



UNIVERSIDAD LAICA "VICENTE ROCAFUERTE" DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DERECHO
CARRERA DE DERECHO

**PROYECTO DE INVESTIGACIÓN PREVIO LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
ABOGADO DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES DE LA REPÚBLICA**

TÍTULO:

**"EL DESAHUCIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO Y LA VIOLACIÓN DEL
DERECHO CONSTITUCIONAL A LA DEFENSA, RESPECTO DE PERSONAS QUE
NO SON INQUILINAS"**

TUTOR:

Abg. GUSTAVO MARRIOTT ZURITA, Msc.

EGRESADO:

BERNARDO ANIBAL RAMÍREZ JIMBO

GUAYAQUIL –ECUADOR

2015

CERTIFICACIÓN DEL TUTOR

Guayaquil, Junio del 2015

Certifico que el presente Proyecto de Investigación, se ajusta a las normas establecidas en la UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL, Facultad de Ciencias Sociales y Derecho, previo a la obtención del Título de Abogado de los Juzgados y Tribunales de la República del Ecuador, cumpliendo los requisitos para ser defendido ante el Tribunal Examinador que se designe al efecto.

Ab. Gustavo Marriott Zurita, Msc.

DECLARACIÓN DE AUTORIA Y CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR

Los conceptos, expresiones e ideas vertidos en la presente tesis, y en general en todo su contenido son de exclusiva responsabilidad del Autor. "La responsabilidad del contenido de este Proyecto de Graduación, me corresponde exclusivamente; y el patrimonio intelectual del mismo a la **“UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL”** según lo establecido por la ley de Propiedad Intelectual, por su Reglamento y Normatividad Institucional vigente.

Bernardo Aníbal Ramírez Jimbo

DEDICATORÍA

La realización de esta obra va dedicada a mis padres, maestros, compañeros y amigos que siempre estuvieron apoyándome en todo momento, incentivándome para seguir desarrollándome como profesional, y que nunca dudaron de mi capacidad; que día a día fueron el sostén de este logro. Asimismo se lo dedico a todos quienes a base de reglas, me enseñaron que cada meta que cumplimos debe ser por nuestro esfuerzo; que cada adversidad, no detenga nuestro progreso; ya que el mañana no es, sino el resultado del esfuerzo que hoy hemos sembrado.

Bernardo Aníbal Ramírez Jimbo

AGRADECIMIENTO

Agradezco a la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, a mis queridos maestros, que llegaron a convertirse en mis amigos, a todas aquellas personas que estuvieron apoyándome en todo momento y más que nada a mis padres quienes con sus buenos consejos se esforzaron y me enseñaron que el camino de la vida es difícil, pero todo puede superarse si el corazón se encuentra lleno de amor y el alma libre de toda maldad. Asimismo agradezco a mi tutor, quien fue mi maestro, de principio a fin, desde los inicios hasta el final de mi carrera, y que en base a su constante perseverancia me enseñó que la perseverancia y el esfuerzo forman parte de un estudiante universitario. Debo expresar, que mi agradecimiento es corto, en razón de todo lo que me ha dado esta noble Institución, a la que espero retribuir algún día con todo el conocimiento que me brindó en mi época como estudiante.

Bernardo Aníbal Ramírez Jimbo

ÍNDICE

CERTIFICACIÓN DEL TUTOR	ii
DECLARACIÓN DE AUTORIA Y CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR	iii
DEDICATORÍA	iv
AGRADECIMIENTO	v
RESUMEN EJECUTIVO.....	ix
INTRODUCCIÓN.....	x
CAPÍTULO I	
EL PROBLEMA A INVESTIGAR	1
1.1.- TEMA	1
1.2.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	1
1.3.- FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	2
1.4.- DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA.....	2
1.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	3
1.6. SISTEMATIZACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	4
1.7. OBJETIVO GENERAL DE LA INVESTIGACIÓN	4
1.8. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	5
1.9. LÍMITES DE LA INVESTIGACIÓN	5
1.10. IDENTIFICACIÓN DE LAS VARIABLES	5
1.10.1.- Variable Independiente:	5
1.10.2.- Variable Dependiente:	5
1.11. HIPÓTESIS:	5
1.11.1.- General	5
1.11.2.- Particular.....	6
1.12. OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES	6
CAPITULO II	
FUNDAMENTACIÓN CIENTÍFICA.....	7
2.1. ANTECEDENTES REFERENCIALES Y DE INVESTIGACIÓN	7
2.2. MARCO TEÓRICO REFERENCIAL.....	11
2.2.1. Derechos Reales de Dominio.....	11
2.2.2.- Modos de Adquirir el Dominio	12
2.2.3.- Modos de adquirir el Dominio según nuestra Legislación.....	14

2.2.4.- Contrato de Arrendamiento.....	16
2.2.5. Descripción de la Problemática.....	18
2.2.6. El Desahucio en el Ecuador.....	19
2.2.7 Terminación del Contrato de Arrendamiento.....	20
2.2.8. El Desahucio por Transferencia de Dominio.....	22
2.2.9. Procedimiento del desahucio por transferencia de dominio.....	23
2.2.10. La oposición de Desahuciado y su incidencia en los procesos de desahucio.....	26
2.2.11. Aplicación de la Ley de Inquilinato en los procesos de Desahucio.....	27
2.2.12. El Derecho a la Defensa.....	28
2.2.13. La incompatibilidad del Desahucio por Transferencia de Dominio con el Derecho a la Legítima Defensa.....	32
2.2.14. El Desahucio por Transferencia de Dominio y las Acciones Posesorias.....	35
2.2.15. La Defensa de los Derechos Fundamentales.....	41
2.2.16. Transgresiones de la Institución del Desahucio por Transferencia de Dominio con respecto a la Constitución.....	44
2.3. MARCO LEGAL.....	46
2.3.1. Constitución de la República del Ecuador.....	46
2.3.2.- Leyes Ecuatorianas.....	49
2.3.3. Legislación Comparada.....	51
2.4. MARCO CONCEPTUAL.....	55
2.4.1 Contrato.....	55
2.4.2 Arrendamiento.....	56
2.4.3. Arrendar.....	57
2.4.4. Contrato de arrendamiento.....	57
2.4.5. Clases de contratos de arrendamiento.....	58
2.4.6. Características del Contrato de Arrendamiento.....	60
2.4.7. Elementos del contrato de arrendamiento:.....	62
2.4.8 Anticresis.....	65
2.4.9. Canon.....	65
2.4.10. Compraventa.....	65
2.4.11. Renta.....	66
2.4.12. Obligación.....	66
2.4.13. Traspaso.....	66

2.4.14. Dominio.....	66
2.4.15. Garantía.....	67
2.4.16. Locación.....	67
2.4.17. Desahucio.....	67
2.4.18 Debido Proceso.....	68
2.4.19. Seguridad Jurídica.....	69
2.4.20. Derechos Fundamentales.....	71
2.4.21. Derecho Constitucional.....	72
2.4.22. El buen vivir.....	72
2.4.23. La Prueba.....	74
CAPITULO III	
3.1. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.....	76
3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA.....	77
3.3 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	79
3.4 TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN –PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS ..	80
3.5. PRESENTACION Y RESULTADOS.....	91
CAPÍTULO IV	
LA PROPUESTA.....	93
4.1 TITULO DE LA PROPUESTA.....	93
4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	93
4.3. OBJETIVO GENERAL DE LA PROPUESTA.....	94
4.4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA PROPUESTA.....	94
4.5. HIPÓTESIS DE LA PROPUESTA.....	94
4.6. LISTADO DE CONTENIDOS Y FLUJO DE LA PROPUESTA.....	94
4.7. DESARROLLO DE LA PROPUESTA.....	95
4.8. IMPACTO / PRODUCTO / BENEFICIO OBTENIDO.....	97
4.9. VALIDACIÓN DE LA PROPUESTA.....	98
FUENTES BIBLIOGRÁFICAS.....	101
ANEXOS.....	103

RESUMEN EJECUTIVO

El Ecuador es un Estado Constitucional de Derechos y Justicia Social, regido bajo la Constitución de la República, la misma que rige a partir del año 2008, norma jerárquica superior, mediante la cual, el Estado a través de sus distintos organismos, procura garantizar los derechos de todos los ecuatorianos.

Para tal efecto, las normas de menor rango, deben guardar concordancia con los preceptos establecidos por la Constitución, especialmente, el contenido del Art. 76 numeral 7, literales “a” y “c”, el cual asegura a toda persona, el Derecho a la Legítima Defensa, así como a ser escuchado en el momento procesal oportuno y en igualdad de condiciones.

Partiendo desde el precepto que la Ley de Inquilinato regula las relaciones entre arrendador y arrendatario; encontramos en el Art. 31 de la referida ley, la Institución del Desahucio por Transferencia de Dominio, cuyo trámite violenta derechos y garantías constitucionales, así como el debido proceso y la seguridad jurídica, de lo cual destacamos la violación del Derecho a la Legítima Defensa.

Los vacíos legales que existieron al momento de expedir esta ley, en lo que se refiere al Desahucio por Transferencia de Dominio, ocasionan la vulneración de Derechos Fundamentales, cuando se desahucia a una persona que nunca ha ostentado la calidad de Inquilino, incluso llegando al desalojo, sin que exista normativa legal que faculte al desahuciado, oponerse a tal desahucio, en el hecho que no ostente la calidad de Inquilino.

Como se lo ha mencionado, los desahuciados que nunca han ostentado la calidad de Inquilinos, están en un completo estado de indefensión, siendo vulnerados sus derechos legítimos y fundamentales; de ahí que resulta imperante reformar la Ley de Inquilinato en lo que se refiere al Desahucio por Transferencia de Domino, incorporando la figura jurídica en la que, el desahuciado pueda oponerse en el hecho de no ostentar la calidad de Inquilino.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación, previo a obtener el título de Abogado de los Juzgados y Tribunales de la República, refiere al “EL DESAHUCIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO Y LA VULNERACIÓN DEL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA DEFENSA, RESPECTO DE PERSONAS QUE NO SON INQUILINAS”, está dentro de la problemática social, siendo necesario el estudio y recabar las posibles soluciones a tal problemática.

Esta investigación tiene como origen la aplicación de la Institución del Desahucio por Transferencia de Dominio en la realidad ecuatoriana, así como el procedimiento que se lleva a efecto en las Unidades Judiciales de Inquilinato, los cuales, en base a un estudio preliminar se constató la vulneración del Derecho a la Defensa, cuando los desahuciados no ostentan la calidad de Inquilinos, violentando derechos fundamentales, contraponiendo lo que dice nuestra Constitución en su Art.76, respecto al derecho a la defensa en condiciones igualitarias teniendo como fin supremo una justicia eficiente y eficaz.

Expresado lo anterior, es necesario investigar, para demostrar la problemática existente, buscando una reforma a la Ley de Inquilinato, a fin de introducir normativas que se adecuen a la Constitución, y fomentar el Derecho a la Defensa, ya que los referidos procedimientos de desahucio, afectan a las personas que no son Inquilinas, las mismas que son desahuciadas como si lo fueran, aprovechándose de esta Institución que no regula mencionado aspecto, lo que provoca que tales personas, no puedan defenderse en un justo juicio, y sobre todo que no puedan oponerse manifestando que no son Inquilinos.

Esta tesis, sigue la normativa del nuevo Reglamento de Régimen Académico de la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, en cuanto a su estructura; y tiene como objetivo, presentar una propuesta de Anteproyecto de ley, que garantice el derecho a la legítima defensa de personas que no ostentan la calidad de Inquilinos, pero que sin embargo, son desahuciadas bajo la institución del Desahucio por Transferencia de Dominio.

Luego del proceso de investigación, donde se analizó los conceptos referentes al Desahucio, la Transferencia de Domino, el Debido Proceso y la Prueba, para posteriormente, en base a los instrumentos de la investigación, presentar los resultados de las encuestas, mediante cuadros estadísticos, los mismos que contienen las respuestas de los encuestados; resultados que permitirán verificar los objetivos generales y específicos, así como la necesidad reformar la Ley de Inquilinato, en lo que refiere a la Institución del Desahucio por Transferencia de Dominio, a fin que el desahuciado pueda oponerse manifestando que no se ostenta la calidad de Inquilino.

La presente Investigación se la realizó en base a la problemática antes manifestada, a fin de impulsar una tesis, encaminada a reformar la Ley de Inquilinato en lo que refiere a la Institución del Desahucio por Transferencia de Dominio, tomando como base, las leyes vigentes de nuestro ordenamiento jurídico, a más de los criterios doctrinarios y jurisprudenciales, para finalmente exponer las conclusiones y recomendaciones que ha dejado la realización de esta investigación, buscando el cumplimiento del derecho a la legítima defensa consagrado en la Constitución de la República.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA A INVESTIGAR

1.1.- TEMA

El Desahucio por Transferencia de Dominio y la violación del Derecho Constitucional a la Defensa, respecto de personas que no son Inquilinas.

1.2.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Las normas jurídicas que existen en la Ley de Inquilinato, en lo que respecta al Desahucio por Transferencia de Dominio, vulneran el derecho a la defensa de personas que son Desahuciadas sin tener o haber tenido nunca la calidad de Inquilino, puesto que al ser muy limitadas y específicas, no permiten, ni mucho menos garantizan una correcta y oportuna defensa de parte de la desahuciada o desahuciado, vulnerando de esta forma derechos de poseedores de buena fe que se encuentran habitando en el predio materia del proceso judicial, generando una contraposición evidente al Derecho Constitucional antes mencionado.

Conforme lo establece el artículo 76 numeral 7 literal de la C.R.E., que dice lo siguiente en su literal a), que dice lo siguiente: *“a. Nadie podrá ser privado del derecho a la defensa en ninguna etapa o grado del procedimiento.”*¹ (Asamblea Nacional Constituyente, 2008), a lo cual es importante agregarle lo establecido en el literal c) que de acuerdo con la norma antes citada, que dice lo siguiente: *“c) Ser escuchado en el momento oportuno y en igualdad de condiciones.”*² (Asamblea Nacional Constituyente, 2008), es decir, las alegaciones que hagan al momento de oponerse al desahucio, no tendrán efectos jurídicos, ni mucho menos el Juez de la causa podrá valorarla como oposición plena, ya que, en este tipo de procedimientos, la oposición únicamente podrá fundarse en dos hechos específicos, los mismos que están detalladas en el art. 48, inciso segundo, de la Ley de Inquilinato.

¹ Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Constitución de la República*. Montecristi, Manabí, Pichincha, Ecuador. Art. 76, numeral 7, literal a)

² Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Constitución de la República*. Montecristi, Manabí, Pichincha, Ecuador. Art. 76, numeral 7, literal c)

Respecto de lo mencionado anteriormente, es pertinente reproducir lo establecido en la Ley de Inquilinato la misma que dice: “Art 48 (inciso 2)... En el caso previsto en el Art. 31, la oposición del arrendatario no podrá fundarse sino en haber transcurrido más de un mes desde el traspaso de dominio o en haber celebrado el contrato de arrendamiento por escritura pública debidamente inscrita”³, (Congreso Nacional, Ley de Inquilinato, 2000) evidenciando que no hay norma para que pueda el desahuciado, oponerse en el hecho de no ser inquilino, causando vulneración del legítimo derecho a la defensa, originando una problemática social, en este tipo de acciones.

1.3.- FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

La violación del Derecho a la Defensa que originan las solicitudes de Desahucio por Transferencia de Dominio, ocasiona el desalojo de personas que habitan el inmueble que vienen ocupando, pero no en calidad de inquilinos; esto se da, por cuanto la Ley de Inquilinato, no permite que el desahuciado pueda oponerse fundando tal oposición en el hecho de no ser Inquilino, por lo que es necesario la reforma de la referida ley, para que el desahuciado pueda oponerse en el hecho de no tener la calidad de Inquilino.

1.4.- DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA

El presente proyecto de investigación se llevará a efecto dentro de la Provincia del Guayas, específicamente en la ciudad de Guayaquil, y en el cantón Durán, en lo que respecta a las Unidades Judiciales de Inquilinato y la Unidad Judicial multicompetente que tramita causas de Inquilinato respectivamente.

Para lo cual se utilizará el método cuantitativo, por medio de encuestas dirigidas a Jueces de Inquilinato de los mencionados cantones, profesionales del Derecho para lo cual se ha determinado su número en razón de la cantidad de afiliados al Colegio de Abogados del Guayas, y las personas que han sido desahuciadas por Transferencia de Dominio, quienes serán tomadas en consideración a la cantidad que reflejen los libros de Ingreso de Causas, de cada Dependencia Judicial, en materia de Inquilinato.

³ Congreso Nacional, Ley de Inquilinato. (2000). *Ley de Inquilinato*. Quito, Ecuador, Art. 48

La Investigación parte desde el mes de Noviembre del año 2014, al mes de Abril del presente año 2015, teniendo como base de la investigación el Tema que refiere al Desahucio por Transferencia de Dominio y la Vulneración del Derecho Constitucional a la Defensa, respecto de personas que no son Inquilinas.

1.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

Los innumerables procesos judiciales existentes, así como los constantes requerimientos de los desahuciados, que mediante escritos e incluso por medio de documentos aparejados a los mismos, tratan de probar la inexistencia de una relación de inquilinato, pues argumentan no tenerla, sin que el Juez de la causa, pueda darle valor probatorio alguno en razón de la naturaleza de esa clase de procesos, lleva a considerar esta problemática como tema de análisis e investigación.

Cabe destacar que esta Institución del Desahucio por Transferencia de Dominio, está creada con el fin de que el nuevo propietario, dé aviso al inquilino del bien inmueble su deseo que se dé por terminado el contrato de arrendamiento que mantenía con su anterior propietario, y se le entregue el referido inmueble.

Al respecto, hay que manifestar que no se busca desconocer esta institución, por el contrario, se trata de fortalecerla, a fin que no se siga utilizando de forma errónea estos procedimientos, irrespetando derechos constitucionales y sobre todo el Derecho a la Defensa, puesto que al vivir en un Estado Constitucional de Derechos, es primordial la aplicación correcta de las normas de nuestro estatuto, debiendo adecuar las normas sustantivas y adjetivas de las leyes de menor jerarquía, a fin de evitar aplicaciones erróneas de parte de los administradores de justicia, puesto que las mismas leyes no garantizan la constitucionalidad de esta clase de procesos judiciales.

Como ya se lo mencionó, estamos regidos por un Estado Constitucional de Derechos y Justicia, lo que a su vez profundiza la vigencia y garantía de derechos fundamentales, por lo que debemos ser exigentes en el cumplimiento de los mismos, y velar porque éstos no se vulneren y mucho menos que ciertas personas, aprovechen vacíos legales a fin de saltarse procedimientos o en su defecto dejar en indefensión a la contraparte irrespetando la garantía constitucional a la defensa, así como el principio de contradicción.

Esto se lo realiza, con el fin de garantizar a una justicia oportuna, eficaz y en igualdad de condiciones, es necesario profundizar en este tema, a fin de que la problemática existente, y la incompleta legislación en estas causas, no continúen vulnerando derechos de personas, que sin tener calidad de Inquilinos, son despojados sin que se les reconozca las mejoras invertidas en el predio, de domicilios en los cuales habitaban, con sus familias, sin que sea considerada ni valorada su oposición, ya que los poseedores de buena fe tienen derechos, los mismos que se los irrespetan, ya que por medio de estos trámites, no dan oportunidad de defensa, ni mucho menos oposición a las pretensiones del Desahuciante

1.6. SISTEMATIZACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

¿Cuál es la importancia del Derecho a la Legítima Defensa que debe tener toda persona en todo procedimiento?

¿Es correcto dejar en indefensión a una persona por el simple hecho de que no existan normas procedimentales, que garanticen tal derecho?

¿Es correcto que se desahucie a una persona al amparo de la Ley de Inquilinato, si el desahuciado no tiene la calidad de Inquilino?

¿Qué origina la Institución del Desahucio por Transferencia de Dominio, cuando una persona que no es inquilina, quiere oponerse alegando tal irregularidad si no existe una norma legal que ampare tal oposición?

¿Qué alternativa jurídica se debe proponer a fin que en los trámites de Desahucio por Transferencia Dominio se deje de vulnerar el Derecho a la Defensa cuando el Desahuciado no tiene la calidad de Inquilino?

1.7. OBJETIVO GENERAL DE LA INVESTIGACIÓN

Presentar una propuesta de Anteproyecto de Ley, a fin de Reformar la Ley de Inquilinato en lo que refiere al Desahucio por Transferencia de Dominio, a fin que los desahuciados que no sean Inquilinos, puedan oponerse manifestando que no ostentan la calidad de inquilinos, garantizando así el Derecho a la Legítima Defensa.

1.8. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA INVESTIGACIÓN

- Evidenciar la falta de legislación existente en la Ley de Inquilinato, para oponerse al Desahucio por Tránsito de Dominio cuando el desahuciado no ostenta la calidad de Inquilino.
- Mostrar que las resoluciones dictadas a nivel de Corte Superior evidencian la vulneración de Derechos Fundamentales que sufren las personas que no son Inquilinas en los trámites de Desahucio por Tránsito de Dominio.
- Poner en conocimiento que la Institución del Desahucio por Tránsito de Dominio trasgrede la esencia para la cual fue creada.
- Demostrar la necesidad imperiosa de reformar la Ley de Inquilinato a fin de precautelar derechos fundamentales de personas que no son Inquilinas.

1.9. LÍMITES DE LA INVESTIGACIÓN

La Constitución, El Derecho Civil, La Ley de Inquilinato, Doctrina y Jurisprudencia.

1.10. IDENTIFICACIÓN DE LAS VARIABLES

1.10.1.- Variable Independiente:

Las solicitudes de Desahucio por Tránsito de Dominio son inconstitucionales, cuando los desahuciados no ostentan la calidad de Inquilinos.

1.10.2.- Variable Dependiente:

- El Desahuciado, al no oponerse legítimamente por el hecho de no ser inquilino, atenta contra el derecho a la Legítima Defensa consagrado en la Constitución, así como el derecho al Debido Proceso y la Seguridad Jurídica.

1.11. HIPÓTESIS:

1.11.1.- General

La introducción de normas legales en lo que refiere al Desahucio por Tránsito de Dominio, permitirá que no se usen este tipo de acciones para afectar derechos de personas que no son Inquilinas, ya que en ocasiones se utilizan estos procedimientos para desalojar a personas que nunca han tenido tal calidad.

1.11.2.- Particular

Con la inserción de normas en la referida Ley de Inquilinato, se podrá mejorar el campo de aplicación así como ya no habrá afectación del Derecho a la Defensa en estos procedimientos, y los jueces de esta materia, tendrán normas mucho más claras y de mejor aplicación en el ejercicio de sus funciones.

1.12. OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES

Variable Independiente:

Las solicitudes de Desahucio por Transferencia de Dominio son inconstitucionales, cuando los desahuciados no ostentan la calidad de Inquilinos.

Operacionalización: Por su naturaleza esta variable es independiente ya que opera de forma tal que no estriba de ningún otro factor sino de la mera voluntad y estudio de quien la promueve.

Variable Dependiente:

- El Desahuciado, al no oponerse legítimamente por el hecho de no ser inquilino, atenta contra el derecho a la Legítima Defensa consagrado en la Constitución, así como el derecho al Debido Proceso y la Seguridad Jurídica.

Operacionalización: Esta variable es dependiente, ya que una vez que el desahuciado pueda oponerse en el hecho de no ser inquilino, el juzgador tendrá una normativa mucho más amplia y sobre todo con mejor conocimiento de causa, podrá resolver en derecho y en justicia, respetando así el Derecho a la Legítima Defensa.

CAPITULO II

FUNDAMENTACIÓN CIENTÍFICA

2.1. ANTECEDENTES REFERENCIALES Y DE INVESTIGACIÓN

Las normas legales constantes en la Ley de Inquilinato referente a la Institución del Desahucio por Transferencia de Dominio, vulneran Derechos y garantías básicas, cuando los desahuciados no ostentan la calidad de Inquilino, principalmente el Derecho a la Defensa, ya que, mencionadas normas no prevén, que el solicitante, justifique que el desahuciado ocupe el local en calidad de inquilino, sino que se limita únicamente a dos oposiciones, las mismas que se encuentran en el art. 48 de la Ley de Inquilinato.

Hay que mencionar que el Desahucio por Transferencia de Dominio es una solicitud, más no un juicio, por lo que no se puede aplicar lo establecido en la Ley de Inquilinato en su art. 47 que textualmente dice:

“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. (Inc. 2) Además se acompañará, en su caso, el contrato de arrendamiento registrado. En caso de presentarse la demanda sin estos requisitos, el Juez no lo admitirá a trámite”⁴ (Congreso Nacional, Ley de Inquilinato, 2000)

Lo que refiere al acompañar el contrato de arrendamiento, me permito citar lo plasmado en el R. O. N° 108. Enero 14 de 1999. Pág. 10., en el fallo dictado por la ex CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, TERCERA SALA DE LO CIVIL Y MERCANTIL. Quito, 15 de junio de 1998. Las 16h35., que en su considerando Segundo dice expresamente lo siguiente:

⁴ Congreso Nacional, Ley de Inquilinato. (2000). *Ley de Inquilinato*. Quito, Ecuador, Art. 47

“SEGUNDO: El desahucio por transferencia de dominio no es sino la notificación que hace el nuevo dueño al arrendatario de un inmueble del propietario anterior, manifestándole su voluntad de que entregue el local; de modo que no comporta propiamente un juicio y menos un proceso de conocimiento; de suerte que por efectos de esa reforma ya no cabe tal recurso en estos casos” ⁵ (EX CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, TERCERA SALA DE LO CIVIL Y MERCANTIL, Enero 14 de 1999),

Lo que quiere decir, jurisdicción voluntaria; y si nos adentramos en el terreno de la interpretación, se podría decir que se está respetando el Derecho a la Propiedad, lo que cual a simple vista sería valedero, y que no es materia de la presente, ni tampoco existe oposición.

