



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA**  
**MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA**  
**CARRERA DE DERECHO**

**"NECESIDAD DE INCORPORAR EN LA LEY DE INQUILINATO,  
UN MECANISMO LEGAL QUE PERMITA FIJAR EL VALOR DE  
LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO".**

Tesis previa a la obtención del  
Título de Abogado.

**AUTORA:**

BELLA ANITA FARIÁS DEMERA

**DIRECTOR:**

Dr. Mg. MARCELO ARMANDO COSTA CEVALLOS

**LOJA- ECUADOR**

**2014**

## CERTIFICACIÓN

Doctor

Marcelo Armando Costa Cevallos, Mg. Sc.  
**DOCENTE DE LA CARRERA DE DERECHO DE LA MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA**

### **CERTIFICA:**

Haber asesorado, revisado y orientado el desarrollo de la tesis titulada: **"NECESIDAD DE INCORPORAR EN LA LEY DE INQUILINATO, UN MECANISMO LEGAL QUE PERMITA FIJAR EL VALOR DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO"**. realizada por la postulante: **Bella Anita Farías Demera**, egresada de la Carrera de Derecho.

Por estar sujeto a la normativa institucional, se autoriza su presentación para continuar con los trámites correspondientes.

Loja, Noviembre del 2014



Dr. Mg. Marcelo Armando Costa Cevallos  
**DIRECTOR DE TESIS**

## AUTORÍA

Yo, **Bella Anita Fariás Demera** declaro ser autora del presente trabajo de tesis y eximo expresamente a la Universidad Nacional de Loja y a sus representantes jurídicos de posibles reclamos o acciones legales, por el contenido de la misma.

Adicionalmente acepto y autorizo a la Universidad Nacional de Loja, la publicación de mi tesis en el repositorio Institucional-biblioteca Virtual.

**AUTORA:** Bella Anita Fariás Demera

**FIRMA:**  .....

**CÉDULA:** 1307351450

**FECHA:** Loja, Noviembre del 2014

**CARTA DE AUTORIZACIÓN DE TESIS POR PARTE DE LA AUTORA, PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL Y PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TEXTO COMPLETO.**

Yo, **Bella Anita Farías Demera**, declaro ser autora del presente trabajo de tesis titulada: **"NECESIDAD DE INCORPORAR EN LA LEY DE INQUILINATO, UN MECANISMO LEGAL QUE PERMITA FIJAR EL VALOR DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO"**, como requisito para obtener el grado de: Abogada; autorizo al Sistema Bibliotecario de la Universidad Nacional de Loja para que con fines académicos, muestre al mundo la producción intelectual de la Universidad, a través de la visibilidad de su contenido de la siguiente manera en el Repositorio Digital Institucional:

Los usuarios pueden consultar el contenido de este trabajo en el RDI, en las redes de información del país y del exterior, con las cuales tenga convenio la Universidad.

La Universidad Nacional de Loja, no se responsabiliza por el plagio o copia de la tesis que realice un tercero.

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Loja, a los 28 días del mes de Noviembre del dos mil catorce, firma la autora.

FIRMA: .....

**AUTORA:** Bella Anita Farías Demera

**CÉDULA:** 1307351450

**DIRECCIÓN:** Oswaldo Guayasamin y Pedro Domínguez – Santo Domingo

**CORREO ELECTRÓNICO:** aniss\_1971@hotmail.com

**TELÉFONO CÉLULAR:** 0982789814

**DATOS COMPLEMENTARIOS**

**DIRECTOR DE TESIS:** Dr. Mg. Marcelo Armando Costa Cevallos.

**TRIBUNAL DE GRADO:**

Dr. Mg. Augusto Astudillo Ontaneda

**(Presidente)**

Dr. Mg. Igor Eduardo Vivanco Muller

**(Vocal)**

Dr. Mg. Juan Carlos Jaramillo Montesinos

**(Vocal)**

## **AGRADECIMIENTO**

A las Autoridades de la Universidad Nacional de Loja, de la Modalidad de Estudios a Distancia, a los Docentes de la Carrera de Derecho, quienes han brindado sus conocimientos y experiencia en mi formación profesional

Al Dr. Mg Marcelo Armando Costa Cevallos, Director de tesis, quien con sus conocimientos supo guiar con acierto y solvencia profesional el desarrollo y culminación del presente trabajo de investigación.

