

36

GARANTIZANDO JUSTICIA: PROGRAMA DE CAPACITACIÓN PARA NOTARIOS EN DESAHUCIOS POR INQUILINATO

GUARANTEEING JUSTICE: TRAINING PROGRAM FOR NOTARIES ON TENANT EVICTIONS

Julio Cesar Benavides Salazar ¹

E-mail: us.juliobenavides@uniandes.edu.ec

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1696-3421>

Cristian Fernando Benavides Salazar ¹

E-mail: us.cristianbenavides@uniandes.edu.ec

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4326-2137>

Salvatore Joel Santillán Ojeda ¹

E-mail: ds.salvatorejso23@uniandes.edu.ec

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4621-2132>

¹ Universidad Regional Autónoma de Los Andes, Santo Domingo. Ecuador.

Cita sugerida (APA, séptima edición)

Benavides Salazar, J. C., Benavides Salazar, C. F., & Santillán Ojeda, S. J. (2023). Garantizando justicia: programa de capacitación para Notarios en desahucios por inquilinato. *Revista Conrado*, 19(S3), 315-323.

RESUMEN

El artículo destaca la importancia crucial de las capacitaciones en la rama del derecho notarial, especialmente en el contexto de la facultad de ejecutar desahucios por inquilinato en Ecuador. La variabilidad de las leyes de inquilinato según la jurisdicción exige que los notarios estén al tanto de los requisitos legales específicos para evitar irregularidades en el proceso. La investigación propone un programa de capacitación integral para notarios en Ecuador, abordando aspectos legales, éticos y prácticos relacionados con la ejecución de desahucios por inquilinato. El programa incluye módulos específicos sobre el marco legal, habilidades de mediación, ética y documentación notarial. La formación continua no solo se dirige a mantener actualizados a los profesionales, sino que también contribuye a mejorar la calidad de los servicios notariales. Un notario bien capacitado puede prevenir litigios futuros al proporcionar asesoramiento legal preciso.

Palabras clave:

Capacitaciones, Derecho Notarial, requisitos legales, formación continua, proceso.

ABSTRACT

The article highlights the crucial importance of training in the branch of notarial law, especially in the context of the power to execute tenancy evictions in Ecuador. The variability of tenancy laws by district requires that notaries be aware of specific legal requirements to avoid irregularities in the process. The research proposes a comprehensive training program for notaries in Ecuador, addressing legal, ethical and practical aspects related to the execution of tenancy evictions. The program includes specific modules on the legal framework, mediation skills, ethics and notarial documentation. Continuous training is not only aimed at keeping professionals updated, but also contributes to improving the quality of notarial services. A well-trained notary can prevent future litigation by providing accurate legal advice.

Keywords:

Training, Notarial Law, legal requirements, continuous training, process.

INTRODUCCIÓN

Las capacitaciones en la rama del derecho notarial son fundamentales para el desarrollo profesional de los especialistas en esta área legal. El derecho notarial abarca un conjunto de normativas y procedimientos específicos relacionados con la formalización y autenticación de actos jurídicos, contratos y documentos de gran relevancia en la sociedad. La complejidad y la constante evolución de las leyes y regulaciones notariales hacen que la formación continua sea esencial para los notarios y profesionales del derecho involucrados en esta disciplina.

En primer lugar, permiten a los profesionales mantenerse actualizados frente a los cambios legislativos y jurisprudenciales que puedan afectar su práctica diaria. La naturaleza dinámica del sistema legal exige una comprensión profunda y actualizada de las leyes notariales. Igualmente, brindan la oportunidad de adquirir conocimientos actualizados y aplicar las mejores prácticas en la asesoría y formalización de documentos legales (Gutiérrez Cabas, 2021).

Además, la capacitación constante en derecho notarial contribuye a mejorar la calidad de los servicios notariales ofrecidos a la comunidad. Un notario bien capacitado es capaz de proporcionar asesoramiento legal preciso, garantizar la validez de los documentos y prevenir posibles litigios futuros. La formación en aspectos éticos y profesionales también juega un papel crucial en la construcción de la confianza del público en el sistema notarial, promoviendo la transparencia y la integridad en todas las transacciones legales.

Asimismo, las capacitaciones ofrecen la oportunidad de desarrollar habilidades específicas relacionadas con la redacción de documentos, la gestión eficiente de archivos y la aplicación de tecnologías emergentes en el ámbito notarial. La incorporación de herramientas digitales y la comprensión de los desafíos y oportunidades asociados con la tecnología son aspectos clave para la modernización y eficiencia del trabajo notarial (Plua Parrales, 2019).