Por el contrario, el presente trabajo investigativo, se enfoca a fin de evitar trámites viciados y fraudulentos que usan este tipo de acciones, a fin de despojar a poseedores de buena fe, quienes han invertido en el mejoramiento del inmueble donde habitan, con dinero de su propio peculio, a fin de vivir en un entorno adecuado, velando por que la familia, la mayor institución de la sociedad, para que tenga un lugar que sirva de base para el surgimiento y progreso de la misma.

Por lo manifestado, es injusto que los nuevos propietarios, de forma maliciosa pretendan apropiarse de tal inmueble, en lo que respecta las mejoras invertidas en el mismo, amparándose en este tipo de procedimientos, a fin de simplificar por medio de esta vía y evitarse un juicio ordinario de reivindicación, y sobre todo pagar las mejoras útiles que tiene derecho ese poseedor de buena fe, conforme lo dispone el art. 953 del Código Civil.

Sin alejarnos del tema, tomando en consideración que en la misma ley existen condiciones limitadas de contraposición y que no permiten más que dos oposiciones como argumentos de la defensa, es menester citar fallos que realmente

⁵ EX CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, TERCERA SALA DE LO CIVIL Y MERCANTIL. (Enero 14 de 1999). *Resolución publicada en el R. O. N° 108*. Quito, Pichincha, Ecuador.

son inverosímiles, el que a continuación me permito citar, el cual es dictado por Juzgado Tercero de Inquilinato de Pichincha, que expresamente dice:

“Quito, a 2 de febrero del 2009; las 09h00.- “VISTOS:(...) OCTAVO: Al respecto.- En el caso, los desahuciados no se oponen por ninguna de las dos únicas causales determinadas en el Art. 48 2do. Inciso y no han justificado conforme a la Ley, tener derecho a la posesión o tenencia del inmueble materia del desahucio, por ningún otro título que no sea el de inquilinos. Por ello, de conformidad con el antedicho Art. 841 del Código de Procedimiento Civil, se presume su relación de inquilinato. NOVENO.- El Desahuciante está haciendo uso del derecho que le confieren los Arts. 31 y 48 de la Ley de Inquilinato y él nada tiene que ver con problemas surgidos entre los anteriores dueños del bien y los desahuciados, pues tales problemas tendrán que solventarse por cuerda separada y el campo legal respectivo, solo entre las personas involucradas y no con él.- Por todo lo anteriormente expuesto y sin que sea necesaria ninguna otra consideración, de conformidad con los Arts. 31 y 48 de la Ley de Inquilinato, en justicia y por derecho, se declara procedente a este desahucio ordenándose que CARLOS GUSTAVO NARVÁEZ QUILACHAMÍN Y CRUZ MARÍA GUERRA MORENO, desocupen y entreguen al nuevo dueño, el inmueble por ellos ocupado y que constituye materia de esta causa, una vez que se cumplan los tres meses de Ley, contados desde la última citación, por boleta, hecha el 13 de noviembre del 2008.- Bajo prevenciones de lanzamiento...”⁶ (Resolución, 2009).”

De lo citado, podemos analizar que se presumen en derecho situaciones de hecho, las mismas que sin ser probadas son examinadas y hacen fe como prueba a favor de la parte actora, por el hecho de existir normas procesales vigentes, que contraponen el principio constitucionales a la Defensa.

⁶ Resolución, N.º 747-2008 (Juzgado Tercero de Inquilinato de la ciudad de Quito, Pichincha 2 de febrero de 2009).

Asimismo, se toman normas procesales que no tienen nada que ver en lo que respecta al Desahucio por Transferencia de Dominio, pero se lo hace por la inexistencia de normas procesales, o como es el caso que nos atañe, las incompletas y poco constitucionales normas procedimentales.

Cabe destacar, que la ley, no es flexible en el asunto de la referencia, por el contrario, esgrime únicamente que al momento de la presentación de la demanda, solamente se debe acompañar la escritura de compraventa debidamente inscrita en el registro de la Propiedad, y así lo determina los fallos de triple reiteración de la ex Corte Suprema de Justicia, y lo ha confirmado la hoy Corte Nacional de Justicia, es decir, no es necesario justificar documentalmente que el demandado fue inquilino del anterior propietario, lo cual es incongruente, por cuanto, si está demandando ante el juez de Inquilinato, deben ser causas específicamente de Inquilinato, es decir en la materia de la referencia.

De igual forma a no ser procedimientos de conocimiento, no son susceptibles de recurso alguno, por ejemplo de apelación o casación, lo que limita el acceso a recurrir a lo resuelto por el juez sustanciador.

La referida Solicitud de Desahucio por Transferencia de Dominio, conforme se encuentra reglado por la ley de Inquilinato en su art. 31 y 48, no permite oposición alguna a la parte demandada, salvo las dos mencionadas con anterioridad, lo que trae como consecuencia que el desahuciado o desahuciada “no pueda defenderse”; por lo que es imperioso reformar en ese sentido la referida Ley.

Al efecto, tal reforma debe permitir al desahuciado oponerse pero no de la forma que lo detalla la norma legal correspondiente, sino de forma contundente y que pueda probar los hechos que alegue, situación que es primordial en base del principio de contradicción, ya que de no hacerlo, se estaría contraviniendo lo establecido en el artículo 76 numeral 7 literales a, b y c que dicen lo siguiente:

“a. Nadie podrá ser privado del derecho a la defensa en ninguna etapa o grado del procedimiento, b. Contar con el tiempo y con los medios adecuados para la preparación de su defensa; y c. Ser escuchado en

el momento oportuno y en igualdad de condiciones.”⁷ (Asamblea Nacional Constituyente, 2008),

Por la norma constitucional citada, se hace necesario e imperioso, una reforma de la referida ley, a fin de garantizar el efectivo derecho a la defensa de todas las personas.

2.2. MARCO TEÓRICO REFERENCIAL

2.2.1. Derechos Reales de Dominio.

El derecho real de dominio es la potestad que tiene una persona sobre una cosa para gozar y disponer de ella, enmarcada en la Ley y en la Constitución. Cabe destacar que el derecho de dominio es base de otros derechos, es decir el derecho de propiedad es pilar fundamental y fuente de otros derechos.

Como sabemos, en nuestras leyes se establece que el derecho de dominio se lo conoce comúnmente como derecho a la propiedad, destacando además que esta última tiene un campo de aplicación más amplio, ya que tiene connotación en lo que es derecho de propiedad intelectual, la cual se ejerce de forma subjetiva, por lo que se la otorga al individuo en sí, a fin desarrollar súper propia personalidad, así como lo expuesto por Vittorio Scialoja “*es el derecho real en virtud del cual una cosa, como pertenencia de una persona, está enteramente sujeta a su voluntad dentro de los límites provenientes de la ley o de la concurrencia de derechos ajenos*”⁸ (Lazo, Perez, & López, pág. 4183)

Habiendo entendido e interpretado lo referente a los derechos reales de dominio, que no es sino la propiedad que ejerce una persona sobre su bien con el ánimo de gozar y disponer de ella a su arbitrio y bajo condiciones que establece la ley, es menester hacer referencia cómo se adquiere ese dominio, para lo cual hay que referirse no sólo a las leyes que rigen nuestro ordenamiento jurídico sino

⁷ Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Constitución de la República*. Montecristi, Manabí, Ecuador, Art. 76, numeral 7, literales a, b y c

⁸ Lazo, F. R., Perez, J. T., & López, S. R. (s.f.). *Código Civil. Comentado-Concordado-Anotado*. Lima, Perú: Ediciones Jurídicas.

también a la doctrina y la jurisprudencia así como el derecho comparado con otras legislaciones que también hablan sobre el tema de la referencia.

2.2.2.- Modos de Adquirir el Dominio

Respecto de los modos de adquirir el dominio, previo a referimos a cada uno de ellos, siendo necesario traer a efecto la doctrina en la materia de dominio, me permito expresar lo que dice Juan Andrés Orrego Acuña sobre este tema.

(Andrés Orrego Acuña, 2011)

En la doctrina y el Derecho comparado, se distinguen dos teorías sobre esta materia: una exige un título y un modo para la adquisición del dominio y los demás derechos reales; otras, rechazan la distinción entre el título y el modo de adquirir.

a) Por regla general, para adquirir un derecho personal basta el solo contrato o acto constitutivo. Así, por ejemplo, perfeccionado el contrato de compraventa, nace para el comprador el derecho a exigir al vendedor la tradición de la cosa. Pero tratándose de la adquisición y transmisión de los derechos reales, además del contrato o acto constitutivo es necesario, según la doctrina tradicional, un modo de adquirir; en el ejemplo, es necesario que el vendedor realice la tradición en favor del comprador. Incluso para transferir un derecho personal, también se requiere de un modo de adquirir: la tradición, a través de la entrega del título.

Esta teoría, llamada tradicional, tiene sus orígenes en el Derecho Romano. Distingue entre un título o causa remota de adquisición y un modo de adquirir o causa próxima de la misma. Y desde este punto de vista, título es el hecho o acto jurídico que sirve de antecedente para la adquisición del dominio u otro derecho real, y el modo de adquirir es el hecho o acto jurídico que produce efectivamente la adquisición del dominio u otro derecho real. De ahí que suele expresarse que los modos de adquirir son las fuentes de donde emanan los derechos reales.

b) Teorías que rechazan la distinción entre título y modo

b.1).- Una teoría sostiene que para adquirir los derechos reales basta con el título; el modo es innecesario o se le considera implícito en aquél. El CC. Francés sigue esta tendencia y establece que la propiedad se transfiere y adquiere por el solo efecto del contrato. La tradición pierde su calidad de modo de adquirir, representa sólo la ejecución de la obligación del vendedor de poner la cosa a disposición del comprador (de ahí que se hable de "efecto real del contrato").

b.2).- Otra teoría, emanada del derecho alemán, estima que hay que cortar el lazo entre el modo de adquirir y el título; hay que independizar, para los efectos de la transferencia de los derechos reales, el modo de adquirir del título. Lo que interesa para la transferencia y adquisición de esos derechos es sólo el modo, que a su vez se desdobla en dos momentos: el acuerdo real y la propia tradición

El acuerdo real, es el acuerdo entre el enajenante y el adquirente para provocar el traspaso del derecho real; es un acto abstracto, porque en todos los casos sólo encierra la voluntad conforme de ambas partes de que se realice el traspaso, y la declaración que trasunta tal acuerdo es independiente del título, causa o contrato por virtud del cual ella se formula. Por consiguiente, si el negocio causal, que originó el acuerdo real y abstracto, es por ejemplo una compraventa nula, tal nulidad del título o negocio causal no afecta al acuerdo real: este queda a firme si se perfeccionó legalmente. Con posterioridad, para que opere la transferencia y adquisición del derecho real es necesario, además del acuerdo real, la entrega, si se trata de muebles, y la inscripción, si se trata de inmuebles.⁹

Comentario: Como podemos analizar Andrés Orrego Acuña, nos refiere por una parte la distinción entre título y el modo de adquirir; por cual en razón de nuestro ordenamiento jurídico, son cosas que van de la mano pero que no tienen el mismo

⁹ Acuña, A. O. (2011). Juan Andrés Orrego Acuña, Abogado y Profesor. Obtenido de <http://www.juanandresorrego.cl>

significado. La tradición por ejemplo es un modo de adquirir el dominio por medio de un tradente y un adquirente, pero una vez que ésta ha sido perfeccionada, es en ese momento que se le confiere el título al nuevo propietario.

Tiene relación con lo que se establece en el código civil francés donde prevalece el título, ya que el modo de adquirir puede variar según la forma en que se haya adquirido el dominio de un bien, lo cual es valedero en razón de la legislación que rige nuestro ordenamiento jurídico.

Asimismo, en lo que refiere a la nulidad hay que destacar que también concuerda con nuestra legislación, ya que si una compraventa es nula, tal nulidad no afecta al título, y este queda firme si se perfeccionó legalmente.

Hay que indicar, que la nulidad de un contrato, no se establece por el simple hecho de que una o más personas se percaten de tal nulidad, sino que debe ser la autoridad competente, es decir el juez, quien a petición de parte y mediante la sustanciación de un juicio declare en sentencia tal nulidad.

La referida sentencia de nulidad debe indicar que mencionado documento no tiene validez ni eficacia jurídica y que dicha sentencia sea ejecutoriada ya que de no hacerlo no surtirá los efectos jurídicos y el contrato subsistirá como si hubiera sido celebrado en legal y debida forma, lo cual concuerda con la teoría de la referencia respecto de la dualidad es decir la relación entre el modo de adquirir y el título de dominio.

2.2.3.- Modos de adquirir el Dominio según nuestra Legislación

Los modos de adquirir el dominio son actos jurídicos que la ley faculta a fin de que una persona sea natural o jurídica adquiera la propiedad de un bien. El Código Civil, en su artículo 603, establece los diferentes modos de adquirir el dominio, los mismos que son los siguientes:¹⁰ (CÓDIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones, 2005)

¹⁰ CÓDIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones. (2005). *Código Civil*. Quito: Registro Oficial suplemento 46 de 24 de junio 2005, Art. 603

La Ocupación:

Por la ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie, y cuya adquisición no está prohibida por las leyes ecuatorianas, o por el Derecho Internacional.

La Accesión:

La accesión es un modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce, o de lo que se junta a ella. Los productos de las cosas son frutos naturales o civiles.

La Tradición:

La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo, por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo.

La Sucesión por causa de muerte:

Es un modo de adquirir el dominio de la totalidad o parte del patrimonio de una persona fallecida.

Prescripción:

Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

Para efecto de nuestra investigación, nos enfocaremos en la Tradición, como modo de adquirir del dominio de los bienes inmuebles. Como sabemos, para que se lleve a efecto la tradición, se necesita un tradente y un adquirente; el tradente es aquel que otorga la cosa, y el adquirente el que recibe la cosa, a cambio de un precio, característica propia de una transacción mercantil.

Requisitos:

a) Que sea hecha voluntariamente por el propietario o su representante;

b) Que éste tenga capacidad para enajenar y el que reciba tenga capacidad para adquirir;

c) Que la transmisión se haga por título suficiente para transferir el dominio; y,

d) Que se observen las solemnidades previstas para cada una de las formas de tradición.

Momento de la Tradición.

La tradición generalmente no se realiza en el mismo momento del título, pues cuando se celebra el contrato, lo único que se adquiere es el boleto para adquirir la cosa pactada con anterioridad. No se puede exigir una nueva tradición cuando ya ha mediado ésta. Si se inscribe un contrato en el Registro de un cantón donde está ubicado el inmueble y luego dicha superficie se incorpora a otro cantón.

No es lo mismo la obligación del Art. 703 del Código Civil en la que forzosamente debe inscribirse en cada uno de los cantones donde se encuentra el inmueble.

La sola entrega simbólica no conlleva la tradición, es decir, con la sola inscripción no se producido realmente la tradición, pues a ésta debe agregarse la entrega material dejándolo la cosa a disposición del nuevo propietario.

2.2.4.- Contrato de Arrendamiento

*El contrato de arrendamiento (o locatio-conductio por su denominación originaria en latín) es un contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.*¹¹ (Wikipedia® , 2014)

Confiere un título de mera tenencia, porque el arrendatario no tiene el título de ánimo de señor y dueño, sino que reconoce dominio ajeno.

Como elementos de Contrato de Arrendamiento tenemos los siguientes:

¹¹ Wikipedia® . (3 de Diciembre de 2014). *Wikipedia, La Enciclopedia Libre*. Obtenido de http://es.wikipedia.org/wiki/Contrato_de_arrendamiento

- Capacidad;
- Consentimiento;
- Objeto
- Causa lícita, y
- Precio o renta

Capacidad. Poder realizar actos jurídicos, ser susceptible de obligaciones. Esta facultad generalmente se la obtiene al momento de cumplir la mayoría de edad, y no tener impedimento legal para celebrar contratos.

Consentimiento. El consentimiento nace de la voluntad propia de cada individuo, es decir el ánimo positivo de contratos sin presión alguna en su contra, sin que su consentimiento sea viciado ni obligado.

Objeto. Se refiere al fin para el cual el contratante se obliga o se compromete, mediante el acuerdo plasmado sea verbal o escrito, el mismo que debe tener un fin legal, esto es, que no contraponga las leyes.

Causa: Se divide en:

- Causa Fuente: es el origen o hecho jurídico generador de obligaciones o de un acto jurídico.
- Causa Fin: Es el propósito o finalidad perseguida por las partes al llevar a cabo el acto o negocio jurídico.

Precio o renta: El precio es aquel que paga el arrendatario por la cosa arrendada; el cual puede ser un canon mensual de arrendamiento o una cuota de los frutos de cada cosecha, en los casos que así lo pacten los contratante.

Cosas Susceptibles de Arrendamiento

Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas **CORPORALES** E incorporales que pueden utilizarse sin consumirse

Corporales: son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por , como un vehículo o una casa. Estas se dividen en, muebles e inmuebles.

Incorporales: Son las que no se pueden tocar y que consisten en meros derechos, por ejemplo los Créditos, los Usufructos.

2.2.5. Descripción de la Problemática.

Para referirnos al presente trabajo de investigación, hay que mostrar las incongruencias que existe en la institución del Desahucio por Transferencia de Dominio ya que la tramitación de tales procesos, constituye una violación evidente en nuestra constitución la cual rige desde el año 2008, y qué ha sido impulsada por este gobierno, dándole la calidad de Constitución Garantista, la misma que contiene derechos fundamentales inviolables para todos los ecuatorianos.

A más de lo mencionado, cabe destacar que la Constitución como norma fundamental, garantiza una gama impresionante e interesantes de derechos fundamentales a los ecuatorianos y extranjeros residentes en el país, como por ejemplo el derecho al buen vivir, el derecho a una vivienda digna, así como el derecho a la defensa.

Al amparo de ser un estado constitucional de derechos y justicia social, establece el derecho a ser juzgado en igualdad de condiciones y en un juicio justo y para el asunto de la referencia, garantizar el derecho a la defensa en igualdad de condiciones y en el momento procesal oportuno.

Para el efecto en nuestro país, existiendo la Ley de Inquilinato en lo que refiere el Desahucio por Transferencia de Dominio, se encuentra únicamente dos oposiciones, para que pueda obviamente oponerse el desahuciado, lo cual no fue previsto por los legisladores al momento de pedir la actual Ley de Inquilinato, esto es en el año 2000 ya que la institución del Desahucio por Transferencia de Dominio, vulnera el derecho a la defensa, entre otros, cuando la misma ley no regula que, necesariamente los desahuciados deben ser inquilinos y se está mal interpretando dicha norma desahuciendo a personas que no tienen tal calidad, lo cual provoca en los desahuciados, sean objeto de injusticias.

El vacío legal en la Ley de inquilinato, hace necesario un análisis meticuloso respecto de la Institución de Desahucio por Transferencia de Dominio, la cual muestra una debilidad, ya que establece únicamente dos oposiciones, lo cual es incongruente, ya que al proponer un solicitud ante un juez de inquilinato, éste

tramita las controversias entre arrendador y arrendatario, así como las solicitudes de los nuevos propietarios en los casos de transferencia de dominio; pero lo que es necesario, es que se constate la calidad de inquilino que debe tener el desahuciado, ya que de no hacerlo se estaría cometiendo una violación a la seguridad jurídica así como al debido proceso.

No obstante, lo que no pudieron prever los legisladores, al momento de expedir la actual Ley de Inquilinato, es que si el desahuciado que no es inquilino no tiene una norma legal en que pueda fundar su oposición, generará una inoperancia del sistema de justicia, provocando que los jueces no tengan norma legal alguna, a fin de que puedan ellos en base la sana crítica de una correcta aplicación de las normas, tener un criterio claro y eficaz, a fin de encontrar la verdad procesal y otorgar la razón a quien la tenga.

De lo expresado, es que la presente investigación, demostrará la inconstitucionalidad, así como la violación del derecho a la defensa, con el fin de introducir en la Ley de Inquilinato, una reforma que garantice no sólo una correcta aplicación de las normas legales, sino el acceso a la justicia de forma oportuna y de manera eficiente, garantizando el derecho a la defensa en todo procedimiento.

2.2.6. El Desahucio en el Ecuador

En el Ecuador, un estado social de derechos y justicia, en el cual existe una diferencia de las clases económicas abismales, muchas personas que no tienen los medios económicos o acceso a una vivienda propia, habitan bajo la figura del arrendamiento, esto es, una vivienda, a cambio de un canon mensual, pactado por el arrendador y el arrendatario.

Para tal efecto, ese es el inicio de la relación y al final puede ser por la voluntad de las partes o de una de las partes, de no seguir con este contrato, y esa figura se la conoce como desahucio.

En el asunto de la referencia, cuándo el bien donde se encuentra habitando el arrendatario cambia de propietario y éste decidió no seguir o no mantener al inquilino dentro de su predio, el Desahucio por Transferencia Dominio es la Institución llamada a operar en ese instante, que cómo lo sabemos se encuentra en la Ley de Inquilinato en su artículo 31.

Para Puig Peña el Desahucio: *“Es un procedimiento especial que la Ley establece para desalojar al arrendatario cuando media una justa causa de terminación del contrato”*¹² (Velasco, 1991, pág. 81) para tal efecto el desahucio, es un procedimiento que establece la ley de inquilinato, a fin de anticipar la terminación del contrato de arrendamiento para que no sea sorpresivo para ninguna de las partes tal noticia o decisión de una de las dos voluntades, y dentro de los términos y plazos que la ley concede para tal efecto.

Cómo podemos observar, la figura del desahucio está bien establecida y detallada en la Ley de Inquilinato, pero en el asunto que nos atañe, que es el Desahucio por Transferencia de Dominio, la legislación es muy corta y sobre todo no tiene la suficiente normas de aplicación para una correcta administración de justicia, siendo imperante demostrar la errónea aplicación de esta ley para lo cual es imprescindible una reforma dentro de tal institución.

2.2.7 Terminación del Contrato de Arrendamiento.

En el artículo 30 de la Ley de Inquilinato, se encuentra las causales de terminación de contrato de arrendamiento, por medio de las cuales, el arrendador podrá por medio del juez de inquilinato o al juez civil multicompetente dependiendo de la jurisdicción, siempre y cuando no exista juez de inquilinato, dar por terminado el contrato de arrendamiento, al amparo de las causales que se detallan a continuación:

- a) Cuando la falta de pago de las dos pensiones locativas mensuales, en este caso se le concede la facultad al arrendador a que inicie un proceso judicial, a fin que el arrendador unilateralmente de por terminada la relación contractual con el inquilino;*
- b) Peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte que comprende el local arrendado, no obstante que la reparación del inmueble sea necesaria, de tal forma que precautele la integridad física de los arrendatarios;*

¹² Velasco, E. C. (1991). En *Sistema de Practica Procesal Civil* (Vol. Tomo 1, pág. 81). Quito: Ecuador.

- c) *Algazaras o reyertas ocasionadas por el inquilino en el inmueble, es decir que el local arrendado haya sido destinado para una actividad distinta a la determinada en el contrato y que paralelamente dificulte la convivencia pacífica en la comunidad;*
- d) *Destino del local arrendado a un objeto ilícito o distinto del convenido, esta causal dará lugar a que forma inmediata el arrendador acuda ante el respectivo Juez a fin de que declare terminado el contrato;*
- e) *Daños causados por el inquilino en el edificio, sus instalaciones o dependencias, puesto que la obligación del inquilino es mantener el inmueble en las condiciones en que le fue entregado;*
- f) *Subarriendo o traspaso de sus derechos, realizados por el inquilino, sin tener autorización escrita para ello, esta situación debe estar prevista en el contrato de lo contrario sería un arbitrariedad por parte del arrendatario;*
- g) *Ejecución por el inquilino en el local arrendado de obras no autorizadas por el arrendador, así mismo las obras que realice el arrendatario debe contar con el consentimiento del arrendador;*
- h) *Resolución del arrendador de demoler el local para nueva edificación. En ese caso, deberá citarse legalmente al inquilino con la solicitud de desahucio, con tres meses de anticipación por lo menos, a la fecha fijada, para la demolición, la que sólo podrá ser tramitada acompañado de los planos aprobados y el permiso de la Municipalidad respectiva para iniciar la obra;*
- i) *Decisión del propietario de ocupar el inmueble arrendado, con ello da la posibilidad de que el dueño del inmueble recupere su propiedad, pero esta situación debe ser justificado legalmente ante el Juez.¹³*
(Congreso Nacional, Ley de Inquilinato, 2000)

¹³ Congreso Nacional, Ley de Inquilinato. (2000). *Ley de Inquilinato*. Quito, Ecuador, Art. 30

Comentario: Como se verificó, se establecen de manera precisa las causales que establece la Ley de Inquilinato, por medio de las cuales, se puede dar por terminado el contrato de arrendamiento, las mismas que pueden ser ejercidas por el arrendador.

Al respecto se demandará ante el juez de inquilinato del lugar donde se encuentre el inmueble, para que una vez cumplido el trámite verbal sumario determinado en el art. 828 del Código de Procedimiento Civil, en sentencia se declarará o no terminado el contrato de arrendamiento habido entre las partes procesales.

Cabe destacar que respecto de la sentencia que se dicte, se podrá interponer Recurso de Apelación.

2.2.8. El Desahucio por Transferencia de Dominio

Ahora bien, comprendiendo la figura del Desahucio, es imperioso, introducirnos en el estudio del asunto que nos corresponde, esto es, el Desahucio por Transferencia de Dominio.

La Ley de Inquilinato, en su Art. 31 dice:

“La transferencia de dominio del local arrendado, termina el contrato de arrendamiento. En este caso, el dueño dará al arrendatario un plazo de tres meses para la desocupación. Si el arrendatario no fuere desahuciado en el plazo de un mes contado desde la fecha de transferencia de dominio, subsistirá el contrato. Este plazo debe contarse desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, hasta el día que se cite la solicitud de desahucio al inquilino. Se respetarán los contratos celebrados por escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad del respectivo cantón.”¹⁴ (Congreso Nacional, Ley de Inquilinato, 2000)

Una vez que, el nuevo propietario adquiere el dominio del bien arrendado, se puede solicitar al juez competente se desahucie al inquilino que ocupado el local

¹⁴ Congreso Nacional, Ley de Inquilinato. (2000). *Ley de Inquilinato*. Quito, Ecuador, Art. 31

arrendado, amparado en lo establecido en el artículo 31 de la Ley de Inquilinato, ya que es el Juez de Inquilinato, o quien haga sus veces, mediante resolución judicial, quien declarará si el desahucio surte o no los efectos de dar por terminado el contrato de arrendamiento existente entre el anterior propietario y el arrendatario.