**La Autora**

## **DEDICATORIA**

A mi Dios quién supo guiarme por el buen camino, darme fuerzas para seguir adelante y no desmayar en los problemas que se presentaban, enseñándome a encarar las adversidades sin perder nunca la dignidad ni desfallecer en el intento.

A mi Madre, quien fue el pilar fundamental y me brindó su apoyo incondicional y paciencia durante esta ardua labor.

.

A mi esposo, por su motivación para poder culminar mis estudios y llegar a ser una profesional.

**Bella Anita**

## ESQUEMA DE CONTENIDOS

- ❖ PORTADA
- ❖ CERTIFICACIÓN
- ❖ AUTORÍA
- ❖ CARTA DE AUTORIZACIÓN
- ❖ AGRADECIMIENTO
- ❖ DEDICATORIA
- ❖ ESQUEMA DE CONTENIDOS
  1. TÍTULO
  2. RESUMEN
    - 2.1. ASTRACT
  3. INTRODUCCIÓN
  4. REVISIÓN DE LITERATURA
    - 4.1. MARCO CONCEPTUAL
    - 4.2. MARCO DOCTRINARIO
    - 4.3. MARCO JURIDICO
    - 4.4. LEGISLACION COMPARADA
  5. MATERIALES Y MÉTODOS
  6. RESULTADOS
  7. DISCUSIÓN
  8. CONCLUSIONES
  9. RECOMENDACIONES
    - 9.1. Propuesta de Reforma Jurídica
  10. BIBLIOGRAFÍA
  11. ANEXOS
- ÍNDICE

## **1. TÍTULO**

**"NECESIDAD DE INCORPORAR EN LA LEY DE INQUILINATO, UN MECANISMO LEGAL QUE PERMITA FIJAR EL VALOR DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO"**



## **2. RESUMEN**

La presente Tesis hace referencia a: "**NECESIDAD DE INCORPORAR EN LA LEY DE INQUILINATO, UN MECANISMO LEGAL QUE PERMITA FIJAR EL VALOR DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO**", La Ley de Inquilinato en nuestro país norma las relaciones de arrendadores y arrendatarios derivadas de los contratos de arrendamiento y subarrendamiento de los locales comprendidos dentro de los perímetros urbanos.

La vivienda constituye una necesidad esencial de la persona y de la familia, ella cumple una serie de funciones directamente relacionadas con el bienestar del individuo; es así que la actual Constitución del Ecuador En el Art. 30, garantiza a las personas el derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Es por esta razón, que se considera que el tema a pesar de constituir asunto de trajín cotidiano, es necesario que se revise determinados puntos en el derecho, en un trabajo específico al contrato de arrendamiento en el sector urbano y las causales de sus excesivos cobros en los cánones de arrendamiento. La materia de inquilinato es uno de los temas más interesantes del Derecho Civil, contemporáneo y nuestra sociedad tiene una sensibilidad especial referente al arrendamiento de locales urbanos, pues las

personas desposeídas son las más numerosas en nuestro medio, es por esta razón se hace imperioso el que sea la tendencia del assembleísta en proteger al inquilino.

Como es de conocimiento general, debido al fin social que tiene la ley de inquilinato, aún no está establecido por las autoridades competentes sobre la tasa de cánones de arrendamiento que son muy elevados para los arrendatarios, tratándose especialmente en los sectores urbanos, y más aún en el centro.

De tal manera, que la Ley de Inquilinato vigente, no establece en forma precisa la tasa de arrendamiento, ya que los inquilinos se encuentran en la indefensión sobre los valores que son muy elevados en lo relativo al precio o renta y al plazo de su duración, con el propósito de proteger a los inquilinos y evitar los abusos de los arrendadores.

## **2.1. SUMMARY**

This thesis refers to "BUILT IN NEED OF TENANCY LAW, LEGAL MECHANISM TO SET THE VALUE OF CHARGES LEASE Tenancy Law in our country standard relationships derived from landlords and tenants leases and subletting the premises fall within urban perimeters.

Housing is an essential need of the individual and the family, it has a number of functions directly related to the welfare of the individual; so that the current Constitution of Ecuador in Art. 30, guarantees people the right to a safe and healthy habitat, and adequate and decent housing, regardless of their social and economic status.