La importancia de las capacitaciones en la rama del derecho notarial radica en la necesidad de mantenerse actualizado, mejorar la calidad de los servicios ofrecidos y adaptarse a las demandas cambiantes de la sociedad y la tecnología. La formación continua no solo beneficia a los profesionales del derecho notarial en su desarrollo individual, sino que también contribuye al fortalecimiento del sistema legal en su conjunto, garantizando la seguridad jurídica y la confianza de la comunidad en los procesos notariales (Ledesma Lois, 2021; Ochoa Brown, 2019).

En relación con la facultad de ejecutar desahucios por inquilinato, las capacitaciones son cruciales para asegurar un proceso legal y justo. Protegiendo los derechos tanto del propietario como del inquilino. Los desahucios por inquilinato son procedimientos delicados que requieren un profundo conocimiento de las leyes y regulaciones aplicables, así como una comprensión de los derechos y obligaciones de ambas partes involucradas (Cano & Etxarri, 2014).

Que los notarios tengan plenos y actualizados conocimientos en esta área específica del derecho, contribuye a garantizar que los desahucios se lleven a cabo de acuerdo con la legislación vigente. Las leyes relacionadas con el inquilinato pueden variar significativamente según la jurisdicción, y es esencial que los notarios estén al tanto de los requisitos legales específicos para evitar posibles impugnaciones o irregularidades en el proceso.

Además, la capacitación permite a los notarios adquirir las habilidades necesarias para mediar de manera efectiva entre propietarios e inquilinos, fomentando la resolución amistosa de conflictos antes de recurrir a medidas más drásticas como el desahucio. La capacidad de ofrecer asesoramiento legal y orientación a ambas partes puede contribuir a prevenir disputas innecesarias y facilitar acuerdos justos que respeten los derechos de ambas partes.

Asimismo, incluye la comprensión de los aspectos éticos asociados con este proceso. Los notarios deben actuar con imparcialidad y ética profesional para garantizar que se respeten los derechos fundamentales de todas las partes involucradas. La sensibilidad hacia las circunstancias individuales y la capacidad de aplicar la ley de manera justa son aspectos cruciales de la labor notarial en el ámbito de los desahucios (Moreno Márquez et al., 2017).

En resumen, la capacitación de los notarios en la facultad de ejecutar desahucios por inquilinato es esencial para asegurar que estos procesos se desarrollen de manera legal, ética y justa. Contribuye a la prevención de conflictos, promueve la resolución amistosa de disputas y fortalece la confianza del público en el sistema legal. Además, la formación continua permite a los notarios adaptarse a cambios en las leyes y regulaciones, garantizando así un servicio de calidad y acorde con las necesidades de la sociedad.

En Derecho

La Rama Civil del Derecho es una de las principales y fundamentales dentro de un Estado. Se encarga de regular las relaciones entre individuos y aquellas obligaciones que nacen de esas relaciones, denominadas como

actos jurídicos. Dentro de los actos jurídicos, que por acuerdo de voluntades suscriben las personas, se encuentran los contratos, siendo uno de ellos el contrato de arrendamiento.

El arrendamiento es el contrato en virtud del cual una de las partes (arrendador) se obliga a proporcionarle a otra (arrendatario o inquilino) el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo y, esta última a pagar, como contraprestación, un precio determinado. Así, un arrendador para dar fin a este contrato necesita conforme a la legislación ecuatoriana, realizar un desahucio.

En la legislación ecuatoriana existen dos vías para realizar un desahucio; el desahucio en vía judicial, otorgado por el Juez de lo Civil de Primera Instancia donde se encuentra el inmueble arrendado, conforme a lo previsto en la Ley de Inquilinato y el Código Civil; y por la vía notarial, que se da ante Notario Público del cantón donde se encuentra el bien inmueble arrendado, quien podrá disponerlo en base a tres causales establecidas en la Ley de Inquilinato. Los casos donde puede solemnizarse el desahucio por vía notarial son, por terminación del plazo establecido en el contrato; transferencia o traspaso de dominio; y por obra nueva (Caamaño et al., 2020; Chacón González et al., 2020).

De este modo, al ser las notarías un órgano auxiliar de la Función Judicial, el notario actualmente tiene la facultad de notificar al arrendatario con el desahucio del contrato de arrendamiento. A través de la promulgación del Código Orgánico General de Procesos, el desahucio es una figura que puede ser interpuesta mediante solicitud formulada ante el Notario, dejando de lado al juez, quien antiguamente receptaba la mencionada solicitud. Todo esto con el objetivo de descongestionar el sistema judicial, con trámites que pueden realizar dichos funcionarios auxiliares.

El juez interviene en los procedimientos de desahucio en materia de inquilinato cuando existe una oposición expresa o tácita del arrendatario. Se dice que es una oposición expresa cuando el desahuciado presenta su escrito de oposición ante el notario, y en este caso dicho funcionario actuará conforme lo establece la legislación. En el caso de oposición tácita, esto es cuando no existe una oposición expresa presentada ante el notario, pero que el desahuciado a pesar de haber sido notificado o citado con el desahucio, no cumple o no procede con la desocupación y la entrega del inmueble arrendado (García Lemos & Pangol Lascano, 2022).