Una vez que, el contrato de arrendamiento finalice, se procederá a la desocupación y entrega del local arrendado a favor de su nuevo propietario, garantizando así el derecho a la propiedad, el mismo que se ha demostrado, acompañando la solicitud de desahucio, el certificado registral donde conste inscrito la transferencia de dominio, bajo las condiciones constantes en la ley de inquilinato y dentro de los términos que la ley establece para el efecto.

Según Manuel Ossorio El traspaso de dominio es la “*transmisión de la propiedad o de la posesión*”¹⁵, (OSSORIO, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, 1996, pág. 989) es decir, la transferencia que hace de un vendedor a favor de un comprador que adquiere el dominio de la cosa a fin de gozar y disponer de ella de la forma que considere conveniente a cambio de un valor económico.

2.2.9. Procedimiento del desahucio por transferencia de dominio

Para tramitar el Desahucio por Transferencia Dominio, esto es ante el Juez de Inquilinato, o quien haga sus veces, conforme lo dispone el artículo 31 ley de inquilinato es necesario.

a. Presentar la solicitud de desahucio ante el Juzgado de Inquilinato, acompañada de la documentación respectiva. Se requiere presentar como documentos habilitantes la escritura pública legalmente registrada, copias de cédula y el contrato de arrendamiento. El nuevo dueño del inmueble, tiene un mes para interponer la acción de desahucio pasado este plazo el Juez es incompetente que así lo declarara dejando a las partes en libertad para que concurra a la rama civil en defensa de sus derechos.

¹⁵ OSSORIO, M. (1996). En *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales* (pág. 989).

b. Sorteo de la demanda propuesta en la respectiva Oficina de Sorteos del cantón donde exista el inmueble;

c. Calificación de la demanda, esto le corresponde al Juez, quien examinará y calificar en auto, en base a lo establecido en la Ley, que de considerarla clara y completa la admitirá a trámite de lo contrario la mandará a aclarar o completar en el término de tres días;

d. Citación al o los inquilinos, con la demanda de desahucio, en el lugar donde se establezca en su petición de desahucio, a través de la Oficina de Citaciones;

e. Una vez citados los demandados, podrán señalar casillero y el Art. 31 de la Ley de Inquilinato les otorga la posibilidad de que se opongan al desahucio, las que deberán fundarse en “haber transcurrido más de un mes desde el traspaso de dominio o en haber celebrado el contrato de arrendamiento por escritura pública debidamente inscrita, y sólo se considerará presentada, si fuere acompañada de la correspondiente copia certificada. Examinado este instrumento, y el de transferencia de dominio que deberá presentar el Desahuciante, el Juez de Inquilinato ordenará que el desahucio surta o no el efecto de terminar el contrato”¹⁶ (Congreso Nacional, Ley de Inquilinato, 2000)

f. Si el inquilino se allanare o guardare silencio, se declarará que el desahucio da por terminado el contrato y una vez transcurridos los plazos previstos en las disposiciones citadas, de no acatar la orden judicial se procederá al lanzamiento;

g. El Juez en esta instancia solicitará autos para dictar su resolución aceptando o negando el desahucio, si el Juez aceptó el desahucio, le concederá tres meses de plazo para que el inquilino desocupe el bien inmueble;

h. La resolución se notificará a las partes litigantes;

¹⁶ Congreso Nacional, Ley de Inquilinato. (2000). *Ley de Inquilinato*. Quito, Ecuador, Art. 31

i. Si el inquilino no desocupare el inmueble en el plazo determinado, se pedirá bajo escrito el lanzamiento mediante boleta de lanzamiento otorgada por el mismo Juez, el desahuciado podrá solicitar la ayuda de la fuerza pública si lo creyera conveniente;

j. En caso de que al momento del lanzamiento, se encontrare el local arrendado con cerraduras podrá pedir la boleta de descerrajamiento del inmueble, es decir que se podrá romper las cerraduras y realizar el respectivo lanzamiento del inquilino.

k. La resolución del Juez de Inquilinato causa ejecutoria y en este caso no es susceptible de apelación.¹⁷ (Congreso Nacional, Ley de Inquilinato, 2000)

Comentario: Como podemos observar, los desahuciados en estos trámites, no pueden oponerse manifestando que no son inquilinos o que nunca han tenido tal calidad, simplemente en base de una legislación tan limitada, en algunas ocasiones ven cómo se vulneran sus derechos fundamentales, entre ellos el derecho a la defensa, al buen vivir un hábitat y una vivienda digna; son desahuciados por estos trámites, puesto que el derecho a la defensa no se contempla dentro del mismo, violando así la constitución y el ordenamiento jurídico.

Los jueces no tienen normas claras y precisas, a fin de tener un mejor conocimiento de causa, para que puedan resolver en derecho y justicia, por lo que, es necesario que la transferencia dominio sea revisada nuevamente como institución, a fin de evitar atropellos y vulneración de derechos fundamentales.

Por último hay que destacar qué no se está afectando la institución del Desahucio por Transferencia de Dominio en sí, sino más bien se busca perfeccionarla, teniendo como fin evitar que se desahucien a personas que nunca han tenido la calidad de inquilinos, por lo que es necesario, imperante y obligatorio, revisar esta institución como tal y perfeccionarla.

¹⁷ Congreso Nacional, Ley de Inquilinato. (2000). *Ley de Inquilinato*. Quito, Ecuador, Art. 31, literales a) - k)

2.2.10. La oposición de Desahuciado y su incidencia en los procesos de desahucio.

“Art- 48; inciso segundo:.... En el caso previsto en el Art. 31, la oposición del arrendatario no podrá fundarse sino en haber transcurrido más de un mes desde el traspaso de dominio o en haber celebrado el contrato de arrendamiento por escritura pública debidamente inscrita, y sólo se considerará presentada, si fuere acompañada de la correspondiente copia certificada.

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

Si el inquilino se allanare o guardare silencio, se declarará que el desahucio da por terminado el contrato y una vez transcurridos los plazos previstos en las disposiciones citadas, se procederá al lanzamiento, sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en el Art. 52.

La resolución que dicte el Juez de Inquilinato causará ejecutoria”¹⁸.
(Congreso Nacional, Ley de Inquilinato, 2000)

Comentario: Como se ha podido constatar la posición del desahuciado es muy limitada y sobre todo diminuta por cuanto se funda en hechos o factores que no tiene nada que ver con su calidad es decir se presume desde el momento en que se deduce las solicitud de desahucio que el desahuciado es inquilino sin que el accionante pruebe tal calidad por lo que es necesario reformar la en ese sentido y que existan la causal de oposición en el caso de no ser inquilino define garantizar el derecho a la defensa consagrado en la constitución.

Si la ley de Inquilinato, estuviera acorde a los preceptos establecidos en la Constitución, así como a la evolución del entorno social, sería una ley coherente, pero hay que manifestar que es todo lo contrario, ya que su contraposición a las leyes jerárquicamente superiores, así como el desconocimiento del derecho a la

¹⁸ Congreso Nacional, Ley de Inquilinato. (2000). *Ley de Inquilinato*. Quito, Ecuador, Art. 48

defensa en lo trámites de Desahucio por Transferencia de Dominio, hacen imperante reformar dicha ley, ya que la evidente falta de seguridad jurídica provoca que los jueces que tramitan estas causas, sus intervenciones sean muy limitadas.

A fin que, los administradores de justicia tengan mejores y más amplias normativas, es necesario mejorar el Desahucio por Transferencia de Dominio, pero sin transgredir el espíritu y la esencia para la cual fue creada, por lo que, la presente investigación, va enfocada al perfeccionamiento del Desahucio por Transferencia de Dominio, más no ha transformar o reformar la esencia para la cual fue creada.

2.2.11. Aplicación de la Ley de Inquilinato en los procesos de Desahucio

En referencia al Desahucio por Transferencia de Dominio, es un trámite establecido en la Ley de Inquilinato como un medio para dar por terminado el contrato de arrendamiento, habido entre el anterior propietario y el inquilino que habita en el inmueble.

Como conocemos la ley de inquilinato busca la protección del inquilino, así como del arrendador, y hay que manifestar que el desahucio por transferencia de dominio, atenta y vulnera el derecho a la defensa, ya que en base de su incompleta legislación, muchas veces el desahuciado no es inquilino y no existe norma legal alguna, que lo faculte a fin oponerse de tal forma.

Estos trámites han sido objeto de ilegalidades, puesto que se ha desahuciado a personas que nunca han tenido la calidad de inquilinos, lo cual ha generado inconvenientes no sólo de ámbito judicial sino de ámbito social, ya que han desalojado a familiares poseedores y herederos, haciéndolos pasar como inquilinos ya que la misma ley no exige que el desahuciante justifique que el habitante del inmueble o del local arrendado, sea propiamente inquilino.

Si bien es cierto, la institución de Desahucio por Transferencia de Dominio, garantiza el derecho a la propiedad, no es menos cierto que en razón de ello, se deba ir respetar el derecho a la legítima defensa, ya que es un derecho constitucional legalmente reconocido a todas las personas que conforman el estado ecuatoriano.

Por esa razón, ya que existen vacíos legales que no garantizan el derecho a la legítima defensa, es necesario reformar la ley de inquilinato a fin que el inquilino

pueda ponerse manifestando que no es inquilino y así evitar que se violen sus derechos constitucionales.

De no hacerlo se mantendría una legislación totalmente incongruente en razón de la normal superior que es la Constitución de la República, ya que la misma es una constitución garantista, que tiene como fin, velar por los derechos de las personas entre ellos el Derecho a la Legítima Defensa, el mismo, que no se cumple en estos procedimientos, siempre y cuando el desahuciado no sea inquilino, trasgrediendo la naturaleza y esencia de la institución para lo cual fue creada

2.2.12. El Derecho a la Defensa

A fin de tener un mejor análisis en lo que refiere al Desahucio por Transferencia de Dominio, es preciso traer a colación lo que explica el Dr. José García Falconí, respecto del Derecho a la Defensa.

(Falconí, 2013)

El Art. 76 número 7, letras a), b) c) e) y g), de la Constitución de la República vigente, dispone: "En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: 7. El derecho de las personas a la defensa incluirá las siguientes garantías:

- a) Nadie podrá ser privado al derecho de la defensa en ninguna etapa o grado del procedimiento.*
- b) Contar con el tiempo y con los medios adecuados para la preparación de su defensa.*
- c) Ser escuchado en el momento oportuno y en igualdad de condiciones.*
- e) Nadie podrá ser interrogado, ni aún con fines de investigación, por la Fiscalía General del Estado, por una autoridad policial o por cualquier otra, sin la presencia de un abogado particular o un defensor público, ni fuera de los recintos autorizados para el efecto.*

g) En procedimientos judiciales, ser asistido por una abogada o abogado de su elección o por defensora o defensor público; no podrá restringirse el acceso ni la comunicación libre y privada con su defensora o defensor.

El Art. 54 inciso segundo de la Constitución de la República, señala: “Las personas serán responsables por la mala práctica en el ejercicio de su profesión, arte u oficio, en especial aquella que ponga en riesgo la integridad o la vida de las personas”.

El Art. 174 inciso segundo de la Constitución de la República, dispone: “La mala fe procesal, el litigio malicioso o temerario, la generación de obstáculos o dilación procesal, serán sancionados de acuerdo con la ley”.

El Art. 26 del Código Orgánico de la Función Judicial, señala: “En los procesos judiciales las juezas y jueces exigirán a las partes y a sus abogadas o abogados que observen una conducta de respeto recíproco e intervención ética, teniendo el deber de actuar con buena fe y lealtad. Se sancionará especialmente la prueba deformada, todo modo de abuso del derecho, el empleo de artimañas y procedimientos de mala fe para retardar indebidamente el progreso de la litis.

La parte procesal y su defensora o defensor que indujeren a engaño al juzgador serán sancionados de conformidad con la ley”.¹⁹

Comentario: Como podemos apreciar, el Dr. José García Falconí, refiere al derecho a la defensa, partiendo desde el aseguramiento íntegro del debido proceso, es así que el derecho a la defensa en una garantía básica de la constitución, la misma que debe ser aplicada en todo aspecto donde se determinen derechos y obligaciones.

Parte importante del derecho a la defesan es tener un juicio justo, esto significa que, que durante todo el procedimiento la Operacionalidad de los trámites y

¹⁹ Falconí, D. J. (31 de Octubre de 2013). *Derecho Ecuador*. Obtenido de <http://www.derechoecuador.com/utility/Printer.aspx?e=36865>

demás diligencias deben ser acordes a la ley, y al procedimiento pertinente, bajo las mismas condiciones, sin favorecer o perjudicar a ninguna de las partes, y regida bajo los principios de la buena fe, lealtad procesal y demás que la ley establece para el efecto.

Asimismo, partiendo del principio que el derecho es un campo de constante evolución y desarrollo, no podemos estancarnos en una norma que críticamente se la considere buena, sino por el contrario, debemos enfocarnos en perfeccionarla y adecuarla a la época en las que se desarrolla la problemática, ya que toda norma legal, surge de la necesidad creada por la misma sociedad.

Los medios de comunicación, también juegan un papel importante en lo que es el desarrollo y análisis de la problemática social, es así que el Diario la Hora, presenta un artículo respecto del Derecho a la Defensa, el cual cito a continuación:

(Mesías Mestanza Solano, 2011)

Siendo el Ecuador un Estado de derechos y justicia, éste garantiza sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución, en los instrumentos internacionales y en las leyes ecuatorianas; de ahí que, nadie podrá ser privado del derecho a la defensa en ninguna etapa o grado del procedimiento como nos explica nuestra Carta Fundamental, así como el Pacto de San José de Costa Rica o Convención Americana de Derechos Humanos del cual nuestro país es signatario, cuyas normas por contener derechos más favorables a los constantes en nuestra Constitución, prevalecen sobre cualquier norma jurídica.

En materia penal no existe ningún justificativo para violar el derecho a la defensa; es decir que el sospechoso o el procesado deben ser notificados o citados desde el mismo momento de dictarse una indagación previa o una instrucción fiscal para los efectos de intervenir en las diligencias probatorias y aportar pruebas de descargo, de no hacerlo, y sin considerar la gravedad del delito, todos los elementos de convicción o pruebas recogidos en estas etapas, carecerán de eficacia probatoria y no tendrán valor alguno.

El Código Orgánico de la Función Judicial que es nuevo en el Ecuador, así como las reformas al Código Adjetivo Penal, como las normas contenidas en la Constitución, consagran principios de la obligatoriedad de administrar justicia con sujeción a lo constante en sus normas, y lo que es más a que el juez debe atenerse, estrictamente a la letra de la ley; haciendo constar también que el Estado será responsable por detención arbitraria, error judicial, retardo injustificado o inadecuada administración de justicia, violación del derecho a la tutela judicial efectiva, y por las violaciones de los principios y reglas del debido proceso; entonces diremos que ser operador de justicia en este tiempo resulta un peligro por las sumas millonarias que pueden pagar por un mal ejercicio de administrar justicia.

Por supuesto que el desarrollo de un buen proceso no es cuestión solo de los Fiscales y Jueces, sino también de los demás operadores de justicia y fundamentalmente de sus patrocinadores, que deben con lealtad litigar, caso contrario, también responderán; entonces revisemos los procesos con dedicación, disciplina y mucha sabiduría.²⁰

Comentario: El Dr. Mesías Mestanza Solano, refiere en su artículo publicado en el Diario La Hora que el Derecho a la Defensa es una garantía básica que debe ser apreciada no solo por los operadores de justicia, sino de todas las partes que intervienen dentro de un procedimiento, a fin de que sea un juicio justo en igualdad de condiciones, cumpliendo así lo establecido en la Constitución.

De no ser así, nos encontramos ante una evidente violación, la misma que debe ser evitada a toda costa, ya que el incumplimiento de los mismos, provoca la afectación de derechos fundamentales de la parte perjudicada.

Es imprescindible que todos los procesos garanticen un legítimo derecho a la defensa, y he allí el origen del presente trabajo de investigación, a fin que los procesos de desahucio por Transferencia de Dominio necesitan ser reformados,

²⁰ Mesías Mestanza Solano. (23 de Mayo de 2011). El Derecho a la Defensa. Diario La Hora.

específicamente a fin que se tramiten estos procesos en contra de personas que nunca han ostentado la calidad de Inquilinos.

2.2.13. La incompatibilidad del Desahucio por Transferencia de Dominio con el Derecho a la Legítima Defensa

Como se ha podido analizar, existe contraposición entre la Institución del Desahucio por Transferencia de Dominio y la Constitución, ya que el contenido de la Ley de Inquilinato vulnera derechos y garantías básicas establecidas en la Constitución, trasgrediendo preceptos básicos de la misma.

Al efecto, adentrándonos en el estudio de la misma, es necesario determinar el origen de tales vulneraciones; para lo cual es necesario dejar en claro que tales violaciones, se producen por la falta de normativa legal que asegure el Derecho a la Defensa, ya que la Institución del Desahucio por Transferencia de Dominio en sí, su esencia es valedera, por lo que hay que buscar es su perfeccionamiento.

Claro ejemplo es el caso que de existir varios hermanos a la fecha del fallecimiento de su padre, hablando en materia de sucesión, es obvio que la herencia del causante debe ser repartida bajo las condiciones que establece las leyes ecuatorianas en los casos abintestato.

No obstante, la problemática se origina cuando un tercero presenta una escritura de compraventa debidamente inscrita y registrada a su favor, suscrita por el fallecido, quien traspasa todos sus bienes a favor del adquirente mediante una transacción mercantil.

Al efecto el nuevo propietario puede ejercer las leyes que la ley le faculta para el efectivo cumplimiento de sus derechos, pero es poco entendible que se utilice el desahucio por transferencia de dominio a fin de desalojar a los que viven en tal predio.

Más aun la problemática se agudiza, si hay indicios de falsificación o irregularidades en la referida compraventa, las mismas que van desde inconsistencia en las fechas de suscripción hasta falsificación de firmas.

El Desahucio por Transferencia de Dominio, al ser un proceso de tramitación rápida hace ineficaz la comprobación de hechos irregulares que pudieron realizarse

en el trámite de la compraventa y el posterior cambio de propietario del bien inmueble que se dispute, por lo que el hecho de oponerse en el caso de no ser inquilino, es una oposición valedera y sobre todo lógica, que a mi parecer la ley de inquilinato no prevé, y por tanto es una apreciación equívoca de los legisladores que lo promovieron.

El simple hecho de oponerse al desahucio por el hecho de no ser inquilino, abre un sinnúmero de posibilidades para aquellos que se sientan perjudicados, puedan acceder y gozar de los derechos que la constitución y la ley les concede, ya que pueden promover acciones a fin de perseguir la verdad de los hechos acontecidos y que no sean víctimas de ilegalidades y atropellos.

Asimismo podemos hablar de terrenos abandonados por años, y aquellos que ocupan tales lugares, poco a poco producto de su esfuerzo, han edificado una vivienda con dinero de su propio peculio.

Para el efecto a fin de no confundir el ingreso a terrenos ajenos, con la invasión, hay que decir que una forma de adquirir el dominio es por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, por el lapso de más de quince años de forma ininterrumpida y bajo las condiciones que establece el Código Civil que en pocas palabras podemos decir que debe ser con ánimo de señor y dueño, sin oposición de nadie y sin clandestinidad.

Por lo manifestado, la buena fe de personas que poseen predios que no son de su propiedad, que con el lapso del tiempo, con el ánimo de vivir en un ambiente mucho más cómodo con su familiar, construyen, adecuan y mejoran el inmueble donde habitan, lo cual genera un gasto, lo cual se justifica con la intención de tener un ambiente sano, fomentando el núcleo familiar.

Con el paso del tiempo, una vez que la edificación es bastante cómoda y que se ha invertido por parte del poseedor una cantidad considerable de dinero, es injusto que aparezca el propietario a exigir la desocupación y entrega del bien inmueble.

Como es de conocimiento de los profesionales del derecho, un juicio reivindicatorio que es lo que procedería en estos casos, en razón de su tramitación ordinaria, es bastante extenso, incluso con doble instancia, y con recursos

extraordinarios que se pueden interponer, por lo que en muchos casos, atentando contra todo principio, se realiza una compraventa y el nuevo propietario desahucia a los poseedores bajo la figura de la transferencia de dominio.

Realizado el trámite, se termina desalojando a los poseedores, desconociendo por completo lo invertido en el bien inmueble y sobre todo dejando en la calle a familias enteras que por su poca educación o desconocimiento de la ley, ven como su esfuerzo de años se desvanece, y otros se aprovechan de tal esfuerzo para su beneficio, producto de la incompleta legislación en la Ley de Inquilinato vigente.

Claro está que se puede asociar tal compraventa como una colusión, o también como un delito, pero todos esos argumentos deben ser probados ante la autoridad competente mediante un juicio. El tiempo que toma tramitar varía en razón de muchos factores, pero aun así, existe vulneración del derecho a la defensa, ya que el mismo tiene que ser en el momento procesal oportuno.

La justicia no debe ser tardía, no debe ser incompleta, sino que debe ser efectiva, adecuada y oportuna, y vista las trasgresiones que producen estos trámites es necesario reformar la ley.

Una ley acorde a preceptos establecidos en la Constitución en el asunto de la referencia, no sólo es más legal, sino más humana, que defienda derechos básicos, lo cual es concordante con el Derecho Internacional que protege los Derechos Fundamentales de todas las personas.

La presente investigación va enfocada a esos principios, de una Ley de Inquilinato acorde a principios constitucionales, que se más humanista y que proteja la dignidad de personas que sin ser propietarios tienen derechos fundamentales que deben ser respetados.

La simplificación de trámites que turben el conocimiento pleno de una causa, no son constitucionales, ni mucho menos siguen los preceptos que establece la Constitución, por lo que se deben perfeccionar y sobre todo promover e incentivar la práctica de tales principios.

Tales principios promoverán una sociedad mucho más protegida de personas que utilizan las inconsistencias de las leyes para su propio beneficio, sin importar los derechos que violan y las consecuentes afectaciones que sufren muchas personas producto de sus acciones, que si bien pueden ser legales, no son justas, y por lo tanto es deber de todos los que conformamos la sociedad ecuatoriana, defender la justicia.

2.2.14. El Desahucio por Transferencia de Dominio y las Acciones Posesorias

Para tener un conocimiento mucho más amplio debemos partir del término posesión, esto es cuando una persona tiene en su poder una cosa corporal con ánimo de señor y dueño.

La posesión es fácilmente distinguible con respecto al mero tenedor, ya que la diferencia esencial radica en que el tenedor si bien es cierto tiene bajo su poder la cosa, pero reconoce el dominio de otra.

De lo indicado se puede esclarecer la diferencia entre poseedor e inquilino, ya que el poseedor efectúa acciones propias como si fuera el propietario y el inquilino situaciones propias de un arrendatario.

Al efecto podemos, poner como ejemplo que en el caso de querer hacer una remodelación respecto del inmueble, el poseedor lo hará por voluntad propia, sin autorización de nadie, salvo los casos que las leyes municipales así lo requieran, pero el Inquilino deberá pedir autorización al propietario o arrendador a fin de efectuar algún tipo de modificación en la estructura del bien inmueble.

La posesión es una figura legal, que es reconocida por las leyes ecuatorianas, destacando que es una de las maneras más antiguas de adquirir el dominio, es más, en años anteriores se reconocía el derecho de posesión y en la actualidad principalmente en predios rústicos no catastrados aún se la considera factible.

A través del tiempo por los innumerables casos de tráfico de tierras, así como la falta de un derecho de propiedad claro y reconocible, se ha venido evolucionando en esta materia, ya que a fin de evitar que existan varios dueños o varios poseedores de un mismo bien, se ha hecho necesario el desarrollo pleno y sobre

todo el registro de los predios en una Institución que hoy conocemos con el nombre de Registro de la Propiedad.

A más de lo mencionado, con el paso del tiempo no sólo se fue evolucionando en aspectos generales, sino en aspectos específicos, como son linderos de los predios, historia de dominio y sobre todo detalles de cualquier tipo de acción en el que tenga que ver el inmueble.

La necesidad de tener debidamente organizado e individualizados los bienes, da a notar un fin específico, el cual es que cada municipio conozca la historia de dominio de cada bien y las afectaciones o cambios que haya sufrido el mismo con el paso del tiempo, el cual se almacena en la ficha registral propia de cada inmueble.

No podemos confundir conceptos, ni mucho menos generalizarlos, es decir, no podemos llamar invasor a todo aquel que esté ocupando un predio ajeno, ni mucho menos podemos llamar poseedor a quien no cumpla con los requisitos que la ley establece para tal efecto, el cual es el ánimo de señor y dueño así como la posesión de la cosa.

En la actualidad, el término “invasor” o “traficante de tierras” ha tenido un gran auge, ya que los diferentes organismos estatales, así como los medios de comunicación, promueven el derecho a la propiedad y reprochan la invasión como fórmula para frenar la invasión, que no es sino la forma ilegal de ingresar a un predio ajeno.

Cabe destacar que la posesión es un derecho realmente reconocido por nuestro ordenamiento jurídico, por lo tanto sería un error confundirlo con un invasor aunque para muchos el resultado sea el mismo.

Para adentrarse en el tema, hay que mencionar que el Código Civil en sus artículos 960 y siguientes, hace referencia a las acciones posesorias, e incluso establece mecanismos que amparan las posesiones que tienen personas respecto de ciertos inmuebles.

Al efecto podemos mencionar el Juicio de Amparo Posesorio, el cual mediante el trámite de juicio verbal sumario tiene por objeto conservar o recuperar la posesión de un predio, conforme se encuentra en el art. 680 del Código de

Procedimiento Civil, y así podemos referirnos a otras clases de juicios como el Despojo Violento que tiene como, fin recuperar la posesión cuando han sido despojadas del predio de forma violenta, y siempre que no exista un derecho de dominio de parte del violentado.

