), *Apuntes Del Derecho Notarial*, Quito, Ecuador Corporación De Estudios Y Publicaciones.
- Neri, A (1981), *Tratado Teórico Y Práctico De Derecho Notarial*, Buenos Aires, Argentina, Ediciones Depalma.
- Ojeda, C., (2017), *Derecho Civil Ecuatoriano En Preguntas Y Respuestas*, Babahoyo, Ecuador, Editorial Jurídica Lyl.
- Ordoqui, G., *Tratado De Derecho De Los Contratos*, Lima, Perú, Editora Y Distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L.
- Sanahuja Y Soler Citado Por Sierz (2012), *Derecho Notarial Concordado*, (Tercera Ed.) Buenos Aires, Argentina, Di Lalla Ediciones.
- Sierz, S. (2012), *Derecho Notarial Concordado*, (Tercera Ed.) Buenos Aires, Argentina, Di Lalla Ediciones.
- Torres, O Y Bernal, M, (2013) *Práctica Notarial Y Registral*. Cuenca, Ecuador, Librería Editorial Jurídica Carrión.
- Vargas, L. (2006), *Práctica Forense Civil Derecho Notarial Ecuatoriano*, Tomo I, Quito, Ecuador, Pudeleco Editores S.A.

Varios Autores, (1977), *Enciclopedia Jurídica Omeba*, Buenos Aires, Argentina, Bibliográfica Omeba.

Villalba, J, (2015), *Práctica Registral Inmobiliaria Y Mercantil Del Ecuador*, Quito, Ecuador, Editorial Jurídica Del Ecuador.

## **FUENTES NORMATIVAS**

Asamblea Nacional (2005), Codificación Código Civil, Registro Oficial Suplemento No.46, De 24 De Junio De 2005.

Asamblea Nacional (2009), Código Orgánico De La Función Judicial, Registro Oficial Suplemento No.554 De 09 De Marzo De 2009.

Asamblea Nacional (2015), Código Orgánico General De Procesos, Registro Oficial Suplemento No. 506, De 22 De Mayo De 2015.

Asamblea Nacional Constituyente (2008), Constitución De La Pública Del Ecuador, Registro Oficial No.449 De 20 De Octubre De 2008.

Congreso Nacional Del Ecuador (2000), Ley De Inquilinato, Registro Oficial No. 196, De 01 De Noviembre De 2000.

Consejo Nacional De La Judicatura (2016), Directrices Para El Cumplimiento De La Gestión Notarial”

Presidencia De La República (1966), Ley Notarial, Decreto Supremo 1404, Registro Oficial No. 158 De 11 De Noviembre De 1966.

## **JURISPRUDENCIA**

Corte Suprema de Justicia, Sentencia de 12 de julio de 1999, Segunda Sala de la Civil y Mercantil, Expediente de Casación 668, Registro Oficial 287, 29 de septiembre de 1999.

Corte Suprema de Justicia, Sentencia de 2 de julio de 2001, Segunda Sala de la Civil y Mercantil, Expediente de Casación 284, Registro Oficial 442, 29 de octubre de 2001.

Corte Suprema de Justicia, Sentencia de 24 de junio de 2008, Segunda Sala de la Civil y Mercantil, Expediente de Casación 203, Registro Oficial 366, 24 de junio de 2008.

## REFERENCIAS ELECTRÓNICAS

Vanegas, M, (2013) *El Sistema Operativo De Las Relaciones Contractuales De Arrendamiento Y Su Terminación En Materia De Inquilinato, En La Ciudad De Quito, En El Año 2013*” (Fecha De Consulta: Enero 21, 2018) Disponible En [Http://Www.Dspace.Uce.Edu.Ec/Handle/25000/4958](http://www.Dspace.Uce.Edu.Ec/Handle/25000/4958)

Calle, W Y Suárez, E, (2014) “*El Desahucio Por Transferencia De Dominio De Predios Urbanos Y El Derecho Al Debido Proceso Del Notificado*” (Fecha De Consulta: Enero 21, 2018) Disponible En [Http://Dspace.Uniandes.Edu.Ec/Handle/123456789/471](http://Dspace.Uniandes.Edu.Ec/Handle/123456789/471)