Por ende, el incumplimiento voluntario de desocupar el bien inmueble luego de vencido el plazo para desocuparlo, que corre a partir de la notificación con el desahucio

vía notarial, permite la ejecución del desalojo por vía judicial. La problemática se hace evidente ante la falta de regulación en el ordenamiento jurídico respecto a la ejecución del desalojo del inquilino, puesto que ante el incumplimiento de desalojar el inmueble dispuesto en el desahucio notarial lo legalmente procedente es iniciar un proceso en la vía judicial mediante un procedimiento sumario.

Esto se debe a que, con la entrada en vigor del Código Orgánico General de Procesos, mediante la disposición reformativa décima, se reforma la Ley de Inquilinato sustituyendo el artículo 42. El nuevo artículo profesa que, sobre el trámite de las controversias, que las acciones sobre inquilinato se tramitarán en procedimiento sumario, ante la jueza o juez de inquilinato y relaciones vecinales o quien hiciere sus veces en el respectivo cantón. Así, en caso de una controversia en materia de inquilinato, el juicio se llevará a cabo mediante Procedimiento Sumario (Ecuador. Congreso Nacional, 2015).

A pesar de lo anterior, lo idóneo sería que una vez cumplido el tiempo que da la ley, contado a partir de la notificación del desahucio se pudiera acudir ante los jueces ordinarios para, a través de la vía de ejecución, solicitar el desalojo o lanzamiento. Esta situación se hace improcedente puesto que conforme a la legislación que lo guarda, el acta solemnizada de desahucio no es un título de ejecución, conforme lo dispone el artículo 363 del Código Orgánico General de Procesos (Ecuador. Congreso Nacional, 2015). Por ende, no es posible iniciar la fase de ejecución de forma directa, con lo cual el arrendatario se ve obligado a iniciar una demanda judicial. Situación que causa grandes perjuicios, principalmente por el tiempo y recursos que conlleva.

De ahí que, la presente investigación resulta de gran importancia, ya que propone la realización de capacitaciones a notarios, ante su investidura para realizar las ejecuciones por desahucios. La preparación continua de estos servidores públicos dotará a la sociedad de seguridad y confianza respecto al Estado ecuatoriano, proporcionando procesos justos y seguros.

MATERIALES Y MÉTODOS

Esta investigación se llevó a cabo utilizando un enfoque cualitativo, basándose en el paradigma cualitativo para abordar los fundamentos teóricos y otros estudios relacionados con el desahucio notarial solemnizado en Ecuador. Se exploró la fase de ejecución de los procesos judiciales para contrastar la información disponible con la necesaria

para comprender y analizar la situación relacionada con la ejecución de un desahucio en el país (Mila Maldonado et al., 2021).

En cuanto a los tipos de investigación, se aplicó la investigación documental para seleccionar información relevante de diversas fuentes bibliográficas, como libros, revistas y páginas web. Además, se llevó a cabo una investigación de campo mediante entrevistas a profesionales del derecho en sus estudios jurídicos e instituciones de trabajo, recopilando datos directos y verídicos.

El alcance de la investigación es descriptivo, ya que se describió la situación relacionada con la incertidumbre sobre la determinación de la vía correcta para ejecutar el desalojo del inquilino y la necesidad de capacitar a los notarios. Se analizó la legislación ecuatoriana en cuanto a la fase de ejecución de los procesos civiles, considerando normativas como la Ley Notarial, Código Civil y COGEP, así como las características de los títulos de ejecución y las actas solemnizadas de desahucio en sede notarial.

En cuanto a los métodos de investigación, se emplearon el analítico-sintético e inductivo-deductivo. El método analítico-sintético se utilizó para analizar fuentes bibliográficas y sintetizar la información, mientras que el inductivo-deductivo se aplicó para establecer la situación problemática, definir el problema de investigación y guiar las preguntas e investigaciones (Yom, 2015).

El instrumento utilizado fue la entrevista en su modalidad semiestandarizada, con una guía de preguntas previamente elaborada para recabar información cualitativa sobre el desahucio notarial solemnizado y su ejecución en la legislación ecuatoriana. El enfoque individual de la entrevista permitió una mayor profundización sobre las temáticas abordadas, y la información se registró mediante grabación de audio para una precisión exacta de los comentarios de los entrevistados.

RESULTADOS

En el estudio fueron aplicadas 39 entrevistas a diferentes profesionales del derecho, conocedores de la materia de inquilinato o rama civil, de este modo fue posible el obtener información relevante para poder arribar a conclusiones necesarias para el presente tema de estudio. En síntesis, conocer sus habilidades cognoscitivas respecto al tema y determinar las necesidades capacitivas de los notarios en este sentido.