Como podemos observar, las leyes de nuestro país si protegen la posesión, lo cual encierra preceptos subjetivos que deben ser respetados, tales como la buena fe y sobre todo el respeto a la propiedad.

No podemos opacar el derecho a la propiedad, tampoco es intención quitarle los privilegios de tal institución, ni mucho menos preponderar el derecho de posesión por encima del derecho de dominio, sino más bien, lo que se busca es perfeccionar la Institución del Desahucio por Transferencia de Dominio, partiendo desde el origen mismo del problema.

Existe gran cantidad de desahuciados que son posesionarios, más no inquilinos, que habitan en calidad de poseedores, no de arrendatarios, por lo que es incongruente que sean accionados por la vía señalada y peor ante un juzgado de Inquilinato.

Las reglas de competencia en razón de materia son muy claras, no establecen lugar a confusión, ya que es ilógico sustanciar una causa penal ante un juez civil o viceversa, al amparo de las reglas de la competencia, que estudiamos en nuestra formación como juristas.

La competencia como sabemos es una potestad jurídica que ejerce una autoridad, en este caso el juez, en virtud de las facultades que le otorga la ley, en razón de la materia, territorio o grado; por lo que es necesario que la materia de su conocimiento sea acorde a la materia que sustancia, a fin que sus actuaciones sean válidas y tengan eficacia jurídica, a fin de garantizar los preceptos constitucionales del debido proceso.

Una actuación de parte de un juez no competente es nula, y todo lo que se haya realizado en el trámite de la causa, así como sus diligencias y disposiciones serán también nulas.

Al respecto es importante destacar que el Desahucio por Transferencia de Dominio está reglado por la Ley de Inquilinato, por lo que los competentes para sustanciar estas causas son los jueces de la materia prenombrada, pero cuando el desahuciado no es inquilino sería incompetente ya que el juez de inquilinato no podría sustanciar causas que no estén dentro del ámbito de su competencia.

No obstante hay casos en los que la parte desahuciada presenta como oposición el hecho de ser posesionario y no inquilino, pero como sabemos la Ley de Inquilinato en el asunto de la referencia estipula únicamente dos oposiciones, y de no estar enmarcado el desahuciado dentro de aquellas oposiciones que no son sino: tener el contrato de arrendamiento elevado a escritura pública, y que la citación con el desahucio haya sido dentro de un mes contando desde la inscripción en el registro de la propiedad; ninguna otra oposición tiene eficacia jurídica ni validez legal.

Debemos señalar además que la limitada ley de Inquilinato causa efectos jurídicos negativos en contra de los desahuciados, ya que no escatima la violación del derecho a la defensa, ya que cuando una persona no puede ejercer tal derecho de forma plena o simplemente es limitado en su aplicación, perjudica a todas las personas que no pueden acceder a una justicia oportuna en igualdad de condiciones y dentro del ámbito jurisdiccional correcto.

Acerca de las acciones posesorias, hay que plantearse que sucedería si la persona desahuciada tiene un amparo posesorio a su favor, mediante sentencia ejecutoriada, es decir tiene derecho a conservar su posesión mediante una sentencia judicial, de lo cual es claro que existe una contraposición de derechos adquiridos, por una parte la titular del dominio mediante el derecho de propiedad, y por otra parte el derecho de posesión concedido por un juez de lo civil.

Las leyes no pueden ser confusas, y para aquello nuestra legislación debe ser acorde a principios básicos, los cuales deben velar por el correcto cumplimiento de las leyes y la armonía entre las mismas. Asimismo es indispensable dejar en claro que los derechos adquiridos deben ser respetados por todos.

Sin generar confusión entre derechos de dominio y derechos posesorios, el fin de la investigación tiene gran relevancia, como ya se lo mencionó, es importante que los administradores de justicia tengan la figura clara de lo que están

sustanciando y sobre todo sus decisiones sean enmarcadas en las ramas de su competencia, lo cual es ocasiones no ocurre en los trámites de Desahucio por Transferencia de Dominio.

No podemos alejarnos de la realidad, ya que como sabemos el amparo posesorio se lo concede a personas que tienen más de un año habitando en el inmueble en calidad de poseedores.

Estas acciones son propuestas cuando los poseedores ven turbada su posesión, las mismas que se ha mantenido de buena fe, y como ya se lo ha dejado en claro anteriormente es ilógico confundir la posesión con la invasión.

Teniendo claro ese precepto, es necesario recordar que al estar normado el amparo posesorio en las leyes ecuatorianas así como otras acciones posesorias, se llega a la íntima convicción racional, que ser posesionario de predio ajeno no es un delito, obviamente cumpliendo con los requisitos que la ley establece para tal efecto.

Es más de no ser así, no existirían acciones posesorias que confieran el título de dominio a los poseedores, este es el caso de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, que prescribe los derechos de propiedad del dueño del inmueble y le concede el dominio al posesionario, siempre y cuando con las condiciones de señor y dueño y por el lapso de quince años que la ley establece.

Es obvio entonces, que aquella persona ingresó a poseer tal predio, sea en solar o construcción, lo que sea que haya habido a la fecha de su ingreso, pero nunca tuvo la intención ni la mala fe de perjudicar al propietario, sino más bien tener un lugar donde habitar para el desarrollo pleno de su familia, en un ambiente adecuado.

Este modo de adquirir el dominio se inicia con el simple hecho de ingresar a habitar en un predio, el cual con el lapso del tiempo, nadie turbó su posesión, y así cumplimiento los requisitos que manda la ley, pudo acceder al dominio de tal predio, ya que es justo porque a través del tiempo invirtió en el mejoramiento del mismo, con dinero propio, a fin de tener una vivienda digna.

La problemática también nace en el momento que el propietario regresa y sin que el posesionario haya adquirido el dominio del inmueble por prescripción, y el dueño constata que sobre su solar se ha construido una edificación bastante considerable, refiriéndome a un avalúo comercial, y éste en base a un título de propiedad vende aquel predio y el comprador desahucia al posesionario al amparo de la Ley de Inquilinato, va a dar como resultado el desalojo de aquel posesionario sin reconocerle lo invertido en el mejoramiento del bien.

La ley faculta a los propietarios a pedir la restitución de la cosa respecto de terceros, y para aquel fin se encuentra el juicio de reivindicación, el mismo que se encuentra reglado en el art. 933 del Código Civil, que no es sino, cuando el propietario de un bien exige al poseedor que le restituya dicho bien.

Como es de conocimiento público el Juicio Reivindicatorio tiene un trámite Ordinario, y para materia procesal, es el juicio más extenso generalmente en razón de los amplios términos que se manejan así como de las diversas etapas procesales y los recursos que la ley faculta interponer durante la tramitación de la causa, en incluso después de la sentencia.

Sin mayores análisis, es claro que la tramitación de un juicio ordinario llevará años hasta llegar a una sentencia ejecutoriada y ejecución de la misma de ser necesaria, por lo que es más conveniente utilizar el Desahucio por Transferencia de Domino, cumplimiento con los requisitos establecidos en la ley, lo cual tomará máximo tres meses.

Dicho lo anterior, el problema va más allá, ya que los juicios reivindicatorios permiten un derecho a la defensa en igualdad de condiciones, así como la oportunidad de la reconvencción que en términos comunes lo llaman contrademanda, donde el accionado puede demandar al actor por ejemplo al pago de las mejoras invertidas en el mejoramiento de la cosa, las mismas que será resueltas en el mismo juicio en el momento de dictar la sentencia correspondiente, sin menoscabar derecho alguna, lo que es de trascendental importancia.

Es importante destacar que este juicio reivindicatorio es la vía correcta a fin que el propietario que no esté en posesión de su predio solicite al juez civil la restitución del mismo de parte del poseedor, pero a fin de ahorrarse tiempo, y sobre

todo utilizando artimañas, irrespetando el derecho de poseedores de buena fe, se adecuan al Desahucio por Transferencia de Dominio y dejan sin derecho a una defensa plena de parte de los desahuciados.

El Juicio reivindicatorio resulta contraproducente para quien solicita la devolución de inmueble ya que como se lo mencionó es un juicio extenso y puede durar años, pero no solo la Transferencia de Dominio es favorable en razón de los términos, sino también en razón de las instancias ya que el Desahucio por Transferencia de Dominio solo tiene una instancia, y la resolución dictada por el juez de inquilinato causará ejecutoria.

Estos desahucios al ser de única instancia, contraponen lo establecido en la constitución respecto de recurrir todos los fallos que se dicten, además trasgreden mucho más el derecho a la defensa de las personas afectadas, lo cual es preocupante y sobre todo inconstitucional.

De ahí la importancia de reformar nuestra Ley de Inquilinato, a fin de evitar atropellos propios de la limitada oposición que establecen estos trámites, por lo que es necesaria esta investigación, a fin de mostrar las debilidades de esta institución y buscar su perfeccionamiento.

El desahucio por transferencia de dominio así como su esencia, son valederas pero desde el momento en que empiezan a contraponer al derecho constitucional y su practicidad afecta derechos fundamentales de personas, es necesario analizarlo y sobre todo buscar un cambio a fin de que se respeten preceptos y garantías básicas, así como los derechos fundamentales de todas las personas.

2.2.15. La Defensa de los Derechos Fundamentales

A través del tiempo los organismos de defensa de derechos fundamentales se han ido perfeccionando, es así que el Derecho Internacional ha tenido un gran auge en lo que se refiere a fomentar el respeto de derechos fundamentales de todas las personas, creando entes internacionales como La Corte Interamericana de Derechos Humanos, con sede en San José – Costa Rica.

En la actualidad, veinticinco países forman parte de esta Convención los cuales son los siguientes: Argentina, Barbados, Bolivia, Brasil, Colombia, Costa

Rica, Chile, Dominica, Ecuador, El Salvador, Grenada, Guatemala, Haití, Honduras, Jamaica, México, Nicaragua, Panamá, Paraguay, Perú, República Dominicana, Suriname, Trinidad y Tobago, Uruguay y Venezuela.

Los gobiernos actuales promueven la protección y garantías de los derechos fundamentales de sus ciudadanos, entre ellos el derecho a la vida, el buen vivir, que como podemos notar encierran un entramado subjetivo de derechos que nacen con el ser humano en sí.

El derecho de las personas a desarrollarse en un ambiente sano en igualdad de oportunidades es otro derecho que defiende las nuevas formas de gobierno, ya que parten desde el principio de equidad, que no es sino evitar la desigualdad social y distribuir correctamente la riqueza así como fomentar la cultura de los pueblos.

Mencionado lo anterior, partiendo desde el principio de igualdad social, es necesario que todos los organismos del ente estatal así como sus leyes, respeten y fomenten la igualdad de oportunidades de todos los ciudadanos, sin menoscabar derecho alguno a fin de evitar vulneración de derechos respecto de cualquier persona.

De ello, que el nuevo orden que fomenta un Estado Constitucional de Derechos y Justicia, tiende a precautelar derechos fundamentales de las personas, lo cual no puede ser impedido por la condición económica de quien lo necesite.

Una corriente socialista busca la equidad social, la igualdad de oportunidades, por lo que adecua sus funciones y su Operacionalidad a tales necesidades, promoviendo el bien común de las personas.

De lo expresado, la Justicia debería ser acorde a mencionados principios, ya que de no ser así, existe contraposición a preceptos básicos de una organización política, lo cual perjudica a los ciudadanos de una nación, ya que no puede tener unos principios rectores y por otro lado preceptos de menor rango que sean incompatibles y perjudiciales para sus derechos.

Las grandes contradicciones que puedan originarse con la promulgación de una Ley, no pueden ser objeto de ilegalidades en torno a la aplicación o no de la misma, ya que la evolución del derecho es progresiva y constante, por lo que todos

estamos obligados a ser críticos y sobre todo entes activos en el mejoramiento y perfección de las leyes.

En eso consiste la defensa de derechos fundamentales, ya que son derechos que nacen de la naturaleza propia del ser humano, el derecho a una ideología, así como a expresarse libremente, y lo más importante, a defenderse de forma tal, que no se transgreda sus derechos, en igualdad de condiciones, para lo cual las leyes no solo deben ser legales, sino que deben ser justas, sin favorecer a ninguna de las partes sino imparciales, a fin que la luz de la justicia brille y favorezca a quien tiene la razón.

Los Derechos Fundamentales o solo persiguen el respeto común en una sociedad, sino fomentar el conocimiento y practicidad de los mismos, a más de ello, que quienes tengan el poder de expedir, reformar o derogar leyes, no atentes contra esos derechos, ya que de hacerlo se estarían yendo contra la naturaleza propia del ser humano.

Asimismo, la democracia, que es el modelo de gobierno más usado en la actualidad, da la pauta a que sean los ciudadanos quienes tengan la posibilidad de elegir quienes dictan las leyes dentro de su territorio.

Una correcta conducta, así como el respeto de derechos básicos de todo ser humano, dará un mejor ordenamiento jurídico y sobre todo, fomentará leyes que respeten los derechos fundamentales, lo cual dará como fin una correcta aplicación y un respeto social de todas las personas en cualquier ámbito, sea o no judicial.

El respeto social, así como la correcta forma de legislar, tendrá efectos positivos en los rumbos políticos de un país, es tanto así, que la administración de justicia, será reglada por principios de buena fe y lealtad procesal, no sólo a tiempo de juicio sino antes y después.

Los vacíos legales provocan indefensión y una mala aplicación de las leyes, por lo que se viola los derechos de los afectados, siendo necesario erradicar esa errónea practicidad y tener una ley acorde a proteger los derechos fundamentales.

Por ello la presente investigación busca evitar la indefensión y promover la igualdad de condiciones y procesos judiciales justos, específicamente en lo que

refiere al Desahucio por Tránsito de Dominio, para no restringir y vulnerar derechos fundamentales, como el Derecho a la Legítima Defensa.

2.2.16. Transgresiones de la Institución del Desahucio por Tránsito de Dominio con respecto a la Constitución.

En nuestra legislación, específicamente al referirnos a nuestra Ley de Inquilinato, es preciso dejar en evidencia los vacíos legales que esta Ley tiene, y que sustentan el presente proyecto de Investigación.

Vamos a partir en lo que refiere el Desahucio por Tránsito de Dominio, el mismo que en su artículo 30 expresa lo siguiente:

“La transferencia de dominio del local arrendado, termina el contrato de arrendamiento. En este caso, el dueño dará al arrendatario un plazo de tres meses para la desocupación. Si el arrendatario no fuere desahuciado en el plazo de un mes contado desde la fecha de transferencia de dominio, subsistirá el contrato. Este plazo debe contarse desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, hasta el día que se cite la solicitud de desahucio al inquilino. Se respetarán los contratos celebrados por escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad del respectivo cantón”²¹ (Congreso Nacional, Ley de Inquilinato, 2000)

De lo citado, se puede establecer que es una norma dispositiva, la misma que mencionada los preceptos que debe seguir el nuevo propietario a fin de culminar el contrato de arrendamiento respecto del inquilino que habita en el inmueble de su propiedad.

Asimismo, tal norma si la analizamos de forma minuciosa, refiere que al momento de transferir el dominio del local arrendado, termina el contrato de arrendamiento, es decir, la norma es taxativa y refiere a una relación de arrendador y arrendatario habida respecto del anterior propietario y el habitante del bien inmueble.

²¹ Congreso Nacional, Ley de Inquilinato. (2000). *Ley de Inquilinato*. Quito, Ecuador. Art. 1

Ahora bien, en materia de inquilinato, la norma está muy clara, pero ¿por qué decimos que es vacía?, pues por el simple hecho que no prevé ni mucho menos el contenido de la norma, asegura que la persona que se encuentra habitando, esté en el referido predio ostentando la calidad de inquilino.

Esta ley, no garantiza el cumplimiento eficaz de sus propias normas, ya que el contenido de las mismas, no son claras ni tienden a que quienes la aplican puedan realizarlo de forma correcta.

En el estudio de la presente investigación, también podemos entender que esta norma es adjetiva por su naturaleza, ya que su esencia es procedimental, y como sabemos las normas procedimentales deben asegurar la seguridad jurídica de todo lo que se efectúe bajo ese principio, así como la garantía básica del debido proceso, y de no ser así, aquellas normas serían inconstitucionales, las mismas que violentan derechos de personas que sin tener la calidad de inquilinos son desahuciados mediante estos procedimientos.

El Estado es garantista de los derechos de las personas, y sobre todo existen principios que deben cuidar y evitar la trasgresión de derechos fundamentales, mediante políticas que giren en torno a prevenir y cuidar esos derechos, por encima de resarcirlos.

Bajo ese principio, un Estado soberano, debe cuidar a sus ciudadanos de todo tipo de acciones que menoscaben sus derechos, ya que es un deber que debe cumplir por medio de sus diferentes organismos, y los ciudadanos deben exigirlos.

El Estado debe promover políticas que promuevan el conocimiento de todos y cada uno de los derechos subjetivos de las personas, aquellos que no siempre están escritos, pero cabe destacar que en nuestra Constitución, la misma que tiene también tintes procedimentales, han dado cabida mediante Acciones Constitucionales, esto es la Acción de Protección, Medidas Cautelares o Hábeas Corpus, el respeto y sobre todo el goce de nuestros derechos fundamentales.

Sin alejarnos del tema, la Ley de Inquilinato, trasgrede el Derecho de Recurrir a los fallos, el mismo que se entra plasmado en nuestra Constitución, ya que el último inciso del artículo 48 de la ley mencionada; ya que al mencionar que la sentencia dictada causa ejecutoria, no se puede apelar ante el juez de instancia

superior, lo cual como se lo mencionó contrapone el derecho constitucional, lo cual evidencia la necesidad de reformar tal norma legal.

Es por esa razón, que es necesario perfeccionar tal norma legal, a fin de evitar injusticias, garantizando el respeto de los derechos fundamentales de todas las personas, ya que los jueces deben cerciorarse que el desahuciado es inquilino, ya que de no serlo, se estaría cometiendo una verdadera injusticia social, que no solo afecta desde el punto de vista judicial, sino familiar.

La importancia de la presente investigación es perfeccionar también la Institución del Desahucio por Transferencia de Dominio, ya que por medio de esta figura legal, se han cometido muchas injusticias con la tramitación de esta clase de procesos.

Todos los ciudadanos necesitamos normas legales que garanticen el estricto cumplimiento de nuestros derechos, a es mi criterio que todos quienes conformamos la sociedad debemos incentivar el efectivo goce de los mismos, participando de forma activa y solidaria, para el respeto de los mismos.

De igual forma, las normas legales y procedimentales que se promulguen en nuestro país deben ser acorde a nuestra realidad en la época en la que estamos viviendo, ya que si son normas demasiado antiguas, las mismas tendrán contraposición a la situación actual, ya que tenemos un nuevo orden constitucional que fomenta el respeto de las garantías básicas y los derechos fundamentales de todas las personas.

2.3. MARCO LEGAL

2.3.1. Constitución de la República del Ecuador

La Constitución de la República que fue expedida por la Asamblea Constituyente de Montecristi en el año 2008, es la norma suprema que rige el ordenamiento jurídico del estado ecuatoriano, así como la organización y su funcionamiento y el de la sociedad ecuatoriana.

La Constitución reconoce los derechos y garantías de las personas, así como las atribuciones y deberes del estado a través de sus diferentes organismos,

buscando el bien común de las personas, el orden, la paz y la seguridad individual de cada uno de los ciudadanos que la conforman.

La Constitución en su artículo 30 hace referencia al hábitat y vivienda establece y textualmente dice lo siguiente: *“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”*²² (Asamblea Nacional Constituyente, 2008), es decir busca que las personas tengan derecho a una vida segura y saludable a una vivienda adecuada.

Mencionada norma constitucional, se concordante con el artículo 66 numeral 2 del mismo cuerpo legal el cual dice *“El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda,....”*²³ (Asamblea Nacional Constituyente, 2008) lo que denota que para toda la población es un derecho constitucional reconocido tener un lugar digno donde habitar, una vivienda, así como otros derechos de alimentación, derecho de nutrición agua mineral, derechos que aseguren el desarrollo integral de las personas, ya que en razón de las desigualdades económicas que existe entre uno y otro grupo de personas, muchas de estas familias que forman la sociedad, habitan en un inmueble arrendado.

El artículo 375 numeral 7 de nuestra constitución señala que el estado *“Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos”*²⁴ (Asamblea Nacional Constituyente, 2008), lo cual nos indica que es una norma constitucional y un derecho los arrendatarios convivan en tal calidad me bajó un precio justo y sin abusos.

²² Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Constitución de la República*. Montecristi, Manabí, Ecuador. Artículo 30

²³ Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Constitución de la República*. Montecristi, Manabí, Ecuador, Art. 66 numeral 2

²⁴ Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Constitución de la República*. Montecristi, Manabí, Ecuador, Art. 385, numeral 7.

Por consiguiente se busca, que los precios por el pago de arrendamiento sean justos y de acuerdo al local arrendado, entendiendo por lo que sea éste es de negocio o vivienda para habitar la constitución por su naturaleza y en razón de ser una constitución relativamente nueva, busca normas que sean adecuadas para la época en la que vivimos, así como busca el bienestar de todas las personas

Siendo una constitución garantista de derechos y dándole al estado características tales como que es un estado con igualdad de derechos, de todos quienes lo conforman, de existir una contraposición entre la constitución y una norma del ordenamiento jurídico, la norma constitucional prevalecerá en razón de su orden jerárquico y la norma legal deberá ser adecuada a los principios rectores de la constitución lo cual tiene como fin, que exista armonía entre todas las normas de tal manera de evitar confusiones en la interpretación de las mismas, respetando los derechos de la ciudadanía

La Constitución, busca el bienestar de todos los ciudadanos, por ello la Ley de Inquilinato, debería ser reformada pues no podría estar en discordancia con la norma suprema, como respaldo a ello esto se encuentra mencionado en el Art. 11 Numeral. 4 de la Constitución que dice: *“Ninguna norma jurídica podrá restringir el contenido de los derechos y garantías constitucionales”*.²⁵ (Asamblea Nacional Constituyente, 2008)

Conforme lo establece el artículo 76 numeral 7 literal de la C.R.E., que dice lo siguiente en su literal a), que dice lo siguiente: *“a. Nadie podrá ser privado del derecho a la defensa en ninguna etapa o grado del procedimiento.”*²⁶ (Asamblea Nacional Constituyente, 2008); siendo este derecho el que se busca proteger con la presente investigación ya que se está irrespetando en los trámites de Desahucio por Transferencia de Dominio, cuando las personas desahuciadas, no ostentan la calidad de inquilinos.

²⁵ Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Constitución de la República*. Montecristi, Manabí, Ecuador, Art. 11 numeral 4

²⁶ Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Constitución de la República*. Montecristi, Manabí, Pichincha, Ecuador. Art. 76, numeral 7, literal a)

2.3.2.- Leyes Ecuatorianas

La actual Ley de Inquilinato en nuestro país se encuentra vigente en razón de la reforma publicada en el registro oficial 196 del 1 de octubre del 2010 y la ley en esencia regular las relaciones entre arrendador y arrendatario, las mismas que emanan de un contrato de arrendamiento, el mismo que puede ser verbal o escrito, destacando además que los contratos de arrendamiento cuyo canon sea superior a 80 dólares deben ser obligatoriamente realizado por escrito. En relación al artículo 1 de la ley de inquilinato, esta ley regula también las controversias derivadas de las relaciones entre arrendador y arrendatario, específicamente dentro de los límites del perímetro urbano, lo cual se determina mediante las ordenanzas municipales del gobierno autónomo descentralizado del cantón dónde se encuentra el predio, para lo cual se establece la vía verbal sumaria como trámite dentro de un proceso judicial.

Art. 1 de la Ley de Inquilinato: *“Esta Ley regla 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”*.²⁷ (Congreso Nacional, Ley de Inquilinato, 2000)

El Código Civil es un cuerpo normativo supletorio de la Ley de Inquilinato, así lo establece el Art. 2 *“En lo no previsto en esta Ley, se aplicarán las disposiciones de los Códigos Civil y de Procedimiento Civil, en lo que fueren pertinentes”*²⁸ (Congreso Nacional, Ley de Inquilinato, 2000) destacando que el código sustantivo civil es norma supletoria de la ley de inquilinato, puesto que como lo menciona el detallado artículo 2, todo aquello que no se encuentra reglado que es la ley de inquilinato se aplicarán los preceptos establecidos en el código civil.

En los casos que los desahuciados no sean inquilinos resulta incompetente el juez de inquilinato, ya que toda persona debe ser demandada ante su juez competente, es ahí que existe una contraposición contra la seguridad jurídica así como al debido proceso, originando la vulneración del derecho a la defensa, que es lo que se busca defender por medio del presente trabajo investigativo.

²⁷ Congreso Nacional, Ley de Inquilinato. (2000). *Ley de Inquilinato*. Quito, Ecuador. Art. 1

²⁸ Congreso Nacional, Ley de Inquilinato. (2000). *Ley de Inquilinato*. Quito, Ecuador. Art. 2

La actual Ley de Inquilinato en nuestro país se encuentra vigente en razón de la reforma publicada en el registro oficial 196 del 1 de octubre del 2000 y la ley en esencia regular las relaciones entre arrendador y arrendatario, las mismas que emanan de un contrato de arrendamiento, el mismo que puede ser verbal o escrito, destacando además que los contratos de arrendamiento cuyo canon sea superior a 80 dólares deben ser obligatoriamente realizado por escrito.

En relación al artículo 1 de la ley de inquilinato, esta ley regula también las controversias derivadas de las relaciones entre arrendador y arrendatario, específicamente dentro de los límites del perímetro urbano, lo cual se determina mediante las ordenanzas municipales del gobierno autónomo descentralizado del cantón dónde se encuentra el predio, para lo cual se establece la vía verbal sumaria como trámite dentro de un proceso judicial.

La vigente Ley de Inquilinato, establece no solo el procedimiento sino la ejecución de los trámites de Desahucio por Transferencia de Dominio, lo cual hace imprescindible el estudio y análisis de la misma.