Bravo, P. (2015) “*Conflictos Jurídicos Que Se Originan Por La Falta De Delimitación En La Ley De Inquilinato Del Monto Del Canon De Arrendamiento Mensual*” (Fecha De Consulta: Diciembre 12, 2017) Disponible En [Http://Dspace.Unl.Edu.Ec/Jspui/Handle/123456789/10627](http://Dspace.Unl.Edu.Ec/Jspui/Handle/123456789/10627)



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, Jacqueline Alexandra Vásquez Velástegui, con C.C: # 171216178-3 autor(a) del trabajo de titulación: “La inscripción de contratos de arrendamiento de predios urbanos ante Notario y sus incidencias” 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, 19 de junio de 2018

f. \_\_\_\_\_

Dra. Jacqueline Alexandra Vásquez Velástegui

C.C. 171216178-3



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**

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	La inscripción de contratos de arrendamiento de predios urbanos ante Notario y sus incidencias.		
<b>AUTOR(ES):</b>	Dra. Vásquez Velástegui Jacqueline Alexandra		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES):</b>	Ab. María José Blum M. – Dr. Francisco Obando F.		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>UNIDAD/FACULTAD:</b>	Sistema de Posgrado		
<b>MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:</b>	Maestría en Derecho Notarial y Registral		
<b>GRADO OBTENIDO:</b>	Magíster en Derecho Notarial y Registral		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	19 de junio de 2018	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	69
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Derecho Notarial		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Notario, Fé pública, contrato, arrendamiento, inscripción, canon./ Notary Public, Notarial Attestation, contract, lease, registration, fee.		

#### **RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):**

##### RESUMEN:

El presente trabajo realiza un estudio referente a la inscripción de los contratos de arrendamiento de predios urbanos en el Ecuador, la cual constituye actualmente una de las atribuciones exclusivas de los notarios desde la reforma de la Ley Notarial de fecha 22 de mayo de 2015, con la expedición del Código Orgánico General de Procesos (COGEP), mediante la cual se añadió el numeral 36 al artículo 18 de la mencionada ley.

Se hace un análisis de la reforma introducida por el COGEP en la que se establecía que la inscripción de contratos de arrendamiento será para casos cuyo canon mensual excedía de un salario básico unificado del trabajador en general, y se realiza el análisis de la posterior reforma a la Ley Notarial, expedida en el Registro Oficial Sexto Suplemento 913, de 30 de diciembre de 2016, mediante la cual se modifica el artículo de arrendamiento cuyo canon exceda de un salario básico unificado del trabajador en general, sin embargo, no se contempla ninguna norma o disposición que indique

lo que sucede con los contratos de arrendamiento cuya cuantía era inferior a un salario básico y que no se pudieron inscribir por la reforma anterior implementada con el COGEP.

Se examina la normativa relacionada con esta atribución notarial, como el Código Civil y especialmente la Ley de Inquilinato vigente, de lo cual se concluye en la necesidad de que se realicen reformas legales sobre la materia./

**ABSTRACT:**

The current research work carries out a study regarding the registration of residential property lease in Ecuador, which presently constitutes one of the exclusive powers of a Notary Public since the amendment to the Notary Public Act dated May 22, 2015, with the issuance of the General Organic Code of Processes (COGEP), adding subclause 36 to article 18 of the aforementioned law.

There is an analysis of the reforms introduced by COGEP, establishing that the registration of lease contracts are provided for monthly rent payment cases exceeding, in general, the unified minimum wage of the worker. The subsequent reform to the Notary Public Act is analyzed, published on December 30, 2016, in the 913 Official Registry, the sixth Supplement, whereby article 18, subclause 36 is modified, and this limitation to register lease contracts, whose rent payment exceeding a unified minimum wage of the worker, in general, has been removed. There is, however, no provision or rule to specify what is happening with lease contracts whose amount is less than the basic salary, and could not be registered, due to the previous reform implemented with COGEP.

Accordingly, standards are being examined about these notarial powers, such as the Civil Code and especially the applicable Tenancy Act. Thus, it is therefore concluded the need to implement legal reforms on the subject.

<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono: 02 2264177</b>	E-mail: jvasquez77@yahoo.com
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>Nombre:</b> María Auxiliadora Blum Moarry	
	<b>Teléfono:</b> 0991521298	
	<b>E-mail:</b> mariuxiblum@gmail.com	

**SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA**

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