A continuación, se exponen las principales respuestas recabadas de las diversas entrevistas realizadas (Tabla 1).

Tabla 1. Entrevistas y respuestas

TEMÁTICA I: El desahucio en la legislación ecuatoriana	
¿Qué es el desahucio?	El desahucio es entendido como aquel aviso legal por medio del cual el arrendador le hace conocer al arrendatario su voluntad de terminar el contrato de arrendamiento con la finalidad de que este último desaloje el bien inmueble que se encuentra habitando. Es un aviso formal que una de las partes le hace a la otra.
¿Cuáles son los tipos de desahucio que existen en la legislación ecuatoriana?	En la legislación ecuatoriana conforme lo establece la Ley de Inquilinato, Código Civil y Ley notarial, existen dos tipos de desahucio; el desahucio por vía judicial y el desahucio por vía notarial. El primero se ventila ante un juez de lo civil, por las causales previstas en el art. 30 de la Ley de Inquilinato; por su parte, el segundo se ventila ante un notario quien tiene la facultad de conocerlo conforme a tres causales específicas.
Háblenos, por favor, sobre el desahucio notarial.	El desahucio notarial es una de las vías para tramitar el desahucio en la legislación ecuatoriana, siendo este un procedimiento legal a través del cual, por medio del notario, el arrendador le da a conocer al arrendatario su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento conforme a tres causales específicas procedentes en esta vía.
¿Cuáles son las competencias del notario respecto a los desahucios?	Las competencias o facultades exclusivas de los notarios se encuentran establecidas en el artículo 18 de la Ley Notarial, de este modo, específicamente en el numeral 35 de dicho articulado se ha determinado que es facultad de los notarios solemnizar el desahucio.
¿Cuáles son las causales para que el desahucio proceda en vía notarial?	Con la reforma de la Ley Notarial introducida por el Código Orgánico General de Procesos, se introdujo como facultad exclusiva de los notarios desde el año 2015 específicamente en el artículo 18 de la Ley Notarial, la inscripción de los contratos de arrendamiento y la solemnización del desahucio conforme la Ley de Inquilinato y el Código Civil. Esto es, la facultad de conocer el desahucio en base a tres causales. Estas causales son por cumplimiento del plazo estatuido en el contrato, obra nueva y transferencia de dominio.
¿Qué opina usted respecto a que el notario tenga la facultad de solemnizar el desahucio?	Es algo positivo desde el punto de vista de la celeridad procesal, ya que la vía notarial es por mucho, más rápida que la judicial. Sin embargo, la problemática se evidencia al momento de efectivizar el fin del desahucio al no ser el acta notarial un título de ejecución, posible de ejecutar para lograr el lanzamiento del inquilino ante el incumplimiento de este de restituir el inmueble que no es de su propiedad.