En el Ecuador, no se hecho análisis profundos de la Institución que estamos analizando, razón por la cual existe una gran cantidad de incongruencias y sobre todo preceptos legales equívocos y poco concordantes a la legislación que en la actualidad rige nuestros ordenamiento jurídico.

Más allá de lo mencionado, la presente investigación tiene un alcance social, no solamente desde el punto de vista de proponer una reforma a la Ley de Inquilinato, sino más bien promover normas de aplicación correctas y acordes a la Constitución, ya que esta investigación tuvo su origen como ya se lo mencionó con anterioridad, producto de la trasgresión de derechos constitucionales que fueron objeto personas, que sin tener la calidad de Inquilinos, son privados y desalojados de la propiedad en la que habitaban.

Al respecto es necesario reproducir el inciso segundo del art. 48 que textualmente dice lo siguiente:

“Art 48 (inciso 2).... En el caso previsto en el Art. 31, la oposición del arrendatario no podrá fundarse sino en haber transcurrido más de un mes desde el traspaso de dominio o en haber celebrado el contrato de

*arrendamiento por escritura pública debidamente inscrita*²⁹ (Congreso Nacional, Ley de Inquilinato, 2000),

Esto evidencia la limitación del derecho a la defensa por lo que hay que perfeccionar referida oposición a fin de mejorar la institución del Desahucio por Transferencia de Dominio garantizando el Derecho a la Legítima Defensa, conforme lo manda la Constitución, así como las diferentes organizaciones internacionales, ya que es una garantía básica de los derechos fundamentales de todas las personas, derechos propios que nacen con el ser humano y no pueden ser coartados bajo ningún concepto.

2.3.3. Legislación Comparada.

Colombia:

En la hermana república de Colombia, se encuentra vigente la ley de arrendamiento, la misma es artículo número 1, en la parte pertinente manifiesta, que *“tiene como objetivo, fijar los criterios que deben servir de base, para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos, destinados a vivienda, el desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna, y a la propiedad con función social.”*³⁰ (Congreso de la República de Colombia, 2003)

Lo que refiere lo expresado anteriormente, es que el estado a través de esta ley de arrendamiento busca garantizar una vivienda digna para todos los ciudadanos de aquel país, a fin de que cada persona puede desarrollarse en un ambiente sano y progrese en unión de su familia, y sobre todo buscando alcanzar un desarrollo pleno de sus facultades tanto físicas como mentales.

Asimismo establece la vía pertinente en el caso de controversias que surgen de la relación arrendador arrendatario y el trámite que debe darse a la misma así como la autoridad competente que debe conocer la causa.

²⁹ Congreso Nacional, Ley de Inquilinato. (2000). *Ley de Inquilinato*. Quito, Ecuador. Art. 31

³⁰ Congreso de la República de Colombia. (2003). Ley 820 de 2003 Arrendamiento de Inmuebles. Bogotá.

España:

En el país ibérico, el contrato de arrendamiento es legislado por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, así como los artículos 1542 y siguientes del Código Civil español.

En lo que refiere a Ley de Arrendamientos Urbanos, en su artículo 36, establece que, tanto arrendador como arrendatario, podrán pactar cualquier tipo de garantía de alquiler. Las garantías existentes son bancarias, el depósito a favor del arrendador, el seguro de impago (protección) de alquileres y últimamente la prenda sobre una póliza de seguro de vida según lo establecido en el artículo 99 de su Ley de Contrato de Seguro.

Chile:

En el país del sur, específicamente en Chile, en la actualidad se encuentra vigente la Ley de Arriendos, la cual se la conoce como la ley 18.101, la misma que tiene como objetivo general, regular los contratos de arrendamiento originados entre arrendador y arrendatario, así cómo resolver los litigios o controversias que se generen producto del mismo siempre y cuando se encuentren dentro del perímetro urbano.

Podemos destacar en la ley de arriendos en Chile en su artículo 7 determina las acciones que se someten a juicio, las cuales se enumera a continuación:

1. *“Desahucio;*
2. *Terminación del arrendamiento;*
3. *Restitución de la propiedad por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo;*
4. *Restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador;*
5. *De indemnización de perjuicios que intente el arrendador o el arrendatario, y*

6. Otros que versen sobre las demás cuestiones derivadas de estos contratos”.

El procedimiento que esta Ley prevé para los juicios mencionados anteriormente, se fundamenta en las siguientes reglas:

1) El procedimiento será verbal; pero las partes podrán, si quieren, presentar minutas escritas en que se establezcan los hechos invocados y las peticiones que se formulen. Deducida la demanda, citará el tribunal a la audiencia del quinto día hábil después de la última notificación;

2) La notificación de la demanda se efectuará conforme a la norma del inciso primero del artículo 553 del Código de Procedimiento Civil. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 del mismo Código, se presumirá de pleno derecho como domicilio del demandado el que corresponda al inmueble arrendado;

3) En la demanda deberán indicarse los medios de prueba de que pretende valerse la demandante. Sólo podrán declarar hasta cuatro testigos por cada parte y la nómina, con la individualización de los que el actor se proponga hacer declarar, se presentará en el escrito de demanda. La nómina con los testigos del demandado, hasta antes de las 12:00 horas del día que preceda al de la audiencia;

4) La audiencia tendrá lugar con sólo la parte que asista, se iniciará con la relación verbal de la demanda y continuará con la contestación verbal del demandado. Acto seguido se procederá obligatoriamente al llamado a conciliación;

5) En la contestación el demandado podrá reconvenir al actor, debiendo en el mismo acto dar cuenta de los medios de prueba que sustentan su pretensión. De la reconvenición se dará traslado a la demandante, la que podrá contestar de inmediato observar dicha gestión para la audiencia a que se refiere el inciso final del número 6) del presente artículo. En ambos casos, la reconvenición será tramitada y resuelta conjuntamente con la cuestión principal;

6) *En caso de no producirse avenimiento total, el juez establecerá los puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos que deban ser acreditados, procediendo de inmediato a la recepción de la prueba ofrecida en la demanda y la contestación. Si el tribunal no estimare que existan puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos que deban ser acreditados, citará de inmediato a las partes para oír sentencia. Si se hubiere deducido demanda reconvenzional, la demandante podrá solicitar se cite a las partes a una nueva audiencia a realizarse dentro de los 5 días siguientes, a objeto de proceder a la contestación dela misma y a la recepción de la prueba que ofrezca. Las partes se entenderán citadas de pleno derecho a dicha audiencia y se procederá en ella en conformidad a lo establecido en el presente artículo. En este caso, cualquiera de las partes podrá solicitar se reserve para dicha audiencia el examen de la prueba que no pudiere ser rendida en el acto;*

7) *La prueba será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica. La prueba testimonial no se podrá rendir ante un tribunal diverso de aquél que conoce de la causa. Concluida la recepción de la prueba, las partes serán citadas a oír sentencia;*

8) *Los incidentes deberán promoverse y tramitarse en la misma audiencia, conjuntamente con la cuestión principal, sin paralizar el curso de ésta. La sentencia definitiva se pronunciará sobre la acción deducida y sobre los incidentes, o sólo sobre éstos cuando sean previos o incompatibles con aquélla;*

9) *Sólo serán apelables la sentencia definitiva de primera instancia y las resoluciones que pongan término al juicio o hagan imposible su continuación. Todas las apelaciones se concederán en el solo efecto devolutivo; tendrán preferencia para su vista y fallo y durante su tramitación, no se podrá conceder orden de no innovar.*

En segunda instancia, podrá el tribunal de alzada, a solicitud de parte, pronunciarse por vía de apelación sobre todas las cuestiones que se

hayan debatido en primera para ser falladas en definitiva, aun cuando no hayan sido resueltas en el fallo apelado; y,

10) Las partes podrán comparecer y defenderse personalmente, en primera instancia, en los juicios cuya renta vigente al tiempo de interponerse la demanda no sea superior a cuatro unidades tributarias mensuales.³¹ (Junta de Gobierno de la República de Chile, 7 de Enero 1982, modificada en el año 2003)

Comentario: Como podemos observar el trámite es verbal, incluso existe una audiencia en que las partes comparecen y fundamentan los hechos de la reclamación, cuyo trámite está en armonía a su constitución y ordenamiento jurídico en materia judicial. Asimismo en la audiencia se resolverán los incidentes provocados en el proceso, existiendo el recurso de apelación respecto de la sentencia que dicte el administrador de justicia.

Hay que destacar además que menciona procedimientos que garantizan el principio de contradicción, así como el derecho a la defensa en comparación con el desahucio por transferencia dominio, lo cual debemos tener en cuenta a fin de promover normas procesales en nuestra institución de Desahucio por Transferencia de Dominio, se garanticen normas adecuadas a las normas constitucionales que rigen nuestro estado, garantizando así el derecho de defensa en todo procedimiento.

2.4. MARCO CONCEPTUAL

2.4.1 Contrato

Según Guillermo Cabanellas en su Diccionario Jurídico Elemental define al como el “*convenio obligatorio entre dos o más personas, relativo a un servicio, materia, proceder o cosa*”³². (CABANELLAS, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, 2008, pág. 337)

³¹ Junta de Gobierno de la República de Chile. (7 de Enero 1982, modificada en el año 2003). Ley No. 18101, Normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos. Santiago.

³² CABANELLAS, G. (2008). Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Buenos Aires. , Pág. 337

El Código Civil respecto de contrato en su Art. 1454 establece que “es un acto por el cual una parte se obliga con otra a dar, haber o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas,”³³. (CÓDIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones, 2005)

El autor Luis Parraguez Ruiz define al contrato como “una convención (o acuerdo de voluntades) que celebran dos o más personas con el objeto de crear obligaciones para una o ambas partes”.³⁴ (PARRAGUEZ, 1999, pág. 42)

Herman Jaramillo: “es una de las fuentes más ricas de las obligaciones de acuerdo con nuestra legislación civil, todo contrato legalmente celebrado es una ley para las partes contratantes y deben ejecutarse de buena fe,”.³⁵ (JARAMILLO ORDOÑEZ, 1996, pág. 182).

De lo expresado por los tratadistas puedo decir, que el contrato es el acto mediante el cual dos o más personas se obligan a dar hacer o no hacer una cosa.

Por lo cual al momento de contraer o suscribir un contrato de arrendamiento el arrendador y el arrendatario ambos quedan en la obligación tanto de dar el local en arriendo y el otro en pagar el canon por la ocupación de tal bien defecto en caso de incumplimiento de contrato de interinato prevé que todas esas controversias deberán ser tramitadas en juicio verbal sumario ante el juez inclinado o en su defecto el juez civil muy competente si no hubiere en el cantón donde se encuentre el inmueble.

2.4.2 Arrendamiento

El Arrendamiento es el contrato en que dos partes se obligan de forma mutua por un lado a conceder el uso, goce, obra o servicio de un local; y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio, un precio determinado en dinero.

³³ CÓDIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones. (2005). Código Civil. Quito: Registro Oficial suplemento 46 de 24 de junio 2005, Art. 1454

³⁴ PARRAGUEZ, L. (1999). Apuntes al Código Civil Ecuatoriano. En L. Parraguez, Libro Cuarto, Teoría de las Obligaciones (pág. 42).

³⁵ JARAMILLO ORDOÑEZ, H. (1996). La Ciencia y Técnica del Derecho. Loja. Pág. 182

2.4.3. Arrendar

*“Arrendar en el hecho mediante el cual una persona otorga una cosa para usarla por un tiempo a cambio de una cantidad de dinero y con unas condiciones determinadas”.*³⁶ (The Free Dictionary, 2015)

*“Tomar una cosa para usarla por un tiempo pagando a cambio una cantidad de dinero y con unas condiciones determinadas”.*³⁷ (The Free Dictionary, 2015)

2.4.4. Contrato de arrendamiento

Origen:

El arrendamiento es una herencia del Derecho Romano, la que se establecía la facultad y atribución que tenía cierta persona propietaria de un bien inmueble, de ceder a otra por cierto tiempo, comprendía el arrendamiento de servicios y de cosas, que en términos latinos se denominaba “locutio-Rerum”.

En el Derecho Romano, el contrato de arrendamiento no se inició como figura propia, se confundía con la compraventa en el sentido de que se entregaba una cosa, a manera de venta, pero por un tiempo determinado. Posteriormente, las conquistas, el auge comercial la emigración y otros factores sirvieron para que adquiriera entidad este contrato, en atención a la necesidad de viviendas para aquellas personas de escasos recursos.

Definición:

El Art. 1856 del Código Civil establece que: *“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 dispone las leyes del trabajo y otras leyes*

³⁶The Free Dictionary. (2015). *The Free Dictionary*. Obtenido de <http://es.thefreedictionary.com/arrendar>

³⁷The Free Dictionary. (2015). *The Free Dictionary*. Obtenido de <http://es.thefreedictionary.com/arrendar>

*especiales*³⁸, (CÓDIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones, 2005)

El Diccionario Jurídico Elemental de Guillermo Cabanellas, lo define como el “convenio por el cual el propietario o poseedor de una cosa mueble o inmueble concede a otra persona el uso y disfrute de aquélla durante un tiempo determinado y precio cierto o servicio especificado”³⁹ (CABANELLAS, Diccionario Jurídico Elemental, 2008)

2.4.5. Clases de contratos de arrendamiento.

De acuerdo con lo que establece la Ley de Inquilinato en el Art. 27, establece que los contratos son de dos tipos:

1. Contrato Escrito:

El contrato escrito se da cuando las partes intervinientes, acuerdan cumplir con las condiciones derivadas del mismo, las mismas que son plasmadas por escrito.

Requisitos del contrato escrito:

En el contrato escrito si bien no existen las formalidades ni requisitos en la Ley, se establecen en atención al estado o calidad de la cosa arrendada o de las personas que intervienen, por lo general debe contener lo siguiente:

1. Fecha de iniciación del contrato.
2. Nombre del arrendador.
3. Nombre del arrendatario.
4. Identificación del inmueble objeto del arrendamiento.
5. Canon de arrendamiento y forma de pago.

³⁸ CÓDIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones. (2005). Código Civil. Quito: Registro Oficial suplemento 46 de 24 de junio 2005., Artículo 1856 C.C.

³⁹ CABANELLAS, G. (2008). Diccionario Jurídico Elemental. Buenos Aires, Argentina. Art. 363

6. Terminación de duración del contrato que acuerden las partes. De acuerdo con la Ley de Inquilinato en su Art. 23 indica que tendrá una duración de dos años.

7. Designación de la parte a cuyo cargo estará el pago de los servicios públicos.

8. Sometimiento a jueces en casos de controversia.

2. Contrato Verbal:

Este tipo de contrato nace cuando entre el arrendador y arrendatario, convienen de palabra, el primero a entregar el inmueble en calidad de arrendamiento al segundo, mientras que éste se obliga a pagar un canon y entregar el bien en un tiempo determinado.

En caso de que existirá incumplimiento por parte del inquilino y un contrato verbal de por medio, el arrendador puede acudir ante el Juez de Inquilinato para hacer una declaración juramentada.

La declaración juramentada es la “manifestación hecha bajo juramento, y generalmente por escrito acerca de diversos puntos que han de surtir efectos ante las autoridades administrativas o judiciales”

Esta declaración contendrá:

- Especificación del inmueble materia de la declaración.
- Nombre de los arrendadores y arrendatarios.
- Fecha en que comenzó el arrendamiento;
- Especificación del canon inicial y actual del arrendamiento; y,
- Especificar la circunstancia de que no existe un contrato escrito.

La declaración juramentada servirá como documento habilitante para entablar procesos por litigios de inquilinato, en los casos que no exista un documento por escrito que respalde aquella relación contractual, esta declaración admitirá prueba en contrario.

2.4.6. Características del Contrato de Arrendamiento

El contrato de arrendamiento presenta las siguientes características:

Es bilateral:

Para que se configure una relación contractual se requiere de la voluntad de dos personas sean natural o jurídica, quedando las partes obligadas entre sí, contrayendo derechos y obligaciones mutuas. Por ejemplo: la de asegurar al arrendador el goce pacífico y cuidar la cosa con diligencia; y, el arrendatario a su vez queda obligado a pagar un canon por este uso y goce determinada de la cosa dada en arrendamiento.

Vladimiro Villalba, señala: “se toma en cuenta el momento de celebrar el contrato para determinar si una sola de las partes (unilateral) o ambas (bilateral) quedan obligadas por aquel. Serán bilaterales, la permuta, la sociedad, la renta vitalicia, el arrendamiento, el seguro, etc.”⁴⁰ (Vladimiro VILLALBA VEGA, Fundamentos de Práctica Forense, 1987)

Es consensual:

Por cuanto se necesita del consentimiento de las partes intervinientes, sobre el objeto de este contrato, tanto el arrendador como el arrendatario, aceptan, consienten con su sola voluntad las cláusulas contractuales en las que van incluidas la cosa de la materia y el precio canon materia del contrato.

Es principal:

Por cuanto tiene existencia propia y subsiste por sí mismo, es decir, no requiere de otro negocio para adquirir forma contractual por lo que produce obligaciones principales.

Alfredo Barros al respecto dice: “*Subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención*”⁴¹ (Alfredo BARROS ERRAZURUZ)

⁴⁰ Vladimiro VILLALBA VEGA. (1987). Fundamentos de Práctica Forense. Pág. 21

⁴¹ Alfredo BARROS ERRAZURUZ. (s.f.). Curso de Derecho Civil. En De los Contratos y demás Fuentes de Obligaciones (pág. 201).

Es oneroso:

El término oneroso se refiere a lo que no se adquiere a título gratuito, por lo que, el contrato de arrendamiento entonces, tiene la característica de ser oneroso por cuanto presenta beneficios para ambas partes, es decir, representa una utilidad en el aspecto económico para el arrendatario y se favorece el arrendador por cuanto le permite hacer uso de un bien o de una cosa por un tiempo determinado.

Es Conmutativo:

Conforme lo dice El Código Civil en su artículo 1457 que “ *El contrato oneroso es conmutativo cuando cada una de las partes se obligan a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar y hacer a su vez....*”⁴² (CÓDIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones, 2005)

Es temporal:

El contrato de arrendamiento es temporal, no tiene un tiempo indefinido de duración, sino que está sujeto a la voluntad de los contratantes el establecer el tiempo de duración del contrato.

Es de tracto sucesivo.

Esta característica se refiere a que el contrato de arrendamiento “*contiene prestaciones periódicas que se van cumpliendo periódicamente a medida de la duración del contrato, y durante este tiempo cada parte está obligado a cumplir con las disposiciones establecidas en el mismo, cuya renovación de manera automática se efectúa mensualmente*”⁴³ (FIGUEROA & GARCÍA, La Codificación de la Ley de Inquilinato en su aplicación teórica y práctica, 2009, pág. 179)

“Cuando por lo menos de una de las partes, la obligación va cumpliéndose conforme transcurre el tiempo, el contrato es de tracto sucesivo. Así ocurre con el contrato laboral, en que el trabajador presta

⁴²

CÓDIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones. (2005). Código Civil. Quito: Registro Oficial suplemento 46 de 24 de junio 2005. Art. 1457

⁴³

FIGUEROA, L., & GARCÍA, J. (2009). La Codificación de la Ley de Inquilinato en su aplicación teórica y práctica. Cuenca-Azuay-Ecuador: Editorial Jurídica del Arco Ediciones., Pág. 179.

*sus servicios conforme transcurre el tiempo, en días y horas laborables. En el contrato de arrendamiento, en que el arrendador permite la ocupación de la cosa por todo el tiempo convenido*⁴⁴
(Vladimiro VILLALBA VEGA, Fundamentos de Práctica Forense, 1987)

Es autónomo:

Puesto que se rige bajo una ley propia e individualizada como lo es la Ley de Inquilinato y en base a las cláusulas determinadas en el contrato.

2.4.7. Elementos del contrato de arrendamiento:

En los contratos de arrendamiento se presentan elementos estructurales que lo integran. Así tenemos los elementos objetivos y subjetivos:

a) Los elementos objetivos:

Está representado por el bien mueble o inmueble objeto del arriendo, dentro de estos elementos puedo citar los siguientes:

Los de la esencia:

Son aquellas cosas o elementos que constituyen el ser del contrato, sin los cuales no surte efecto alguno. Dentro de éstos tenemos: los nombres de los comparecientes, la identificación del inmueble y el canon de arrendamiento.

Los de su naturaleza:

Son elementos de la naturaleza del contrato las que no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial. Dentro de estos elementos tenemos: la forma de pago de arrendamiento, el plazo o duración del contrato

Los elementos accidentales:

Son aquellos elementos que no al ser ni de esencia ni de naturaleza, se agregan por medio de cláusulas especiales, son anexos contractuales. Dentro de los que podemos encontrar: el subarriendo del inmueble o la cesión del arriendo, el

44

Vladimiro VILLALBA VEGA. (1987). Fundamentos de Práctica Forense. Pág. 39

destino del inmueble dado en arrendamiento, acciones judiciales a las que se someten en caso de controversias las partes.

b) Los elementos subjetivos:

Éste se refiere a las personas o partes que celebran el contrato, es decir al sujeto conceptualizado éste según Guillermo Cabanellas “*el individuo o persona determinada, susceptible de derechos u obligaciones, Por excelencia, la persona, sea humana o física, jurídica o colectiva.*”⁴⁵ (CABANELLAS, Diccionario Jurídico Elemental, 2008, pág. 363)

En el contrato de arrendamiento intervienen las siguientes partes:

a) Arrendador

Como sabemos el arrendador es aquella persona generalmente es el propietario del inmueble y da en arriendo también llamado uso a otra persona a cambio de dinero, al que lo llamamos canon de arrendamiento.

Guillermo Cabanellas dice que el arrendador es “*la persona que da en arrendamiento alguna cosa propia de este contrato*”⁴⁶ (CABANELLAS, Diccionario Jurídico Elemental, 2008, pág. 38)

Manuel Ossorio, en cuanto el arrendador “*concede el uso o goce de una cosa, ejecuta la obra o presta el servicio*”⁴⁷ (OSSORIO, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, pág. 368)

En cuanto a las obligaciones del arrendador el Código Civil como norma supletoria de la Ley de Inquilinato, en su Art. 1865, prevé las siguientes:

1. “*A entregar al arrendatario la cosa arrendada;*

⁴⁵ CABANELLAS, G. (2008). Diccionario Jurídico Elemental. Buenos Aires, Argentina., Pág. 363.

⁴⁶ CABANELLAS, G. (2008). Diccionario Jurídico Elemental. Buenos Aires, Argentina. Pág. 38.

⁴⁷ OSSORIO, M. (s.f.). Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Buenos Aires- Argentina: Heliasta S.R.L. Pág. 368

2. *A mantenerla en estado de servir para el fin que ha sido arrendada:*
y,

3. *A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada*”.⁴⁸ (CÓDIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones, 2005)

b) Arrendatario o Inquilino

Arrendatario es lo opuesto al del arrendador, al respecto el Diccionario Enciclopédico Castell define al arrendatario como la persona que “*adquiere por precio el goce y aprovechamiento temporal de cosas, obras o servicios*”⁴⁹ (CASTELL, 1996, pág. 173)

Las obligaciones del arrendatario se encuentran establecidas en el art. 1879 y siguientes del Código Civil:

- Usar la cosa según los términos o espíritu del contrato;
- Procurar el cuidado y conservación de las cosa, como un buen padre de familia, incluyendo las reparaciones locativas, propias del deterioro que causa la habitación, así como las que consuetudinariamente procedan;
- Pagar el canon o precio puntualmente, el tiempo determinado en el contrato;
y,
- El de restituir la cosa al finalizar el contrato.

c) Garante

El garante en si por su naturaleza propia, es quien da su garantía o aval al deudor; en los casos de los contratos de arrendamiento, el garante es avalista del arrendatario quien va a pagar el canon mensual de arrendamiento, cuyo aval, es una

⁴⁸ CÓDIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones. (2005). Código Civil. Quito: Registro Oficial suplemento 46 de 24 de junio 2005. Artículo 1865

⁴⁹ CASTELL, D. E. (1996). España. Pág. 173.

garantía del pago del mencionado canon cuando el inquilino no pudiera pagar por cualquier situación.

El garante es solidariamente responsable de las obligaciones contractuales no cumplidas de parte del arrendatario, originando así la figura del deudor solidario que recae sobre él. En nuestro país, actualmente en ciertos casos, el arrendador directo o el encargado de administrar un bien determinado, le exige a más de la suscripción de un contrato de arrendamiento, una garantía equivalente a un canon completo de arriendo que debe depositarlo el arrendatario en el momento de celebrar el contrato.