¿Cuál es el procedimiento para llevar a cabo un desahucio notarial?	Para realizar un desahucio por vía notarial las partes interesadas en el desahucio se dirigirán con una solicitud a la o al señor notario, esta solicitud será acompañada como prueba de su pretensión. Admitida la solicitud y los documentos pertinentes que fueron acompañados con anterioridad, la o el señor notario dispondrá que se le notifique a la persona desahuciada. El aviso del desahucio se realizará por medio de una sola boleta. En consecuencia, en sede notarial, la notificación deberá ser realizada por el señor notario, mediante la respectiva entrega del documento que contiene la notificación del desahucio al inquilino, el mismo que será en el lugar que indicó el propietario o peticionario en su solicitud. Cumplido con el aviso, se procederá a levantar un acta de solemnización del desahucio, misma que contendrá la disposición de que el inquilino debe desalojar el inmueble en el plazo de 90 días.
¿Qué representa el desahucio para el arrendador?	El desahucio es una acción de carácter unilateral que representa un derecho para el propietario de un predio con el cual le es posible pedir la desocupación del inmueble del cual es dueño, esto se realiza a través de la notificación del desahucio misma que da por terminado el contrato de arrendamiento con el fin de que el inquilino desocupe el inmueble y lo deje a disposición.
¿Cuál es la relevancia del papel del notario en los procesos de jurisdicción voluntaria?	La participación del señor notario en los actos de la jurisdicción voluntaria es de gran relevancia puesto que su participación es idónea para el cumplimiento de solemnidades y formalidades que son exigidas por la ley; tales como para poder demostrar la presencia de los actos, y de los hechos jurídicos que deben ser respaldados en documentos; en razón de ello el notario tiene reconocida diversas facultades que le permiten tramitar distintos asuntos que pueden ser atendidos de forma oportuna y ágil en la vía notarial.
¿Qué sucede con los procesos voluntarios que son sometidos a conocimiento del notario cuando existe alguna controversia?	El notario podrá dar fe por cada uno de los trámites que formalicen las partes, pero estas deberán ser de forma voluntaria; ello porque las diligencias que realiza el notario son de naturaleza voluntaria. Por ende, en caso de existir una controversia se entiende que el contradictor deberá, para ser oído, plantear la respectiva demanda; con lo cual se inicia la jurisdicción contenciosa, misma que debe ser conocida por el órgano judicial. El poder solemnizar al desahucio en la vía notarial, conforme a lo que determina la ley de inquilinato, implica de la colaboración de las dos partes para así poder llegar a un acuerdo y que esto no se pueda convertir en un conflicto. En tal sentido el artículo 42 de la Ley de Inquilinato dispone que las acciones de inquilinato se tramitarán por procedimiento sumario.
¿Qué facultad al notario a tener conocimiento de los procesos de desahucio?	El artículo 18, numeral 35 de la Ley Notarial, indica que el notario se encuentra facultado para solemnizar al desahucio, de conformidad a lo establecido en la Ley de Inquilinato y en el Código Civil ecuatoriano.
¿Qué sucede una vez que se le notifica al arrendatario con la solicitud desahucio?	De acuerdo con la Ley de Inquilinato en su artículo 48, se habla sobre el desahucio y que este dispone de tres días para oponerse al desahucio contados a partir de realizada la notificación. En caso de no haber oposición, una vez notificado al inquilino con el desahucio, ante la falta de respuesta este surtirá sus efectos de dar por terminado el contrato de arrendamiento.
¿Qué sucede con el arrendador dentro de los procesos de desahucio notarial cuando el arrendatario no desaloja el inmueble pese a haber sido desahuciado?	En este caso el arrendador se ve obligado a iniciar dos causas, la primera que es el desahucio ante el notario, al estar este facultado conforme a las causales específicas, y la segunda que sería ante un juez de inquilinato para obtener de este una sentencia que poder ejecutar para proceder al lanzamiento del inquilino.
¿Cuál es el procedimiento con el que cuenta el inquilino para oponerse al desahucio?	En la ley de inquilinato, exactamente en su artículo 48, se determina sobre la oposición del inquilino al desahucio, misma que se puede hacer una vez notificado con el desahucio dentro del término de tres días. De existir oposición, el inquilino deberá plantear su respectiva demanda, misma que deberá conocer el órgano judicial.
Temática II: La ejecución en el sistema procesal ecuatoriano	
¿Qué es la ejecución en materia no penal?	La ejecución es una consecuencia vinculada con la presunción de la existencia de una obligación previamente determinada, sea por las partes, por un tercero con poder suficiente para hacerlo, o por un juez dentro de un proceso judicial; pero siempre será una actividad conducida a obtener el cumplimiento voluntario o forzoso de una obligación. Así, en la legislación ecuatoriana, la ejecución se basa en la existencia de un título de ejecución, mismos que se encuentran establecidos en el artículo 363 del Código Orgánico General de Procesos.
¿Cuáles son los requisitos para que se lleve a efecto una audiencia de ejecución?	Para que se efectúe la ejecución de una obligación debe existir un título de ejecución. Si se trata de la ejecución de un título que no sea la sentencia o auto ejecutoriado, se deberá presentar una solicitud que, además de los requisitos de la demanda, contenga la identificación del título de ejecución que sirve de habilitante para presentar la solicitud.
Temática III. Los títulos de ejecución	
¿Cuáles son los títulos de ejecución?	Los títulos de ejecución se encuentran establecidos en el Código Orgánico General de Procesos en su artículo 363, donde se encuentra plasmado una lista taxativa de los considerados títulos de ejecución que reconoce la legislación ecuatoriana, entre ellos: La sentencia ejecutoriada; el laudo arbitral; el acta de mediación; el contrato de prenda y contratos de venta con reserva de dominio; la sentencia, el laudo arbitral o el acta de mediación expedidos en el extranjero, homologados conforme con las reglas del Código Orgánico General de Procesos.