2.4.8 Anticresis

*“Como bien se ha dicho, la anticresis es el vocablo compuesto de dos palabras griegas, que significan contra y uso, respectivamente. En efecto, en este contrato existe un verdadero uso; ya que, mientras el acreedor disfruta de la cosa del deudor, apropiándose sus frutos, éste, en cambio, disfruta o se sirve del dinero de aquél, por cuya razón se la ha llamado también contrato de gozar y gozar”.*⁵⁰ (Diccionario Jurídico de CABANELLAS, versión electrónica)

2.4.9. Canon

*“Del griego Kanon que significa regla norma, modelo. Pensión que paga, en reconocimiento del dominio directo de algún predio, por la persona que tiene el dominio útil del mismo”.*⁵¹ (Diccionario Jurídico de CABANELLAS, versión electrónica)

2.4.10. Compraventa

“Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el

⁵⁰ Diccionario Jurídico de CABANELLAS, versión electrónica. (s.f.). Scribd.com. Obtenido de <http://es.scribd.com/doc/27671641/Diccionario-Juridico-de-Guillermo-cabanellas-de-Torres>

⁵¹ *Ibíd*em

comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio"⁵². (CÓDIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones, 2005)

2.4.11. Renta

"Ingreso regular que produce un trabajo, una propiedad u otro derecho, puede constituir en dinero, y en frutos naturales de la cosa arrendada".⁵³ (Diccionario Jurídico de CABANELLAS, versión electrónica)

2.4.12. Obligación

"Derecho y obligación, términos a la vez antitéticos y complementarios, resumen en sí todas las relaciones y aspectos jurídicos; de ahí la complejidad de su concepto y la dificultad de una exposición adecuada, y más aún en espacio reducido. La etimología orienta bastante en la noción de esta voz, de origen latino: de OB, delante o por causa de, y LIGARE, atar, sujetar, de donde proviene el sentido material de ligadura; y el metafórico, y ya jurídico, de nexa o vínculo moral".⁵⁴ (Diccionario Jurídico de CABANELLAS, versión electrónica)

2.4.13. Traspaso

"Acción y efecto de ceder a favor de alguien el derecho o dominio de un bien".⁵⁵ (Diccionario Jurídico de CABANELLAS, versión electrónica)

2.4.14. Dominio

*"Derecho real de una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente no siendo contra Ley o contra derecho ajeno"*⁵⁶. (CÓDIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones, 2005)

⁵² CÓDIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones. (2005). Código Civil. Quito: Registro Oficial suplemento 46 de 24 de junio 2005. Artículo 1732

⁵³ Diccionario Jurídico de CABANELLAS, versión electrónica. (s.f.). Scribd.com. Obtenido de <http://es.scribd.com/doc/27671641/Diccionario-Juridico-de-Guillermo-cabanellas-de-Torres>

⁵⁴ Diccionario Jurídico de CABANELLAS, versión electrónica. (s.f.). Scribd.com. Obtenido de <http://es.scribd.com/doc/27671641/Diccionario-Juridico-de-Guillermo-cabanellas-de-Torres>

⁵⁵ *Ibidem*

⁵⁶ CÓDIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones. (2005). Código Civil. Quito: Registro Oficial suplemento 46 de 24 de junio 2005. Artículo 559

2.4.15. Garantía

*“Afianzamiento, fianza, prenda, caución, seguridad o protección frente a un peligro o un riesgo”.*⁵⁷ (Diccionario Jurídico de CABANELLAS, versión electrónica)

2.4.16. Locación

*“Acto jurídico por el cual una persona cede temporariamente a otro el uso o el 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.”*⁵⁸ (ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA, pág. 777)

2.4.17. Desahucio

El término desahucio, etimológicamente proviene del latín **des** que significa -negociación- y **ahucio** que a su vez proviene de fiducia -confianza-, que quiere decir *“pérdida de la confianza”*⁵⁹. (VELASCO C, 1991, pág. 55)

La Real Academia de la Lengua Española, señala que el termino desahucio equivale a *“despedir al inquilino o arrendatario, porque ha cumplido su arrendamiento”*⁶⁰ (RAE, 2008, pág. 254)

Marcelo Vázquez, en su obra titulada Práctica Forense Civil, Laboral e Inquilinato, determina que desahucio *“es la notificación o aviso que el arrendador da al arrendatario (o viceversa”, indicándole que es su deseo el dar por terminada la relación contractual que mantienen.”*⁶¹ (VÁSQUEZ, 2007, pág. 76)

⁵⁷ Diccionario Jurídico de CABANELLAS, versión electrónica. (s.f.). Scribd.com. Obtenido de <http://es.scribd.com/doc/27671641/Diccionario-Juridico-de-Guillermo-cabanellas-de-Torres>

⁵⁸ ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA. (s.f.). Pág. 777

⁵⁹ VELASCO C. (1991). Sistema de Práctica Preprocesal Civil. Quito-Ecuador: Primera Edición. Pág. 55

⁶⁰ RAE. (2008). REAL ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Pág. 254.

⁶¹ VÁSQUEZ, M. (2007). Práctica Forense Civil, Laboral, Inquilinato. Cuenca, Azuay, Ecuador. Pág. 76

De la misma manera, el desahucio consiste en el “*aviso mediante el cual el arrendador hace presente con la notificación de desahucio su deseo de terminar el contrato de arrendamiento al arrendatario, con tres meses de anticipación por lo menos a la fecha del vencimiento; caso contrario, se entenderá renovado pro un año más*”.⁶² (FIGUEROA & Juan GARCÍA, La Codificación en la Ley de Inquilinato en su Aplicación Teórica y Práctica, 2009, pág. 233)

Entendiéndose por el desahucio que es la falta o pérdida de la confianza, es necesario manifestar que una vez que se ha desahuciado, significa que es la voluntad de una de las partes, de no continuar con el contrato de arrendamiento existente, debiendo adecuar su solicitud dentro de las causales de terminación de contrato, que establece la ley de inquilinato para tal efecto.

Por lo tanto, se busca la terminación del contrato que obviamente por incumplimiento del mismo deriva el desahucio y la concerniente falta de responsabilidad de una de las partes lo que desemboca que tanto el arrendador como el arrendatario no continúen su vínculo contractual que los unió al momento de celebrar contrato de arrendamiento.

2.4.18 Debido Proceso

Jorge Zabala Baquerizo, respecto del debido proceso: “*protegen al ciudadano, que le aseguran una cumplida administración de justicia; le asegura la libertad y la seguridad jurídica, la racionalidad y la fundamentación de las resoluciones judiciales conforme a Derecho*.”⁶³ (Jorge ZABALA BAQUERIZO, 1989, pág. 25)

El debido proceso en sí lo que buscan su fin esencial, es que todo proceso se ha llevado a efecto, de forma legítima cumpliendo con los principios y preceptos legales y constitucionales en razón de la naturaleza para cual fue creada, a fin de que las personas no vean vulnerados por ningún concepto ni en ningún estado de la causa sus derechos fundamentales legales y constitucionales.

⁶² FIGUEROA, L., & Juan GARCÍA. (2009). La Codificación en la Ley de Inquilinato en su Aplicación Teórica y Práctica. Cuenca, Azuay, Ecuador: Editorial Jurídica del Arco Editoriales. Pág. 233.

⁶³ Jorge ZABALA BAQUERIZO. (1989). El Debido Proceso Penal. Guayaquil, Guayas, Ecuador. Pág. 25.

Asimismo el debido proceso prosigue una correcta administración de justicia, la cual debe estar enmarcada en la constitución, la misma que garantiza derechos fundamentales, así que aquellas garantías constitucionales de cumplimiento obligatorio y no discrecionales de los administradores de justicia, se aplica de forma correcta, en cada uno de los procedimientos sean o no judiciales y lo más importante que los principios de contradicción y tutela efectiva predominen sobre otros, a más del derecho a la defensa, derecho constitucional no privativo, que debe brillar en todo momento de la causa y que garantice a las partes, la igualdad de condiciones en el momento procesal oportuno.

Para tal efecto nuestra constitución posee una gran cantidad de normas no solo sustantivas sino también adjetivas así como la creación de órganos rectores que buscan la garantía del debido proceso y para tal efecto, las normas de inferior jerarquía, deben adecuarse a la constitución lo cual se busca proyectar en la presente investigación.

2.4.19. Seguridad Jurídica

La Seguridad Jurídica es un nuevo concepto implementado en la Constitución redactada en el 2008 por la Asamblea Constituyente de Montecristi, la misma que tiene como fin, garantizar el cumplimiento de los derechos y libertades fundamentales de todas las personas, y la entidad que tiene como deber prioritario hacer cumplir tales Derechos, es el Estado en sí.

Como se lo mencionó, el Estado, a través de sus organismos e instituciones tienen que hacer cumplir los derechos fundamentales consagrados en la Ley Suprema llamada Constitución, la cual, dentro de sus normativas y preceptos, va encaminada al cumplimiento de las mismas. Al efecto el artículo 3 de la Constitución dice textualmente: “*Art. 3.- Son deberes primordiales del Estado: 2. Asegurar la vigencia de los derechos humanos, las libertades fundamentales de mujeres y hombres...*”⁶⁴ (Asamblea Nacional Constituyente, 2008)

⁶⁴ Asamblea Nacional Constituyente. (2008). Constitución de la República. Montecristi, Manabí, Ecuador. Artículo 3, numeral 2

De lo expresado, se puede establecer con claridad meridiana una normativa encaminada al goce y cumplimiento de derechos fundamentales, siendo el Estado el que por medio de sus organismos y sobre todo, por medio de los medios adecuados que la ley lo faculta, hacer cumplir en calidad de ente garantista los derechos fundamentales garantizados en la Constitución.

Dentro del mismo contexto literal, la seguridad jurídica está orientada a hacer respetar los derechos humanos de las personas, y así como exige el análisis minucioso y profundo de las normativas que utilizan los administradores de justicia, haciendo referencia a la presente investigación, ya que en gran parte la presente investigación también enmarca decisiones jurisdiccionales de jueces que tramitan las solicitudes de Desahucio por Transferencia de Dominio, ya que sus actuaciones, que si bien es cierto son apegadas a derecho, contraponen preceptos y garantías constitucionales que deben ser garantizadas y cumplidas de forma obligatoria.

El Ecuador en la actualidad tiene un ordenamiento jurídico completamente diferente en razón de la última constitución del año 1998, ya que la misma al ser la norma suprema, las normas jerárquicamente inferiores deben adecuarse a la norma superior.

Al efecto el Ecuador, en lo que refiere en materia de Derechos Fundamentales, promueve un marco que va enfocado al cumplimiento de los derechos y garantías básicas de toda persona, en armonía con los derechos humanos y los que surgen producto de la evolución propia del mismo, en razón del pensamiento subjetivo y las costumbres, así como del entorno social en el que se vive.

El Ecuador en materia de seguridad jurídica pasó de ser un Estado que promovía tal principio, en base a la legalidad, esto es el derecho enmarcado en las leyes, para transformarse en un Estado Constitucional de Derechos y Justicia, es decir, un ente garantista de derechos fundamentales, promoviendo el cumplimiento de esos derechos.

Tal principio en la actualidad se está cumpliendo de forma progresiva, tal es así, que se ha ido reformando varias leyes, adecuándolas a los preceptos constitucionales. Tal es el ejemplo que en materia penal, la creación del COIP

(Código Orgánico Integral Penal), así como el COGEP (Código Orgánico General de Procesos), atienden a las incompatibilidades que tenían las normas derogadas con relación a la Constitución.

2.4.20. Derechos Fundamentales

*“Los derechos fundamentales son derechos humanos positivizados en un ordenamiento jurídico concreto. Es decir, son los derechos humanos concretados espacial y temporalmente en un Estado concreto”.*⁶⁵ (Abg. Bárbara Montaner)

Los Derechos fundamentales son aquellos que nacen propiamente del ser humano y están ligados a su existencia y no pueden ser menoscabados por ley alguna.

El derecho fundamental jurídicamente tiene la estructura normativa basada en la capacidad que le permite a la persona efectuar determinados actos, es decir, que los derechos fundamentales son instituciones jurídicas que tienen la forma del derecho subjetivo.

Los derechos fundamentales en lo que refiere a su concepto se originó en Francia en el año 1770, en el movimiento político que promovió la Declaración de Los Derechos del Hombre y del Ciudadano en el año 1789, para posteriormente esparcirse a países como Alemania donde, bajo el manto de los Grundrechte (en alemán: derechos fundamentales), se articuló el sistema de relaciones que median entre el individuo y el Estado.

“Los derechos fundamentales son aquellos inherentes al ser humano, que pertenecen a toda persona en razón a su dignidad.

1) Concepto objetivo. El estado está ligado a la leyes, normas y otros por lo cual ya es un estado de derecho...

2) Concepto subjetivo, ámbito limitado del individuo imprescindible para el desarrollo y la libertad de las personas, es núcleo básico e irrenunciable del estatuto jurídico del individuo.

⁶⁵ Abg. Bárbara Montaner. (s.f.). [www.derecho.com](http://www.derecho.com/c/Derechos_fundamentales). Obtenido de http://www.derecho.com/c/Derechos_fundamentales

3) *Límites Internos.*

4) *Límites Externos.*

5) *Inherentes a la personalidad: son aquellos derechos de los cuales se es titular por el solo hecho de ser persona.*" ⁶⁶ (Wikipedia®, 2007)

2.4.21. Derecho Constitucional

El Derecho Constitucional es la rama del derecho que se encarga del análisis y control de las leyes fundamentales que rigen un Estado.

Cabe destacar, que tiene como objeto el estudio es la forma de gobierno y la regulación de los poderes públicos, tanto en su relación con los ciudadanos como entre sus distintos órganos.

El derecho constitucional, forma parte del derecho positivo y pertenece al derecho público, se sustenta en la Constitución, norma jerárquicamente superior y que prevalece sobre cualquier otra ley.

De lo expuesto, es necesario detallar que las normas jerárquicamente inferiores deben adecuarse a los preceptos constitucionales, ya que no es viable que exista contraposición de leyes dentro del mismo Estado.

Tal precepto sustenta de forma clara la presente investigación, a fin de garantizar el derecho a la defensa, que es un derecho constitucional que debe ser cumplido de forma obligatoria.

2.4.22. El buen vivir

“EL Buen Vivir es un principio constitucional basado en el ‘Sumak Kawsay’, que recoge una visión del mundo centrada en el ser humano, como parte de un entorno natural y social”. ⁶⁷. (Ministerio de Educación, 2013)

⁶⁶ Wikipedia®. (12 de 2007). Wikipedia la Enciclopedia Libre. Obtenido de https://es.wikipedia.org/wiki/Derechos_constitucionales

⁶⁷ Ministerio de Educación. (2013). [www.educacion.gob.ec](http://educacion.gob.ec). Obtenido de <http://educacion.gob.ec/que-es-el-buen-vivir/>

En sí, el Sumak Kawsay busca fortalecer el entorno social de las personas que lo conforman, así como la participación de forma activa respecto de las decisiones trascendentales de su futuro así como de su prosperidad. El buen vivir busca fomentar un ambiente alegre y adecuado, para el progreso integral de todas las personas, teniendo en cuenta el principio de equidad y buscando fortalecer el núcleo social con armonía por encima de todo.

En atención del Buen Vivir, me permito citar a continuación lo siguiente:

(Edgar Morín, 2013, pág. 27)

“La transformación de la matriz productiva y la democratización del Estado no tendrían un sentido emancipador si no pusiéramos en primer plano al fortalecimiento de la sociedad.

Se trata de promover la construcción de una sociedad que profundice la calidad de la democracia y amplíe sus espacios de incidencia en condiciones de igualdad social y material.

Debemos empoderar a la sociedad y no al mercado -como ocurrió en el neoliberalismo-, ni al Estado -como sucedió en el “socialismo real” -. La sociedad es el eje orientador del desenvolvimiento de las otras grandes instituciones sociales.

Potenciar la sociedad es promover el desarrollo de las libertades y de las capacidades reflexivas, críticas y cooperativas de cada individuo, de cada pueblo y de cada colectivo.

Esa capacidad exige que la ciudadanía tenga influencia en la discusión sobre el uso, la asignación y la distribución de los recursos tangibles e intangibles del país.

Exige, además, que todos estemos en condiciones de desarrollar nuestros talentos y facultades, de acuerdo con el proyecto de vida que va a procurarnos felicidad, dignidad, realización y plenitud.

El Estado debe eliminar las desigualdades que producen dominación, opresión o subordinación entre las personas; debe crear escenarios

*que hagan viable el ejercicio activo de los derechos, la emancipación y la auto- realización; se debe profundizar las posibilidades de mutuo reconocimiento mediante el ejercicio de los principios de solidaridad, paridad y fraternidad.*⁶⁸

Comentario: Edgar Morín evidencia al buen vivir o sumak kawsay, como la igualdad social, en aspectos subjetivos, tales como la libertad, la felicidad o la dignidad, así como una tendencia socioeconómica con igualdad de oportunidades, a fin que todas las personas tengan acceso a poder desarrollarse tanto en lo espiritual como en lo profesional.

El buen vivir está encaminado a desarrollar las facultades de las personas así como sus talentos, a fin de tener ciudadanos activos que promuevan y tomen decisiones trascendentales para el progreso y desarrollo del Estado, todo esto, encamorado en las leyes.

2.4.23. La Prueba

La prueba según el Diccionario Jurídico Espasa es *“aquella actividad que desarrollan las partes con el tribunal para que éste adquiera el convencimiento de la verdad o certeza de un hecho o afirmación fáctica o para fijarlo como a los efectos de un proceso.*”⁶⁹ (Diccionario Jurídico ESPASA, 1996)

Manuel Ossorio, respecto de la Prueba dice que es *“el conjunto de actuaciones que dentro de un juicio, cualquiera sea su índole, se encaminan a demostrar la verdad o la falsedad de los hechos aducidos por cada una de las partes, en defensa de sus respectivas pretensiones litigiosas”.*⁷⁰ (Manuel OSSORIO, pág. 625)

Por medio de la prueba es que las partes puedan probar la verdad de los hechos aseverados, así también el juez de la causa pueda llegar al esclarecimiento de la verdad.

⁶⁸ Edgar Morín. (2013). El Socialismo del Buen Vivir. Quito. Pág. 27

⁶⁹ Diccionario Jurídico ESPASA. (1996). Buenos Aires - Argentina: Espasa CALPE S.A.

⁷⁰ OSSORIO, M. (s.f.). Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Buenos Aires- Argentina: Heliasta S.R.L. Pág. 625

La Prueba es fundamental dentro de un proceso sea o no judicial, ya que la misma, va a permitir llegar a un fin que todos proseguimos, que es la Justicia y el respeto de los derechos de todas las personas, en base a un procedimiento justo, y en igualdad de condiciones.

Para Couture, *“es una labor histórica del juez, puesto que analiza hechos ocurridos con anterioridad al proceso, y una tarea de las partes para llegar al convencimiento psicológico del juez acerca de la verdad de los hechos alegados”*⁷¹ (Eduardo COUTURE, pág. 217)

Asimismo, por medio de la prueba que se presente dentro de una Audiencia Única, es que el juez de la causa, podrá comprobar, si el desahuciado ostenta la calidad de Inquilino y mediante resolución dictará si el desahucio surte o no el efecto de dar por terminado el contrato de arrendamiento, y la correspondiente entrega del inmueble a su propietario.

⁷¹ Eduardo COUTURE. (s.f.). Fundamentos del Derecho Procesal. Pág. 217

CAPITULO III

3.1. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

Para la presente investigación de nuestro proyecto de tesis utilizaremos los siguientes métodos:

Método Histórico:

Servirá para basarnos en acontecimientos reales y actuales y compararlos con la historia del pasado, respecto al Desahucio por Transferencia de Dominio y la Defensa en contra de estas solicitudes.

Método Analítico:

Servirá para analizar e identificar el problema materia de nuestra investigación y así poder concluir la problemática y llegar a las posibles soluciones, buscando garantizar el Derecho a la Defensa en cada una de estos procedimientos de Desahucio por Transferencia de Dominio.

Método Sociológico:

En una sociedad cambiante, los individuos buscan mecanismos legales más precisos para hacer prevalecer sus derechos; al haber una evolución en nuestro régimen, que en la actualidad es un Estado Constitucional de Derechos y Justicia, es necesario adecuar las normativas en busca de la justicia en todo procedimiento y en especial en el asunto que nos atañe.

Método Deductivo- Inductivo:

En el procedimiento Deductivo se debe aplicar los principios descubiertos a casos particulares, a partir de un alcance de un procedimiento judicial. La función de la deducción en la investigación es doble: Primeramente consiste en encontrar principios desconocido, a partir de los conocidos, y el procedimiento inductivo permite la formación de la idea principal, investigación de leyes científicas, y las demostraciones.

Método Comparado:

Este método se muestra como una herramienta útil al momento de evaluar los resultados que ofrece un ordenamiento jurídico respecto de algún instituto en particular; sin embargo, son frecuentes las críticas hechas al legislativo cuando se "importa" alguna norma o alguna figura que ha dado resultado en un ámbito específico y se intenta aplicar en nuestro ordenamiento desconociendo las necesidades propias de nuestro medio, es por eso que la revisión a legislaciones de otros países debe hacerse de manera crítica, sacando ventaja de la experiencia en punto de errores y aciertos para procurar una adaptación que respete nuestro contexto socio cultural.

Método Cuantitativo:

En base de un cuestionario, se realizarán las respectivas encuestas, a fin de determinar el campo de aplicación y el pensamiento y respuestas de las personas encuestadas, formando un criterio de las percepciones de los encuestados, para posteriormente obtener las conclusiones de la investigación de campo.

3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA

Nos basaremos en resultados emanados de opiniones, las cuales serán realizadas en diseños cuantitativos, mencionando las unidades de análisis, diversificación poblacional y nivel de confianza; para determinar el universo se considerará a Abogados en libre ejercicio, Jueces en materia de Inquilinato de la ciudad de Guayaquil y del cantón Durán y personas que hayan sido afectadas con estos procedimientos.

Población: El universo lo conforman los profesionales del Derecho (Abogados), debidamente registrados en el Colegio de Abogados del Guayas; los Jueces de Inquilinato de Guayaquil y del cantón Durán y finalmente las personas, que son aquellas que han sido desahuciadas y que constan en el Registro de Ingreso de Causas en las Unidades Judiciales que tramitan estos procesos, los mismos que se detallan a continuación.

Cuadro # 1

POBLACIÓN DE ESTUDIO		
Jueces de Inquilinato Guayaquil - Durán	6	0.03%
Profesionales del Derecho	16.582	99.72%
Personas Varias - Afectados	42	0.25%
Total	16.630	100%

Muestra: Es un grupo o porción del universo que puede ser utilizado para demostrar las características de la totalidad. En nuestro caso es una cantidad de personas que son encuestadas para un estudio cuantitativo del tema.

Tamaño de la muestra

Constituye el número de sujetos que se seleccionan de una población o universo. Según el Colegio de Abogados del Guayas, están registrados 16.582 juristas, a más de 6 Jueces de Inquilinato de la ciudad de Guayaquil y el cantón Durán, así como 42 personas desahuciadas por esta vía, conforme constan los libros de ingreso de causas, de las Unidades Judiciales de Inquilinato de los cantones detalladas, dando como resultado un universo de 16.630 ,

Para calcular la población objeto se aplicó la siguiente fórmula:

$$N = \frac{n}{(E)^2(N-1)+1}$$

N = Tamaño de la muestra

E = Coeficiente de error (0.09%)

n = Población universo

El tamaño de la muestra fue calculada con el 9% de margen de error lo que significa que la muestra sea representativa:

$$N = \frac{16.630}{(0.09)^2(16.630-1) + 1}$$

$$N = \frac{16.630}{(0.0081)(16.629) + 1}$$

$$N = \frac{16.630}{135,69}$$

$$N = 123$$

3.3 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Utilizaremos en la realización de nuestro proyecto los siguientes instrumentos de Recolección de Datos.

Análisis documental:

A través de ellos es posible obtener información valiosa para lograr el encuadre que incluye, básicamente, describir los acontecimientos rutinarios así como los problemas y reacciones más usuales de las personas objeto de análisis dentro del problema planteado.

La encuesta:

Consistió en una serie de preguntas escritas en un formulario que deberá contestar el encuestado. Las preguntas estarán formuladas para conseguir información específica sobre el tema de investigación.

Procesamiento de Datos.

Habiendo escogido el diseño cuantitativo, lo describiremos y analizaremos mediante, encuestas, diagramas, y resultados respecto de nuestra investigación.

Procedimiento y Técnicas

Serán los procedimientos de observación y análisis los que refiere la investigación propuesta, basado en las técnicas de fichaje bibliográfico y documental; realizando las correspondientes encuestas, optimizando el método cuantitativo en la presente investigación.

La investigación de campo se concretará a consultas de opinión a personas conocedoras de la problemática, para lo cual se utilizará la encuesta; aplicando los correspondientes cuestionarios derivados de la hipótesis general y de las sub hipótesis, cuya operativización partirá en razón de la determinación de variables e indicadores.

Los resultados de la investigación se presentarán en gráficos estadísticos los mismos que contarán con el análisis; de los criterios y datos recabados, que permitirán la verificación de objetivos e hipótesis y poder finalmente realizar las conclusiones y recomendaciones de nuestro trabajo investigativo.

La técnica que se utilizó en el presente trabajo fue la encuesta.

3.4 TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN –PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS

Presentación de la técnica

Conforme lo previsto en mi proyecto, utilicé la técnica de la encuesta en la presente investigación, con un contenido diez preguntas, dirigidas a obtener el criterio de los encuestados así como sus criterios, a fin de contrastar la hipótesis planteada y cumplir con los objetivos y lineamientos del presente Plan de Investigación.

Se procedió además a la realización de cuadros estadísticos y gráficos que permitan visualizar de mejor forma los resultados obtenidos, para luego analizarlos.

Pregunta 1

¿Está usted de acuerdo que el ordenamiento jurídico garantice a toda persona el derecho a la Defensa en todo procedimiento sea o no de ámbito judicial?

Respuesta:

Cuadro # 2

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
TOTALMENTE EN DESACUERDO	0	0%
EN DESACUERDO	0	0%
NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	2	1,63%
DE ACUERDO	23	18,70%
TOTALMENTE DE ACUERDO	98	79,67
TOTAL	123	100 %

GRÁFICO # 1



Análisis: La investigación arroja como resultado que casi el 80% de los encuestados están totalmente de acuerdo que el ordenamiento jurídico garantice el Derecho a la Defensa, ya que es pilar fundamental de la justicia a fin que todas las personas tengan un juicio justo y en igualdad de condiciones.