¿Qué características debe reunir un título de ejecución?	Entre las características resalta que los títulos de ejecución son documentos que constituyen una prueba por sí mismo; tienen como principal objeto hacer efectiva una resolución final ya emitida; tienen inmersa una obligación cierta, expresa y exigible; y dotan de seguridad al juez sobre la certeza de un derecho.
¿Cuál sería la forma de incluir a un documento que contenga una obligación como un título de ejecución?	Esto se lograría a través de las respectivas reformas, especialmente al artículo 363 del Código Orgánico General de Procesos, donde se debería incluir en el listado establecido, el nuevo título de ejecución.
Temática IV: La ejecución del desahucio notarial	
¿Cómo ejecutar un desahucio notarial solemnizado?	Existe incertidumbre sobre cual es la vía correcta para ejecutar el desahucio notarial solemnizado, por cuanto al no ser el acta solemnizada de desahucio un título de ejecución se tendría para ejecutar el desalojo del inquilino, obligatoriamente demandar el desahucio por la vía sumaria, para así una vez se tenga la sentencia poder iniciar la fase de ejecución del desahucio para proceder al desalojo. Así también, hay quienes manifiestan que lo procedente es ejecutar el acta solemnizada de desahucio, para que así se proceda con el lanzamiento, situación que encuentra una traba en la práctica al ser requisito para iniciar la fase de ejecución el aparejar a la solicitud el título de ejecución mismo que sirve de habilitante.
¿Es posible incorporar a la lista de títulos de ejecución el desahucio notarial solemnizado?	Tomando en consideración las similitudes existentes entre los títulos de ejecución y el acta solemnizada de desahucio, resulta extraño que el acta de desahucio notarial no haya aun sido considerada como un título de ejecución, lo cual podría ser procedente una vez efectuadas las respectivas reformas normativas que le otorguen a la referida acta tal calidad de título de ejecución.
¿Cuál considera usted sería la forma de ejecutar el desahucio sin tener que acudir ante el órgano jurisdiccional?	Ejecutando directamente el acta solemnizada de desahucio mediante la vía de ejecución.
Temática V: El desahucio notarial como título de ejecución	
¿Qué opina usted respecto a incorporar el desahucio notarial como un título de ejecución?	Sería lo más idóneo, ya que actualmente la ley no prevé que esta situación ocasiona que el arrendador se vea obligado a iniciar un proceso judicial, lo cual lo obliga a incurrir en un doble gasto, al haber realizado innecesariamente el desahucio por vía notarial. Es decir, existe una pérdida de recursos y tiempo que podría ser ahorrado si el acta solemnizada de desahucio notarial fuera considerada como un título de ejecución.
¿Cuál cree usted sería el procedimiento para poder considerar al desahucio notarial como un título de ejecución?	Para que esto se lleve a efecto sería necesario establecer las respectivas reformas al Código Orgánico General de Procesos añadiendo en la lista de títulos de ejecución del artículo 363 al acta solemnizada de desahucio notarial como título de ejecución.
Temática VI. Vulneración de derechos y principios (celeridad, eficacia, simplificación, economía procesal)	
¿Qué opina usted sobre el procedimiento para ejecutar el desahucio notarial en la legislación ecuatoriana?	El procedimiento para ejecutar el acta de desahucio notarial en la legislación ecuatoriana es deficiente, por cuanto no cumple con los fines de una administración de justicia rápida y oportuna, ya que la ley no prevé un procedimiento eficaz para proceder a la ejecución del desalojo del inquilino desahuciado cuando este se niega a devolver el inmueble que no es de su propiedad. Existe, sin lugar a duda, un vacío legal respecto a la vía idónea a seguir para la ejecución del desahucio que ha sido dispuesto por notario público.
¿Considera usted que se vulneran derechos y principios normativos al arrendador al tener que iniciar un proceso judicial para ejecutar el desahucio?	Sí, ya que esta situación lo empuja a incurrir en un doble gasto, que implica desgaste de tiempo y recursos al tener que, para ejecutar el desalojo, demandar el desahucio por la vía civil pese a este ya haber sido dispuesto en sede notarial. Sin lugar a duda se vulnera al arrendador el derecho de gozar de su propiedad misma que se encuentra de manera abusiva en uso y goce del inquilino desahuciado. Así también, se están vulnerando principios como el de celeridad, economía procesal, simplificación y eficacia en la administración de justicia.
¿Considera que, en la ejecución del desahucio notarial solemnizado en la legislación ecuatoriana se atenta contra los principios procesales de celeridad, eficacia, simplificación y economía procesal?	Sí, ya que, pese a haberse realizado el desahucio en sede notarial se debe, para ejecutar el desalojo, iniciar un procedimiento sumario ante un juez, en donde para ejecutar el lanzamiento se tendría que esperar a contar con la sentencia ejecutoriada que permita iniciar la fase de ejecución, lo cual atenta contra el principio de celeridad, ya que lo más idóneo sería que el acta solemnizada de desahucio permita dar inicio a la fase de ejecución. Se vulnera el principio de eficacia ya que no se cumple con el fin planteado al haberse delegado la facultad al notario de solemnizar el desahucio, esto es, descongestionar el sistema judicial; lo cual no se verifica al tenerse que obligatoriamente acudir ante el juez para dar procurar una ejecución. En cuanto a la simplificación tampoco se encuentra garantizada puesto que no se cumple con el propósito de que el proceso se desarrolle de forma ágil y eficiente, ya que pese a existir un desahucio notarial este no es suficiente para dar inicio a la fase de ejecución. Esta situación conlleva diversos gastos innecesarios tanto para el arrendador que busca hacer efectivo su derecho, como para el sistema de justicia, con lo cual se colige que no se está garantizando la economía procesal.