Pregunta 2

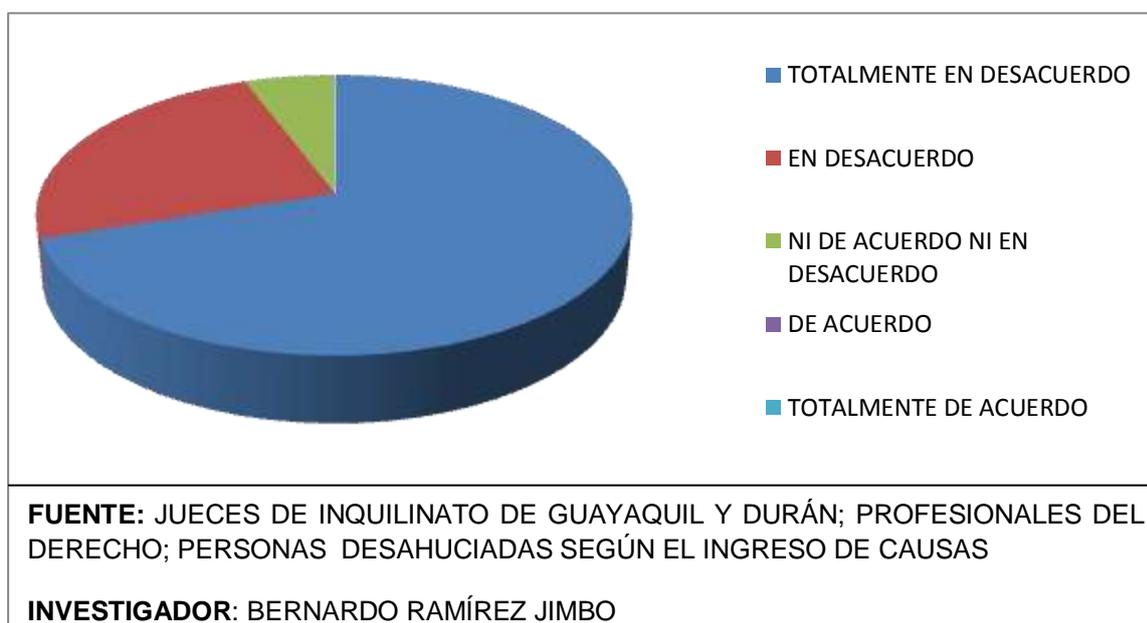
¿Está usted de acuerdo que las normas procedimentales de Desahucio por Transferencia de Dominio establecido en la Ley de Inquilinato afecten a personas que nunca han tenido la calidad de Inquilinos?

Respuesta:

Cuadro # 3

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
TOTALMENTE EN DESACUERDO	86	69,91%
EN DESACUERDO	30	24,40%
NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	7	5,69%
DE ACUERDO	0	0%
TOTALMENTE DE ACUERDO	0	0%
TOTAL	123	100 %

GRÁFICO # 2



Análisis: Los encuestados han manifestado en su mayoría estar en totalmente en desacuerdo que personas que no son inquilinas sean desahuciadas, lo cual los objetivos de la presente investigación.

Pregunta 3

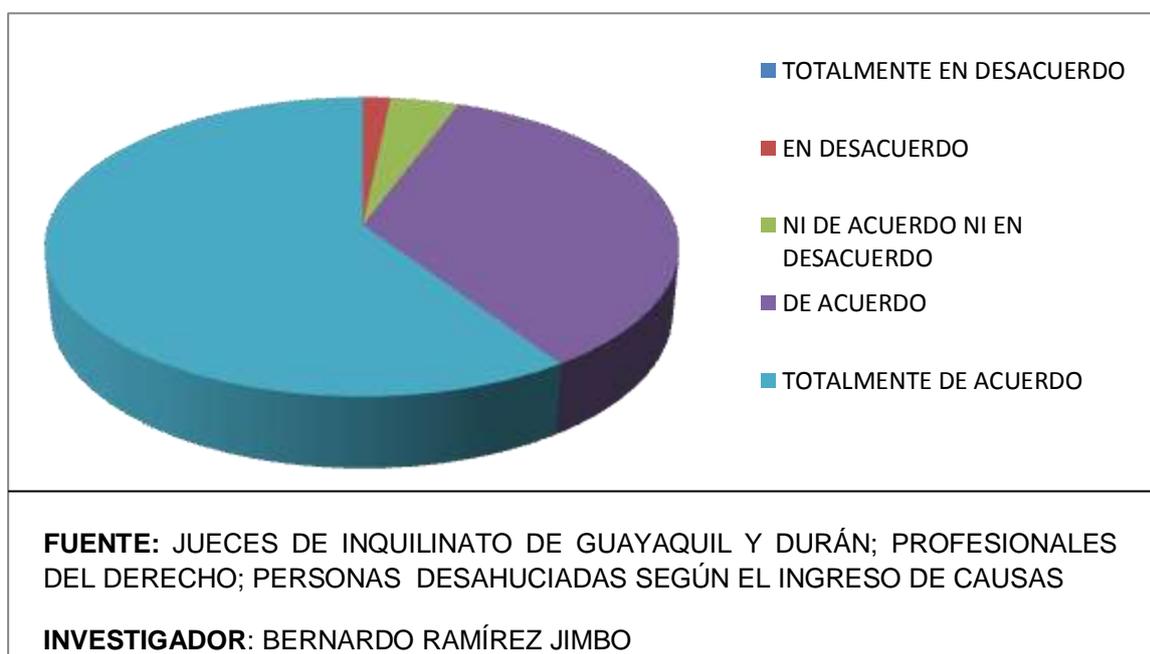
¿Está usted de acuerdo que la actual Ley de Inquilinato tiene vacíos legales en lo que respecta a la Institución del Desahucio por Transferencia de Dominio?

Respuesta:

Cuadro # 4

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
TOTALMENTE EN DESACUERDO	0	0%
EN DESACUERDO	2	1,63%
NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	5	4,06%
DE ACUERDO	43	34,96%
TOTALMENTE DE ACUERDO	73	59,35%
TOTAL	123	100 %

GRÁFICO # 3



Análisis: Más del 90% de los encuestados han señalado positivamente que existen vacíos en la Ley de Inquilinato, lo que evidencia la incompleta legislación en lo que refiere al Desahucio por Transferencia de Dominio.

Pregunta 4

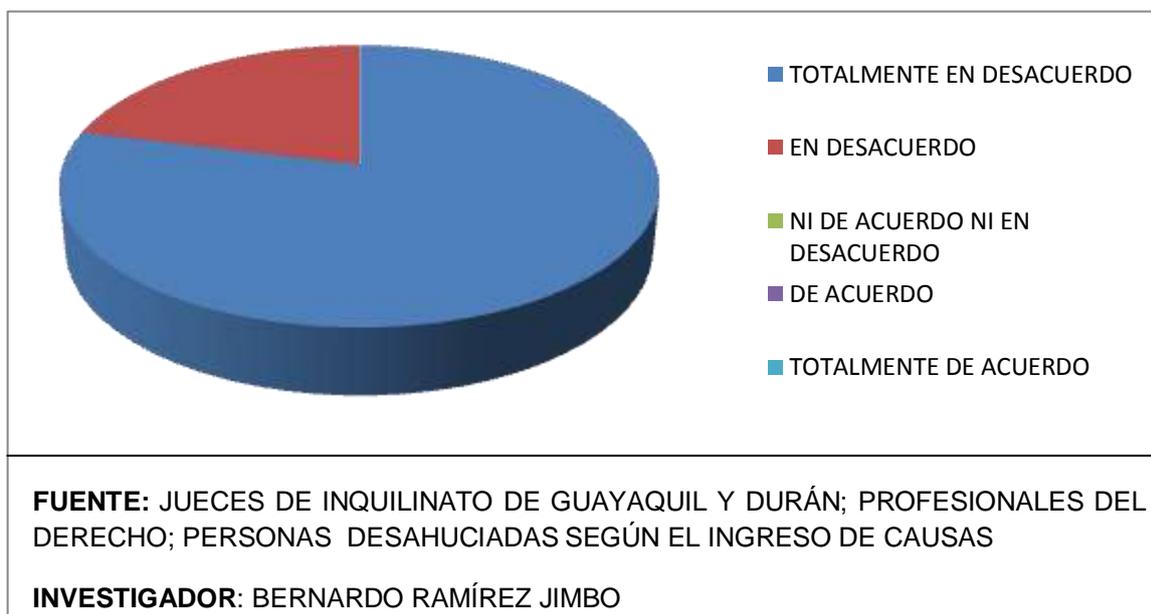
¿Está usted de acuerdo que se utilice el procedimiento de Desahucio por Transferencia de Dominio para conseguir desalojar de sus domicilios a personas que nunca han tenido la calidad de Inquilinos?

Respuesta:

Cuadro # 5

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
TOTALMENTE EN DESACUERDO	97	78,86%
EN DESACUERDO	26	21,14%
NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	0	0%
DE ACUERDO	0	0%
TOTALMENTE DE ACUERDO	0	0%
TOTAL	123	100 %

GRÁFICO # 4



Análisis: Las personas encuestadas muestran su desacuerdo y oposición al desalojo, más aún cuando los accionados no ostentan la calidad de inquilinos, haciendo necesario reformar la ley en ese sentido.

Pregunta 5

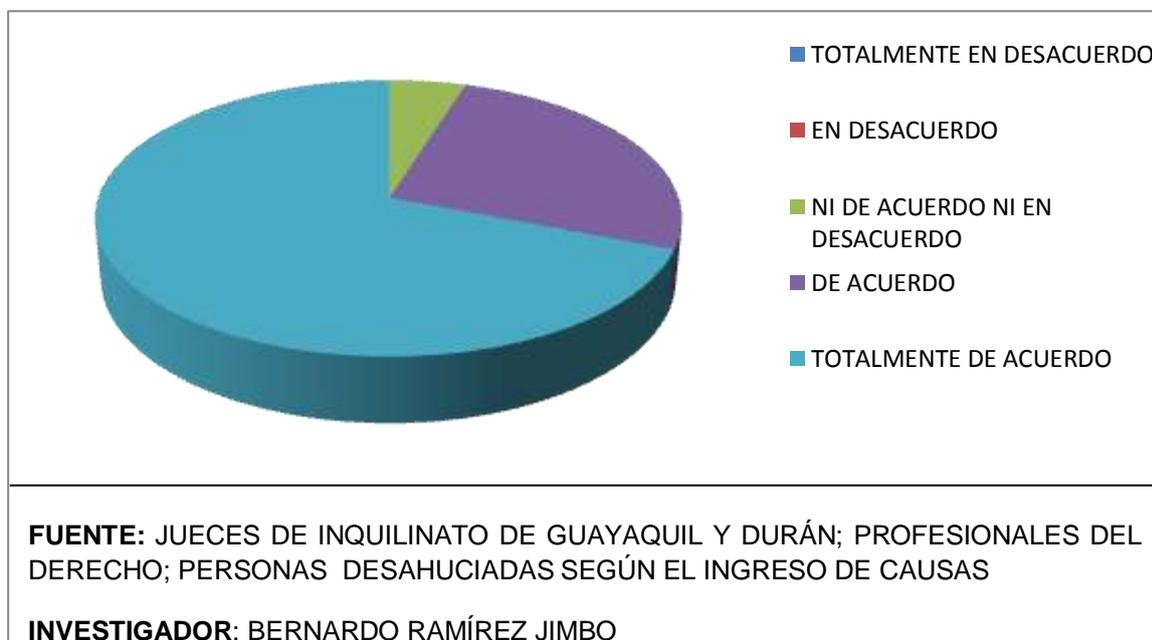
¿Está usted de acuerdo que en los procedimientos de desahucio por transferencia de dominio, en caso de oposición del desahuciado este justifique que no tiene la calidad de inquilino a fin de no ser desalojado de su predio?

Respuesta:

Cuadro # 6

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
TOTALMENTE EN DESACUERDO	0	0%
EN DESACUERDO	0	0%
NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	6	4,88%
DE ACUERDO	32	26,01%
TOTALMENTE DE ACUERDO	85	69,11
TOTAL	123	100 %

GRÁFICO #5



Análisis: La mayoría está totalmente de acuerdo que se permita al desahuciado justificar que no tiene la calidad de inquilino, a fin de no ser objeto de un atropello judicial y que se vea vulnerado su derecho a la defensa.

Pregunta 6

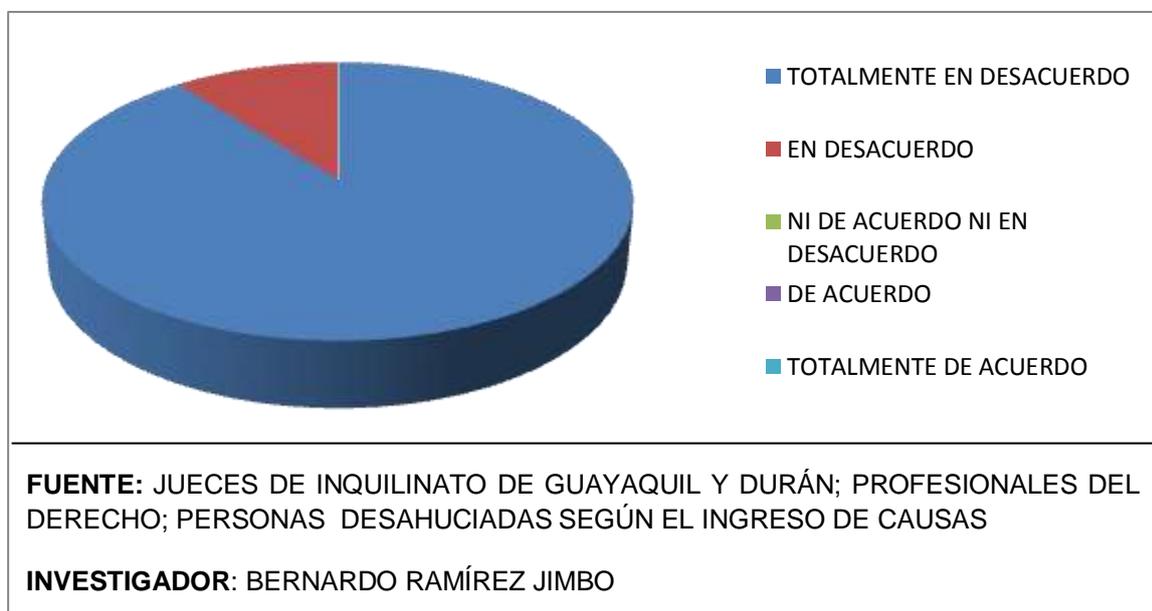
¿Está usted de acuerdo que por vacíos legales en la referida Ley de Inquilinato se vulneren Derechos de personas que no gozan de la calidad de inquilinos?

Respuesta:

Cuadro # 7

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
TOTALMENTE EN DESACUERDO	110	89.43%
EN DESACUERDO	13	10,57%
NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	0	0%
DE ACUERDO	0	0%
TOTALMENTE DE ACUERDO	0	0%
TOTAL	123	100 %

GRÁFICO #6



Análisis: Los encuetados en su mayoría están a favor que los vacíos legales no deben afectar derechos constitucionalmente reconocidos, y que los vacíos existentes deben ser cubiertos por normas acordes a la Constitución de la República.

Pregunta 7

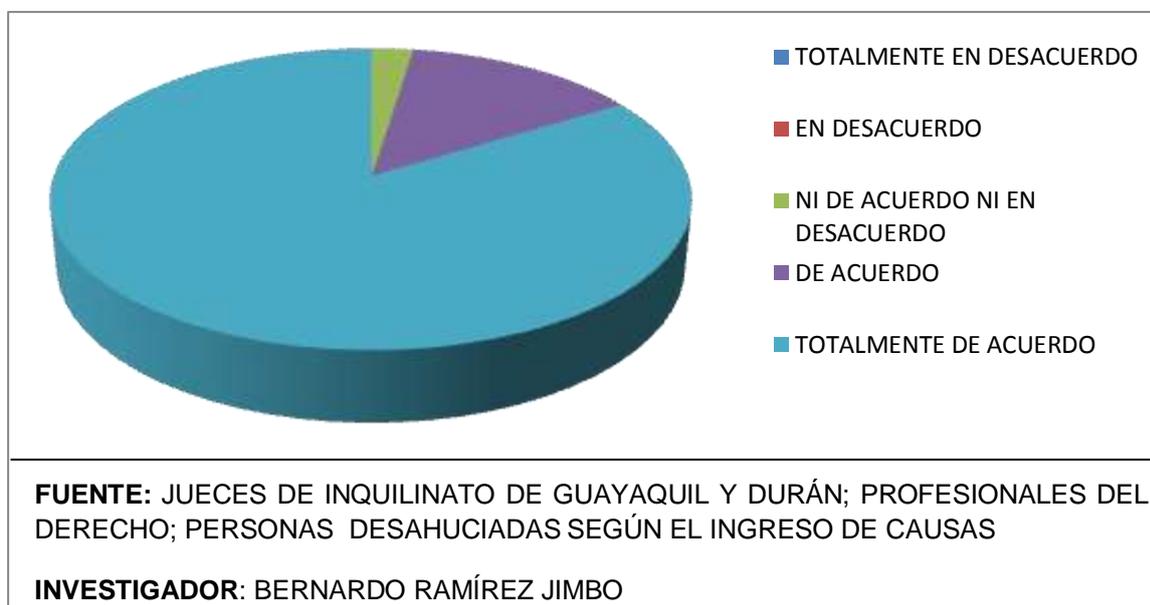
¿Está usted de acuerdo en reformar la ley de inquilinato en lo que se refiere al Desahucio por Transferencia de Dominio a fin de frenar la vulneración del derecho a defensa, cuando los desahuciados no gozan de la calidad de inquilinos?

Respuesta:

Cuadro # 8

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
TOTALMENTE EN DESACUERDO	0	0%
EN DESACUERDO	0	0%
NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	3	2,44%
DE ACUERDO	17	13,82%
TOTALMENTE DE ACUERDO	103	83,74
TOTAL	123	100 %

GRÁFICO #7



Análisis: La mayoría de los encuestados están a favor de la reforma en la ley de inquilinato, ya que la misma no garantiza el derecho a la defensa dentro de los procedimientos de Desahucio por Transferencia de Dominio.

Pregunta 8

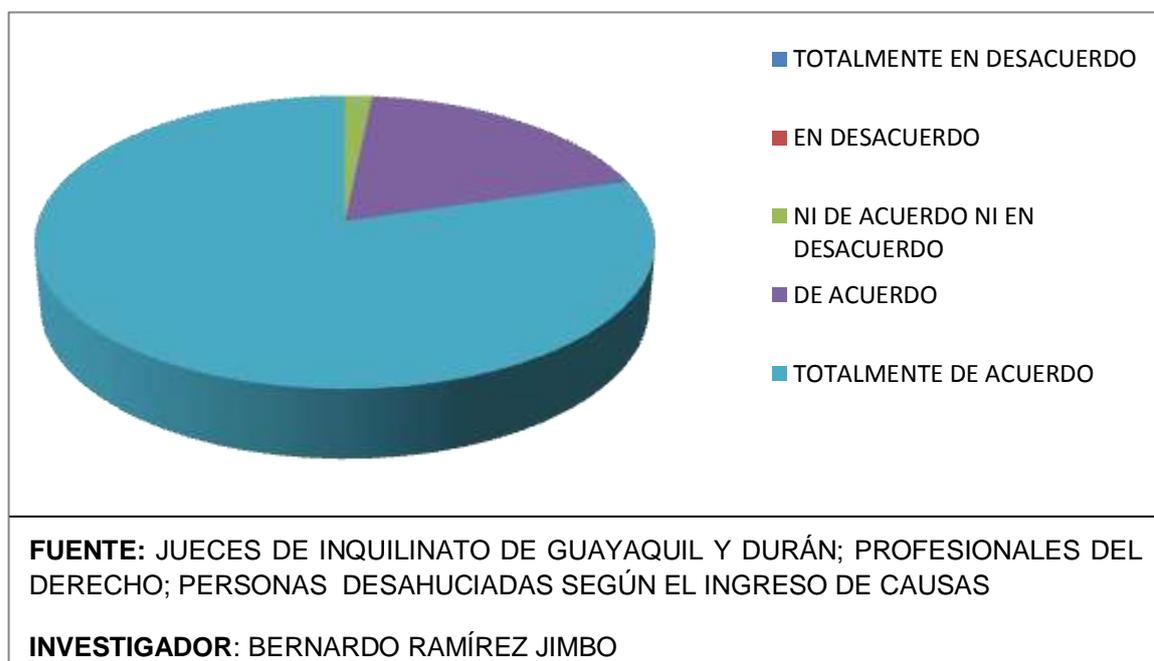
¿Está usted de acuerdo que en los casos que el desahuciado se oponga al desahucio, manifestando que no es inquilino, el juez ponente, convoque a una Audiencia Única a fin de esclarecer los hechos manifestados por las partes?

Respuesta:

Cuadro # 9

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
TOTALMENTE EN DESACUERDO	0	0%
EN DESACUERDO	0	0%
NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	2	1.63%
DE ACUERDO	23	18,70%
TOTALMENTE DE ACUERDO	98	79,67%
TOTAL	123	100 %

GRÁFICO #8



Análisis: La gran mayoría de los encuestados se inclinó porque se lleve a efecto una Audiencia Única en estos procedimientos, promoviendo no solo la oralidad sino la expresión y la defensa de forma oportuna.

Pregunta 9

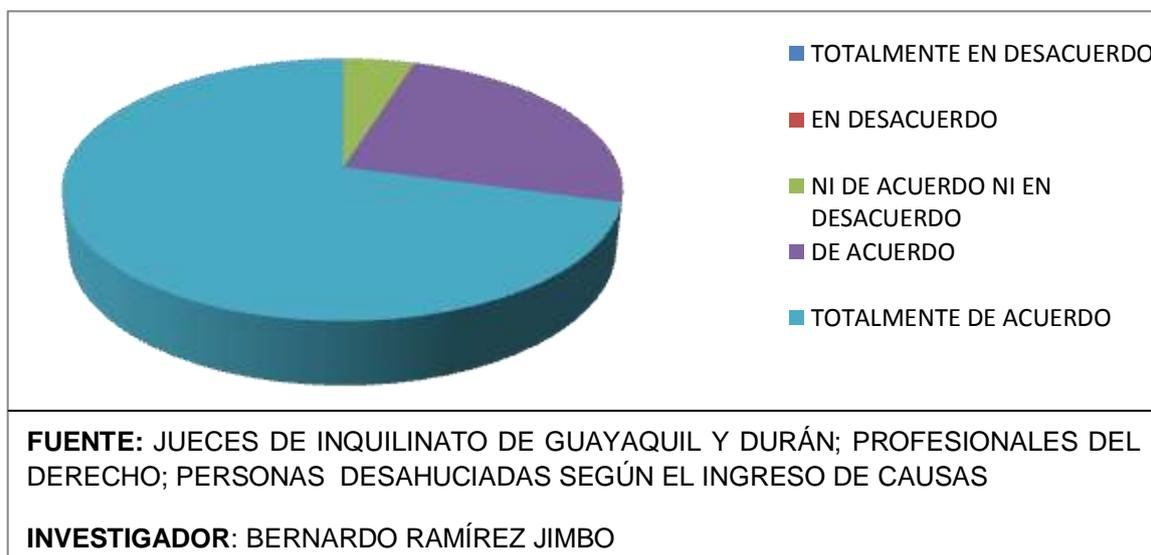
¿Está usted de acuerdo que en la Ley de Inquilinato en lo que se refiere al Desahucio por Transferencia de Dominio, se agregue la causal de oposición fundamentándola en el hecho de no ser inquilino?

Respuesta:

Cuadro # 10

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
TOTALMENTE EN DESACUERDO	0	0%
EN DESACUERDO	0	0%
NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	6	4,88%
DE ACUERDO	30	24,39%
TOTALMENTE DE ACUERDO	87	70,73%
TOTAL	123	100 %

GRÁFICO #9



Análisis: Más del 70% se inclinó en implementar la causal de oposición en el hecho de no tener la calidad de inquilino respecto del desahuciado, lo que denota el vacío legal existente en la Ley de Inquilinato.

Pregunta 10

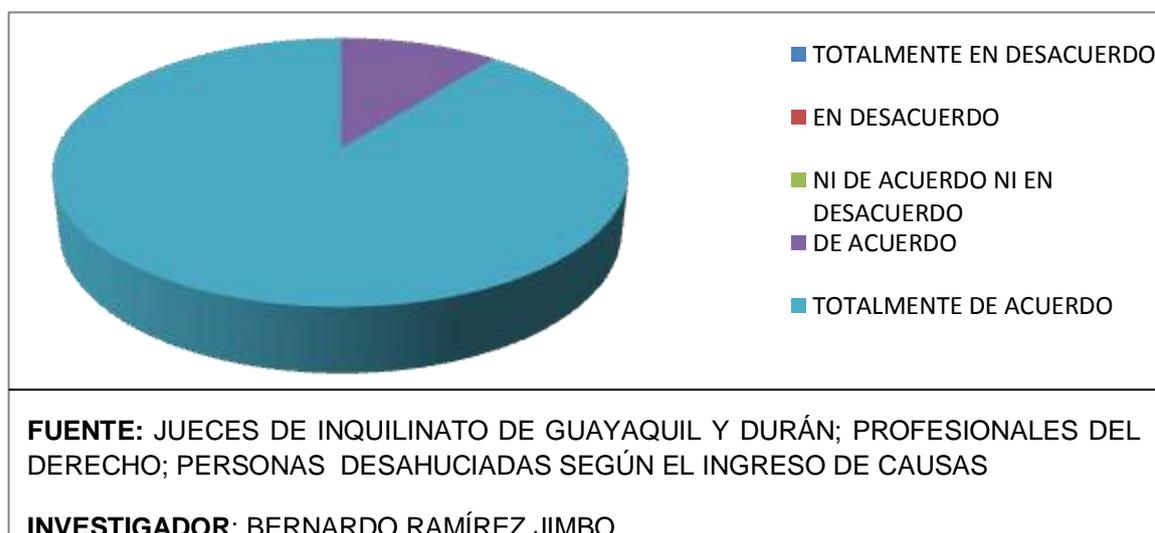
¿Está usted de acuerdo que se incorporen procedimientos jurídicos que garanticen la tutela efectiva y el derecho a la defensa conforme lo manda la Constitución?

Respuesta:

Cuadro # 11

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
TOTALMENTE EN DESACUERDO	0	0%
EN DESACUERDO	0	0%
NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	0	0%
DE ACUERDO	13	10,57%
TOTALMENTE DE ACUERDO	110	89,43%
TOTAL	123	100 %

GRÁFICO #10



Análisis: La gran mayoría de los encuestados está a favor en la implementación de procedimientos que garanticen el Derecho a la Defensa, justificándose así la reforma en la Ley de Inquilinato en lo que refiere al Desahucio por Transferencia de Dominio.