Fuente: Elaboración propia

DISCUSIÓN

El programa de capacitación fue diseñado exclusivamente para notarios, con un enfoque especializado en el complejo ámbito de los desahucios por inquilinato. En el ejercicio de sus funciones, los notarios desempeñan un papel crucial en garantizar la legalidad y equidad de los procesos de desalojo. Este programa tiene como objetivo proporcionar a los participantes las herramientas y conocimientos necesarios para abordar con eficacia y precisión los desafíos jurídicos y procedimentales asociados con los desahucios en el contexto del arrendamiento residencial.

Durante estas sesiones de capacitación, se explorarán a fondo los fundamentos legales que rigen los desahucios por inquilinato, destacando las leyes pertinentes, los procedimientos específicos y las mejores prácticas. Además, se abordan cuestiones prácticas y éticas que surgen en este campo, con el objetivo de fortalecer la competencia profesional de los notarios y mejorar la calidad de los servicios que brindan a la comunidad.

Título del Programa de Capacitación: “Capacitación Integral para Notarios: Desahucios por Inquilinato en Ecuador”

Objetivos del Programa:

1. Proporcionar a los notarios conocimientos actualizados sobre la legislación vigente en Ecuador relacionada con los desahucios por inquilinato.
2. Desarrollar habilidades de mediación y negociación para fomentar la resolución amistosa de conflictos entre propietarios e inquilinos.
3. Mejorar la capacidad de los notarios para aplicar la ley de manera ética y justa, respetando los derechos fundamentales de todas las partes involucradas.
4. Dotar a los participantes de herramientas prácticas para la redacción de documentos legales y la gestión eficiente de los procedimientos de desahucio.

Contenido del Programa:

Módulo 1: Marco legal de los desahucios por inquilinato en Ecuador

- Introducción al marco legal ecuatoriano en materia de inquilinato.
- Análisis de la Ley de Inquilinato y sus modificaciones más recientes.
- Requisitos y procedimientos legales para la ejecución de desahucios.
- Casos jurisprudenciales relevantes.

Módulo 2: Habilidades de mediación y negociación

- Técnicas de comunicación efectiva para la resolución de conflictos.
- Estrategias de mediación y negociación aplicadas a casos de desahucio.
- Identificación de posibles soluciones amistosas y acuerdos entre propietarios e inquilinos.
- Casos prácticos y simulaciones para el desarrollo de habilidades.

Módulo 3: Ética y responsabilidad profesional

- Principios éticos en la ejecución de desahucios por inquilinato.
- Responsabilidad profesional y legal del notario en el proceso de desahucio.
- Aspectos éticos al interactuar con las partes involucradas.
- Estudio de casos éticos y análisis de dilemas éticos comunes.

Módulo 4: Documentación y procedimientos notariales

- Redacción precisa de documentos legales relacionados con desahucios.
- Protocolos notariales en el manejo de expedientes de desahucio.
- Incorporación de tecnologías emergentes en la gestión documental.
- Revisiones periódicas de los procedimientos y actualización de documentos.

Metodología:

El programa se llevará a cabo mediante clases teóricas, estudios de casos, discusiones interactivas y sesiones prácticas. Se fomentará la participación activa y el intercambio de experiencias entre los participantes. Además, se proporcionará material de lectura, recursos en línea y acceso a expertos legales para consultas adicionales.

Evaluación:

La evaluación se realizará a través de exámenes teóricos, participación en discusiones, presentaciones prácticas y estudios de casos. Se otorgarán certificados a los participantes que completen satisfactoriamente el programa de capacitación.

Este modelo de capacitación busca abordar de manera integral las necesidades de los notarios en Ecuador en relación con la ejecución de desahucios por inquilinato, promoviendo el conocimiento legal, las habilidades de

mediación y negociación, así como la ética y la eficiencia en los procedimientos notariales.

CONCLUSIONES

En conclusión, la investigación resalta la importancia crucial de las capacitaciones en la rama del derecho notarial, tanto en general como específicamente en relación con la facultad de ejecutar desahucios por inquilinato en Ecuador. La formación continua demuestra ser un pilar fundamental para el desarrollo profesional de los notarios, proporcionándoles las herramientas necesarias para enfrentar los desafíos constantes y la evolución legislativa en esta área legal especializada.

En primer lugar, se destaca la necesidad de mantener a los profesionales notariales actualizados ante los cambios legislativos y jurisprudenciales. La dinámica naturaleza del sistema legal exige una comprensión profunda y actualizada de las leyes notariales, y las capacitaciones se revelan como la vía principal para adquirir conocimientos actualizados y aplicar las mejores prácticas en la asesoría y formalización de documentos legales.

La mejora en la calidad de los servicios notariales ofrecidos a la comunidad también se evidencia como un resultado directo de la capacitación constante en derecho notarial. Un notario bien capacitado no solo proporciona asesoramiento legal preciso, sino que también garantiza la validez de los documentos, previniendo así posibles litigios futuros. La formación en aspectos éticos y profesionales juega un papel crucial en la construcción de la confianza del público, promoviendo la transparencia e integridad en todas las transacciones legales.

En el contexto específico de la facultad de ejecutar desahucios por inquilinato, la importancia de la capacitación se intensifica. La complejidad de los procedimientos y la variabilidad de las leyes relacionadas con el inquilinato subrayan la necesidad de que los notarios estén plenamente informados y actualizados. La capacitación no solo aborda los aspectos legales, sino que también desarrolla habilidades de mediación y negociación, promoviendo la resolución amistosa de conflictos antes de recurrir a medidas más drásticas como el desahucio.

La investigación propone un modelo de capacitación integral que abarca desde el marco legal específico hasta el desarrollo de habilidades prácticas y éticas. Este enfoque no solo beneficiará a los profesionales individualmente, sino que también contribuirá al fortalecimiento del sistema legal en su conjunto, garantizando la seguridad jurídica y la confianza de la comunidad en los procesos notariales.

En última instancia, la realización de capacitaciones para notarios, especialmente en la ejecución de desahucios por inquilinato, se presenta como una necesidad imperante en el ámbito jurídico ecuatoriano. La preparación continua de estos profesionales no solo dotará al Estado de mayor seguridad y confianza en la ejecución de estos procesos, sino que también contribuirá al alivio de la sobrecarga procesal en el sistema judicial. Este enfoque de investigación cualitativa ha permitido un análisis profundo y detallado de la situación, destacando la relevancia y la urgencia de implementar programas de capacitación específicos en esta área del derecho notarial en Ecuador.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Caamaño, N., Díaz, S., Luna, M., & Salazar, P. (2020). Mediación y justicia restaurativa en una cultura de educación para la paz. *Orbis: Revista de Ciencias Humanas*, 16(47), 98–106.
- Cano, G., & Etxarri, A. E. (2014). La crisis de los desahucios en España. *Revista de Economía Crítica*, 17, 44–57.
- Chacón González, M. A., Moreno, V. P., & Díaz Córdova, J. F. (2020). Provisiones por desahucio y jubilación patronal su reconocimiento y medición contable y tributario. *Revista Arbitrada Interdisciplinaria KOINONIA*, 5(4), 34–64.
- Ecuador. Congreso Nacional. (2015). *Código Orgánico General de Procesos*. Registro Oficial Suplemento 506 https://biblioteca.defensoria.gob.ec/bitstream/37000/2734/1/CODIGOORGANICO_GENERAL_DE_PROCESOS_COGEP.pdf
- García Lemos, D. P., & Pangol Lascano, A. M. (2022). El Contrato Especial Emergente, su origen y aplicación en Ecuador. *Revista Metropolitana de Ciencias Aplicadas*, 5(1), 138–147.
- Gutiérrez Cabas, W. (2021). El notario de fe pública y el fortalecimiento de la carrera notarial. *Revista Jurídica Derecho*, 10(14), 116–132.
- Ledesma Lois, F. A. (2021). El notariado mexicano en el proceso electoral: una visión para el año 2021. *Alegatos*, 1(1), 127–140.
- Mila Maldonado, F. L., Yáñez Yáñez, K. A., & Mantilla Salgado, J. D. (2021). Una aproximación a la metodología de la investigación jurídica. *Revista Pedagogía Universitaria y Didáctica del Derecho*, 8(2), 81–96.
- Moreno Márquez, G., Iglesias Martínez, J., & Fernández García, M. (2017). El impacto de la crisis sobre el proceso de integración del colectivo de origen ecuatoriano en España. *Sophia, Colección de Filosofía de La Educación*, 23, 265–284.
- Ochoa Brown, C. L. (2019). Uso de la tecnología en la función notarial y el proceso registral. *Revista Científica del Sistema de Estudios de Postgrado de La Universidad de San Carlos de Guatemala*, 2(01), 11–17.

- Plua Parrales, N. V. (2019). Análisis crítico sobre las negativas en el registro de propiedad y seguridad jurídica. *Revista Científica FIPCAEC (Fomento de La Investigación y Publicación Científico-Técnica Multidisciplinaria). Polo de Capacitación, Investigación y Publicación (POCAIP)*, 4(4), 362–374.
- Yom, S. (2015). From methodology to practice: Inductive iteration in comparative research. *Comparative Political Studies*, 48(5), 616–644.