3.5. PRESENTACION Y RESULTADOS

CONCLUSIONES: Una vez realizada nuestra investigación de campo a nuestro universo muestral, se pueden deducir las siguientes conclusiones:

1.- En su gran mayoría los encuestados están de acuerdo que el Derecho a la Defensa que debe tener toda persona en cualquier trámite debe ser respetado y garantizado por el Estado y las Leyes que rigen nuestro ordenamiento jurídico.

2.- Que los encuestados en su mayoría están de acuerdo que se deben promover leyes que fomenten el derecho a la defensa de las personas a fin de evitar vulneración de derechos constitucionalmente establecidos.

3.- Que existen vacíos legales en la ley de Inquilinato en lo que refiere al Desahucio por Transferencia de Dominio, ya que se ha podido comprobar una limitada legislación en el tema de la referencia.

4.- Que la mayoría de los encuestados coinciden que la Ley de Inquilinato debe regular relaciones entre arrendador y arrendatario.

5.- Que todos los encuestados están de acuerdo a que toda persona tenga acceso a una defensa justa en igualdad de condiciones no solo en esta clase de procesos sino en todo lo que refiere a la Justicia.

RECOMENDACIONES:

Como recomendaciones en razón de la Investigación realizada con sus correspondientes resultados, me permito manifestar las siguientes recomendaciones:

1.- Que los legisladores deberían tener más previsión al momento de expedir una Ley ya que pueden dejar vacíos legales que turben el estudio y aplicación de un cuerpo de leyes.

2.- Que se debe promover leyes acordes a lo que manda la Constitución a fin de hacer respetar los derechos consagrados en la misma, y no permitir la vulneración de derechos constitucionales.

3.- Que se fomente la sana crítica en cada cuerpo de ley a fin de que todos seamos sujetos activos a fin que la justicia sea oportuna, eficaz y sea proveída en igualdad de condiciones.

4.- Que existan capacitaciones no sólo a los jueces y a profesionales del derecho sino al público en general, a fin que conozcan el alcance y trascendencia de las leyes que se aprueben.

5.- Que exista un estudio constante de la Ley de Inquilinato, a fin de ir perfeccionando los métodos de aplicación y ejecución de las normas constantes en la misma.

CAPÍTULO IV

LA PROPUESTA

4.1 TITULO DE LA PROPUESTA.

Anteproyecto de ley reformativo a la Ley de Inquilinato, que norme la exigibilidad de la aplicación y garantía del Derecho Constitucional a la Legítima de Defensa, en los casos de Desahucio por Tránsito de Dominio.

4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

La investigación jurídica se basa directamente en el campo científico y práctico de la materia de la referencia, por tanto, se justifica académicamente por cuanto cumple con la exigencia del Reglamento de Régimen Académico de la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, en base al estudio de investigación jurídico, a fin de obtener el Título de Abogado de los Juzgados y Tribunales de la República en Jurisprudencia.

La investigación es necesaria para lograr que no se vulnere el Derecho a la Legítima Defensa tal como lo contempla la Constitución de la República del Ecuador, ya que, por cualquier acción u omisión en procedimientos legales pudiere llegarse a vulnerar tal derecho, buscando perfeccionar la Ley de Inquilinato en lo que refiere al Desahucio por Tránsito de Dominio.

El problema que se lo ha encontrado y que ha sido análisis de la presente investigación es relevante, a fin de buscar que el Estado como ente en sí, haga cumplir los preceptos establecidos en la Constitución, adecuado su conducta a lo establecido en la Constitución, norma jerárquica superior, y asegurando a los ciudadanos el cumplimiento de sus derechos, entre ellos el legítimo derecho a la defensa en todo procedimiento.

Con la investigación realizada, en concordancia con la metodología cuantitativa necesario para un estudio interpretativo, se podrá desarrollar y cumplir con los objetivos planteados; asimismo demostrar la necesidad de perfeccionar la Institución del Desahucio por Tránsito de Dominio en nuestra Ley de Inquilinato.

4.3. OBJETIVO GENERAL DE LA PROPUESTA.

Proponer una reforma en la Ley de Inquilinato en lo relativo, a que se garantice el Derecho a la Legítima Defensa, en los procesos de Desahucio por Tránsito de Dominio, cuando los desahuciados no ostenten la calidad de Inquilinos.

4.4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA PROPUESTA.

1.- Disminuir la cantidad de expedientes que por Desahucio de Tránsito se siguen dentro de los juzgados de Inquilinato, específicamente aquellas que vulneren derechos de personas que nunca han tenido la calidad de Inquilinos.

2.- Evitar que por medio del Desahucio por Tránsito de Dominio, se desaloje a personas que son inquilinas, más aún si han invertido dinero en el mejoramiento del inmueble donde habitan.

3.- Perfecciona la Institución del Desahucio por Tránsito de Dominio, a fin ésta, no sea usada de forma fraudulenta en contra personas que no son inquilinos.

4.- Brindar al juez sustanciador, un campo de aplicación más amplio en lo que respecta al Desahucio por Tránsito de Dominio, y así pueda hacerse efectivo la calidad de Juez garantista en este tipo de causas, tal como lo ordena la Constitución.

4.5. HIPÓTESIS DE LA PROPUESTA.

Con la Reforma propuesta, la parte desahuciada que no tenga la calidad de Inquilino, podrá oponerse de forma plena al Desahucio seguido en su contra, perfeccionando así la Institución de la Tránsito de Dominio, lo cual garantizará el Derecho a la Defensa en estos trámites, destruyendo la indefensión de personas, que sin tener la calidad de Inquilinos, son objetos de trámites fraudulentos, y desalojados de los predios donde se encuentran habitando.

4.6. LISTADO DE CONTENIDOS Y FLUJO DE LA PROPUESTA.

La propuesta contendrá.

- Antecedentes
- Considerandos.
- Reforma legal

4.7. DESARROLLO DE LA PROPUESTA

ASAMBLEA NACIONAL

De acuerdo a la problemática surgida respecto de la Institución del Desahucio por Transferencia de Dominio, en concordancia con los fallos dictados por la Corte Nacional de Justicia, en razón de la inconstitucionalidad, así como la violación de Derechos Fundamentales, habiendo realizado un estudio detallado y pormenorizado de la Ley de Inquilinato, así como de los casos elevados a conocimiento, es procedente considerar los siguientes aspectos:

CONSIDERANDO:

Que es deber primordial del Estado ecuatoriano, proteger los derechos de todas las personas, sin distinción de alguna, sea esta raza, economía, religión o situación económica, a fin de promover un ordenamiento jurídico y procedimental enmarcado, a garantizar la tutela efectiva y la seguridad jurídica en todo procedimiento, es procedente adecuar las leyes jerárquicamente inferiores a los preceptos establecidos en la Constitución de la República

Que el artículo 76 en su numeral 7 literal a, b, c, g, y, h. de la Constitución de la República del Ecuador, garantiza el Derecho a la Legítima Defensa, para lo cual, es necesario contar con los medios adecuados, en igualdad de condiciones y sobre todo, la defensa debe ser oportuna a fin de evitar la violación y trasgresión de mencionado derecho fundamental, por lo que el derecho a ser escuchado en el momento procesal oportuno, cuando se esté afectando sus derechos.

Que la Ley de Inquilinato, en lo que refiere al Desahucio por Transferencia de Dominio, es insuficiente, ya que no permite una oposición plena en los casos que los desahuciado no ostenten la calidad de Inquilinos, lo cual provoca que se esté utilizando la Institución del Desahucio por Transferencia de Dominio para desalojar a personas que tienen la calidad de inquilinos, trasgrediendo así la esencia para lo

cual fue creada, contraponiendo los principios de buena fe y lealtad procesal, lo cual debe ser respetado conforme lo manda la Constitución.

Que es menester, la creación de una reforma a la Ley de Inquilinato donde en lo que refiere al Desahucio por Tránsito de dominio, concediéndole a la parte desahuciada, la oportunidad de oponerse a tal desahucio, alegando no ser Inquilino, y una vez recibida esta oposición el Juez sustanciador, convocará a una Audiencia Única, donde las partes expondrán sus manifiestos en derecho, acompañando además la documentación que creyere pertinente como prueba a su favor, a fin de establecer la veracidad de la solicitud o en su defecto la veracidad de la oposición.

En el caso de que se solicite la práctica de alguna prueba o diligencia, se deberá peticionar hasta cuarenta y ocho horas antes de la Audiencia. Una vez realizada tal diligencia, y dentro de los términos que las leyes procesales establecen para tal efecto, el Juez dictará la resolución correspondiente, declarando si el desahucio, surte o no, los efectos de dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Por lo expuesto, La Asamblea Nacional, en pleno de las facultades que la ley le concede, de conformidad con lo preceptuado en el Art. 120 núm. 6 de la Constitución de la República del Ecuador.

EXPIDE

La siguiente:

LEY REFORMATORIA A LA LEY DE INQUILINATO

Art. 1.- En el Art.48 de la Ley de Inquilinato, se implementará un quinto inciso, el cual expresará lo siguiente:

“Si a tiempo de ser citado con el trámite de desahucio por transferencia de dominio, compareciere el desahuciado, en el término de tres días, oponiéndose en el hecho de no tener la calidad de Inquilino, el Juez de la causa, convocará a las partes a Audiencia Única, donde los litigantes, deberán acompañar los documentos o pruebas que creyeren pertinentes, para el esclarecimiento de los hechos. Para la práctica de pruebas o diligencias, deberán peticionarse hasta cuarenta y ocho

horas antes de la Audiencia. Una vez realizada tal diligencia, y dentro de los términos que las leyes procesales establecen para tal efecto, el Juez dictará la resolución correspondiente, declarando si el Desahucio surte o no los efectos de dar por terminado el contrato de arrendamiento. De la resolución, sólo se podrá interponer recurso de apelación y el superior fallará en mérito de lo actuado en autos, cuya resolución no será susceptible de recurso de casación ni de hecho”

La presente Ley Reformatoria entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial.

Dada en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Plenario de Comisiones Legislativas de la Asamblea Nacional de la República del Ecuador; a los nueve días del mes de Junio del año dos mil quince.

PRESIDENTA ASAMBLEA NACIONAL SECRETARIA ASAMBLEA NACIONAL

4.8. IMPACTO / PRODUCTO / BENEFICIO OBTENIDO

El impacto podrá evidenciarse con posterioridad a la vigencia de la ley reformativa a la Ley de Inquilinato planteada, y se cuantificará por reducción en la cantidad de solicitudes de Desahucio por Transferencia de Dominio en las Unidades Judiciales de Inquilinato.

El beneficio obtenido será la garantía del cumplimiento de las normas constitucionales, tales como el Derecho a la Defensa, la Seguridad Jurídica y el Debido Proceso, donde los jueces podrán tener mayor conocimiento de causa, y elementos de convicción para resolver las mismas.

4.9. VALIDACIÓN DE LA PROPUESTA

En mi calidad de Juez Multicompetente del cantón Durán-Provincia del Guayas, tengo a fin expresar mi adhesión al presente trabajo investigación con proyección a una Reforma de Ley de Inquilinato en materia de Desahucio por Transferencia de Dominio, ya que dicha Institución no se encuentra perfeccionada, ni guarda concordancia con la Constitución, provocando una confusión y por ende una contradicción en la normativa legal.

La aplicación de la reforma propuesta por el investigador del presente trabajo, adecúa la ley de Inquilinato con la norma jerárquica superior que es la Constitución, y es válida, ya que la misma permitirá a los jueces en materia de Inquilinato, tener una normativa más amplia en los trámites de Desahucio por Transferencia de Dominio, ya que la referida ley en el asunto de la referencia tiene muchas incompatibilidades que provocan la vulneración del Derecho a la Legítima Defensa en desahuciados que no tienen la calidad de Inquilinos.

Abg. Esp. Luis Argudo Romero, Mg.

Juez Multicompetente del cantón Durán

CONCLUSIONES

Concluida la presente investigación, realizada a través de un trabajo de campo, en lo teórico y práctico, me permito presentar las siguientes conclusiones, las mismas que son acordes a lo que se ha planteado como objetivos al inicio de la investigación.

PRIMERA: Que todos tenemos derecho a una justicia justa en igualdad de condiciones, y que no debe existir norma legal ya sea por acción u omisión que nos prive de tal derecho.

SEGUNDA: El Desahucio es una figura jurídica unilateral, que no es sino, la comunicación o aviso que el arrendador hace al arrendatario, de dar por terminado el contrato de arrendamiento, la misma que en su esencia está bien orientada, pero en lo que refiere al traspaso de dominio, necesitan perfeccionar su institución.

TERCERA: El Desahucio por Transferencia de Dominio, atenta contra el Derecho a la Legítima Defensa, cuando el desahuciado no goza de la calidad de Inquilino, lo que provoca las violaciones de otros derechos, tales como el debido proceso, el derecho a la seguridad jurídica, el *sumak kawsay*- buen vivir- ya que el desahuciado, no tiene la seguridad en habitar una vivienda digna, que por el hecho de no ser propia, no desmerece tal derecho.

CUARTA: Que existen personas que han sido desalojadas de predios sin ostentar la calidad de inquilino, por lo que la ley de inquilinato en lo que refiere al Desahucio por Transferencia de Dominio, está provocando conflictos sociales cuando poseedores de buena fe, son despojados sin un juicio justo.

QUINTA: Finalmente se ha evidenciado la inconstitucionalidad y la vulneración del derecho a la defensa que existe en los procesos de desahucio por transferencia de dominio, ya que no hay norma que faculte a los que no son inquilinos a defenderse, ni mucho menos que puedan ejercer una defensa justa, lo que origina una violación constitucional que se debe erradicar.

RECOMENDACIONES

PRIMERA: Que los miembros de la Asamblea Nacional, tengan presente, que dentro de sus funciones está la de legislar, acorde a lo dispuesto en la Constitución de la República, por lo que deben garantizar normas legales que garanticen el derecho a la defensa porque de no hacerlo, sería normas inconstitucionales.

SEGUNDA: Que el Estado a través de la Asamblea Nacional, reforme la Ley de Inquilinato, de acuerdo a la realidad en la que vivimos, ya que esta Ley actualmente por los vacíos que en ella existen, se presta para muchos abusos y atropellos en contra de personas que no ostentan calidad de Inquilinos.

TERCERA: Que la Asamblea Nacional, reforme la Ley de Inquilinato, en el sentido de que exista la oposición en caso de no ser inquilino, ya que se mal utiliza el desahucio por transferencia de dominio para desalojar a poseedores de buena fe.

CUARTA: Que el Colegio de Abogados y la Delegación Provincial del Consejo de la Judicatura del Guayas, realicen foros, a fin de discutir el problema en los casos de Desahucio por Transferencia de Dominio.

QUINTO: Que las personas afectadas promuevan iniciativas a fin de no seguir siendo víctimas de atropellos judiciales y a su vez se eleve la moción a la Corte Constitucional, a fin que se pronuncien si los procesos de Desahucio por Transferencia de Dominio son o no inconstitucional, para que se fomente procesamientos justos respetando los derechos fundamentales de las personas.

FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

- Abg. Bárbara Montaner. (s.f.). *www.derecho.com*. Obtenido de http://www.derecho.com/c/Derechos_fundamentales
- Alfredo BARROS ERRAZURUZ. (s.f.). Curso de Derecho Civil. En *De los Contratos y demás Fuentes de Obligaciones* (pág. 201).
- Andrés Orrego Acuña. (2011). *Juan Andrés Orrego Acuña, Abogado y Profesor*. Obtenido de <http://www.juanandresorrego.cl>
- Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Constitución de la República*. Montecristi, Manabí, Ecuador.
- CABANELLAS, G. (2008). Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Buenos Aires.
- CABANELLAS, G. (2008). Diccionario Jurídico Elemental. Buenos Aires, Argentina.
- CABANELLAS, G. (2008). Diccionario Jurídico Elemental. Buenos Aires, Argentina.
- CASTELL, D. E. (1996). España .
- CÓDIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones. (2005). *Código Civil*. Quito: Registro Oficial suplemento 46 de 24 de junio 2005.
- Congreso de la República de Colombia. (2003). *Ley 820 de 2003 Arrendamiento de Inmuebles*. Bogotá.
- Congreso Nacional, Ley de Inquilinato. (2000). *Ley de Inquilinato*. Quito, Ecuador.
- Diccionario Jurídico de CABANELLAS, versión electrónica. (s.f.). *Scribd.com*. Obtenido de <http://es.scribd.com/doc/27671641/Diccionario-Juridico-de-Guillermo-cabanellas-de-Torres>
- Diccionario Jurídico ESPASA. (1996). Buenos Aires - Argentina: Espasa CALPE S.A.
- Edgar Morín. (2013). *El Socialismo del Buen Vivir*. Quito.
- Eduardo COUTURE. (s.f.). *Fundamentos del Derecho Procesal*.
- ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA. (s.f.).
- EX CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, TERCERA SALA DE LO CIVIL Y MERCANTIL. (Enero 14 de 1999). *Resolución publicada en el R. O. N° 108*. Quito, Pichincha, Ecuador.
- Falconí, D. J. (31 de Octubre de 2013). *Derecho Ecuador*. Obtenido de <http://www.derechoecuador.com/utility/Printer.aspx?e=36865>
- FIGUEROA, L., & GARCÍA, J. (2009). *La Codificación de la Ley de Inquilinato en su aplicación teórica y práctica*. Cuenca-Azuay-Ecuador: Editorial Jurídica del Arco Ediciones.

- FIGUEROA, L., & Juan GARCÍA. (2009). *La Codificación en la Ley de Inquilinato en su Aplicación Teórica y Práctica*. Cuenca, Azuay, Ecuador: Editorial Jurídica del Arco Editoriales.
- JARAMILLO ORDOÑEZ, H. (1996). *La Ciencia y Técnica del Derecho*. Loja.
- Jorge ZABALA BAQUERIZO. (1989). *El Debido Proceso Penal*. Guayaquil, Guayas, Ecuador.
- Junta de Gobierno de la República de Chile. (7 de Enero 1982, modificada en el año 2003). *Ley No. 18101, Normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos*. Santiago.
- Lazo, F. R., Perez, J. T., & López, S. R. (s.f.). *Código Civil. Comentado-Concordado-Anotado*. Lima, Perú: Ediciones Jurídicas.
- Manuel OSSORIO. (s.f.). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Buenos Aires- Argentina: HELIASTA.
- Mesías Mestanza Solano. (23 de Mayo de 2011). *El Derecho a la Defensa*. *Diario La Hora*.
- Ministerio de Educación. (2013). *www.educacion.gob.ec*. Obtenido de <http://educacion.gob.ec/que-es-el-buen-vivir/>
- OSSORIO, M. (1996). En *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales* (pág. 989).
- OSSORIO, M. (s.f.). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Buenos Aires- Argentina: Heliasta S.R.L.
- PARRAGUEZ, L. (1999). *Apuntes al Código Civil Ecuatoriano*. En L. Parraguez, *Libro Cuarto, Teoría de las Obligaciones* (pág. 42).
- RAE. (2008). REAL ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA.
- Resolución, N.º 747-2008 (Juzgado Tercero de Inquilinato de la ciudad de Quito, Pichincha 2 de febrero de 2009).
- The Free Dictionary. (2015). *The Free Dictionary*. Obtenido de <http://es.thefreedictionary.com/arrendar>
- VÁSQUEZ, M. (2007). *Práctica Forense Civil, Laboral, Inquilinato*. Cuenca, Azuay, Ecuador.
- VELASCO C. (1991). *Sistema de Práctica Preprocesal Civil*. Quito-Ecuador: Primera Edición.
- Velasco, E. C. (1991). En *Sistema de Practica Procesal Civil* (Vol. Tomo 1, pág. 81). Quito: Ecuador.
- Vladimiro VILLALBA VEGA. (1987). *Fundamentos de Práctica Forense*.
- Vladimiro VILLALBA VEGA. (1987). *Fundamentos de Práctica Forense*.
- Wikipedia®. (3 de Diciembre de 2014). *Wikipedia, La Enciclopedia Libre*. Obtenido de http://es.wikipedia.org/wiki/Contrato_de_arrendamiento
- Wikipedia®. (12 de 2007). *Wikipedia la Enciclopedia Libre*. Obtenido de https://es.wikipedia.org/wiki/Derechos_constitucionales

ANEXOS



UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL

DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA

ENCUESTA MATRIZ

OBJETIVOS:

Determinar la violación del Derecho a la Defensa que existe en los procedimientos de Desahucio por Transferencia de Dominio, respecto de personas que no son Inquilina debido a la falta de normas legales y procedimentales de la actual Ley de Inquilinato.

Instrucciones

Leer detenidamente y no dejar ninguna pregunta sin contestar.

Marque únicamente una opción

La información brindada es estrictamente confidencial.

CUESTONARIO

Pregunta 1

¿Está usted de acuerdo que el ordenamiento jurídico garantice a toda persona el derecho a la Defensa en todo procedimiento sea o no de ámbito judicial?

Totalmente en desacuerdo	
En desacuerdo	
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	
De acuerdo	
Totalmente de acuerdo	

Pregunta 2

¿Está usted de acuerdo que las normas procedimentales de Desahucio por Transferencia de Dominio establecido en la Ley de Inquilinato afecten a personas que nunca han tenido la calidad de Inquilinos?

Totalmente en desacuerdo	
En desacuerdo	
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	
De acuerdo	
Totalmente de acuerdo	

Pregunta 3

¿Está usted de acuerdo que la actual Ley de Inquilinato tiene vacíos legales en lo que respecta a la Institución del Desahucio por Transferencia de Dominio?

Totalmente en desacuerdo	
En desacuerdo	
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	
De acuerdo	
Totalmente de acuerdo	

Pregunta 4

¿Está usted de acuerdo que se utilice el procedimiento de Desahucio por Transferencia de Dominio para conseguir desalojar de sus domicilios a personas que nunca han tenido la calidad de Inquilinos?

Totalmente en desacuerdo	
En desacuerdo	
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	
De acuerdo	
Totalmente de acuerdo	

Pregunta 5

¿Está usted de acuerdo que en los procedimientos de desahucio por transferencia de dominio, en caso de oposición del desahuciado este justifique que no tiene la calidad de inquilino a fin de no ser desalojado de su predio?

Totalmente en desacuerdo	
En desacuerdo	
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	
De acuerdo	
Totalmente de acuerdo	

Pregunta 6

¿Está usted de acuerdo que por vacíos legales en la referida Ley de Inquilinato se vulneren Derechos de personas que no gozan de la calidad de inquilinos?

Totalmente en desacuerdo	
En desacuerdo	
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	
De acuerdo	
Totalmente de acuerdo	

Pregunta 7

¿Está usted de acuerdo en reformar la ley de inquilinato en lo que se refiere al Desahucio por Transferencia de Dominio a fin de frenar la vulneración del derecho a defensa, cuando los desahuciados no gozan de la calidad de inquilinos?

Totalmente en desacuerdo	
En desacuerdo	
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	
De acuerdo	
Totalmente de acuerdo	

Pregunta 8

¿Está usted de acuerdo que en los casos que el desahuciado se oponga al desahucio, manifestando que no es inquilino, el juez ponente, convoque a una Audiencia Única a fin de esclarecer los hechos manifestados por las partes?

Totalmente en desacuerdo	
En desacuerdo	
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	
De acuerdo	
Totalmente de acuerdo	

Pregunta 9

¿Está usted de acuerdo que en la Ley de Inquilinato en lo que se refiere al Desahucio por Transferencia de Dominio, se agregue la causal de oposición fundamentándola en el hecho de no ser inquilino?

Totalmente en desacuerdo	
En desacuerdo	
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	
De acuerdo	
Totalmente de acuerdo	

Pregunta 10

¿Está usted de acuerdo que se incorporen procedimientos jurídicos que garanticen la tutela efectiva y el derecho a la defensa conforme lo manda la Constitución?

Totalmente en desacuerdo	
En desacuerdo	
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	
De acuerdo	
Totalmente de acuerdo	

**SEÑOR JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL
CANTÓN DURÁN AB. LUIS ALBERTO ARGUDO ROMERO**

BERNARDO ANIBAL RAMÍREZ JIMBO, en mi calidad de Egresado de la Facultad de Ciencias Sociales y Derecho, Carrera de Derecho, de la Universidad Laica Vicente Rocafuerte, ante usted con el debido respeto le solicito lo siguiente:

Que estoy realizando mi tesis de grado a fin obtener el título de Abogado de los Juzgados y Tribunales de la República del Ecuador, la misma que acompaño a la presente, a fin que usted, en base a su conocimiento y experiencia en la materia, así como en calidad de Juez en materia de Inquilinato del cantón Durán, se sirva pronunciarse sobre la misma, a fin de validar el presente proyecto de Investigación.

Por la atención dada a la presente, y confiando en que me petición será atendida oportunamente, me suscribo de Usted.

Bernardo Ramírez Jimbo

UNIDAD JUDICIAL DE LO CIVIL DEL GUAYAS CON SEDE EN EL CANTÓN DURÁN

Durán, Junio del 2015

Señor

Bernardo Aníbal Ramírez Jimbo

EGRESADO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DERECHO,
CARRERA DE DERECHO

Ciudad.-

En mi calidad de Juez Multicompetente del cantón Durán-Provincia del Guayas, tengo a fin expresar mi adhesión al presente trabajo investigación con proyección a una Reforma de Ley de Inquilinato en materia de Desahucio por Transferencia de Dominio, ya que dicha Institución no se encuentra perfeccionada, ni guarda concordancia con la Constitución, provocando una confusión y por ende una contradicción en la normativa legal.

La aplicación de la reforma propuesta por el investigador del presente trabajo, adecúa la ley de Inquilinato con la norma jerárquica superior que es la Constitución, y es válida, ya que la misma permitirá a los jueces en materia de Inquilinato, tener una normativa más amplia en los trámites de Desahucio por Transferencia de Dominio, ya que la referida ley en el asunto de la referencia tiene muchas incompatibilidades que provocan la vulneración del Derecho a la Legítima Defensa en desahuciados que no tienen la calidad de Inquilinos.

Expreso mis consideraciones y estimas.

Ab. Esp. Luis Alberto Argudo Romero, Mg.

JUEZ, UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN DURÁN