It is for this reason, it is considered that the subject despite being subject to daily grind, you need certain points to be reviewed in the law in a specific job to the lease in the urban sector and the causes of their overcharges in the rents. The terms of the tenancy is one of the most interesting topics of Civil, contemporary and our society has a special sensitivity regarding the leasing of urban local law for the destitute people are the most numerous in our country, it is for this reason it is imperative the which is the tendency of Assembly to protect the tenant.

As is generally known, because of the social order that is the law of tenancy, it is still not established by competent authorities on the rate of lease fees

that are too high for tenants, especially the case in urban areas, and even more in the middle.

Thus, the current Residential Tenancies Act does not establish accurately the lease rate, as tenants are defenseless on the values that are very high in relation to the price or rent and the period of its duration , in order to protect tenants and prevent abuse from landlords.

### 3. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación jurídica titulado: " **NECESIDAD DE INCORPORAR EN LA LEY DE INQUILINATO, UN MECANISMO LEGAL QUE PERMITA FIJAR EL VALOR DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO**", problema jurídico de actualidad y que constituye una problemática vigente y de gran trascendencia, por lo que se hace necesario determinar las causas, consecuencias y las soluciones jurídicas a este problema, mediante un proyecto de reforma que permita solucionar este inconveniente jurídico.

El problema se lo ha enfocado en un primer plano desde el punto de vista conceptual, en base al análisis de los conceptos vertidos por prestantes juristas conocedores de esta problemática, quienes a través de sus aportes nos permiten conocer mejor los criterios jurídicos que se han vertido en torno a este problema social.

El medio en el cual se desarrolla y se asienta su familia es la vivienda, pero lamentablemente existe un déficit en nuestro país, las familias se han visto obligadas a recurrir al arrendamiento de pequeños cuartos en vetustas viviendas que debido a la necesidad del momento son sometidas a pequeños cambios, a efecto de proceder a su arrendamiento, fijando cánones de arrendamiento fuera de la Ley debido a que nuestra legislación en materia de inquilinato no contempla una tabla que regule las pensiones

locativas que debe cobrar el propietario del bien inmueble destinado a arrendamiento para vivienda, por lo que hace falta regular en forma legal la fijación de los cánones de arrendamiento.

El informe de la investigación se encuentra estructurado de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 144 del Reglamento de Régimen Académico de la Universidad Nacional de Loja; y se desglosa de la siguiente forma: la Parte Preliminar, que consta de la Portada, Certificación del Director de Tesis, la Autoría, Dedicatoria, Agradecimiento y Tabla de Contenidos; la Parte Introductoria, la constituye el Título del Tema y el nombre del autor, un Resumen castellano y traducido al Inglés (Abstract), la Introducción; el Cuerpo del Informe Final, que contiene: la Revisión de la Literatura, en la que se debe revisar todo lo relacionado al Marco Conceptual, Marco Doctrinario y Marco Jurídico; Materiales y Métodos que se relaciona a la Metodología utilizada, procedimientos realizados para obtener la información; los Resultados de las Encuestas; la Discusión, en esta parte del informe se realiza la verificación de los objetivos planteados, se fundamenta la propuesta de reforma legal; la Síntesis que es la parte penúltima y que tienen que ver con las conclusiones, recomendaciones y la Propuesta de Reforma Jurídica y como última parte tenemos las Referencias que se relaciona con la bibliografía utilizada en todo el proceso de la investigación, el índice de todo el trabajo de investigación y luego los anexos.

Por ultimo comparar la legislación ecuatoriana con cuerpos normativos de diferentes países, me han llevado a llegar a las conclusiones que me han servido de base para elaborar un proyecto de ley, que reúna los más importantes puntos de vista referentes al régimen de arrendamientos de locales y viviendas urbanos, a través del que se pueda impartir justicia en forma ágil y eficiente buscando la equidad para las dos partes, sin proteccionismos exagerados que produzcan la rebeldía de quienes arriendan y el abuso de los arrendatarios.

## **4. REVISIÓN DE LITERATURA.**

### **4.1. MARCO CONCEPTUAL**

#### **4.1.1. Breve Reseña Histórica sobre el Contrato de Arrendamiento de Viviendas.- Concepto.**

Eugene Petit manifiesta “Los romanos distinguían dos clases de arrendamientos: **1.-** El arrendamientos de cosas es la aplicación más importante de este contrato, a propósito de la cual vamos a exponer las reglas generales; y **2.-** el arrendamiento de servicios, cuyas particularidades nos limitaremos a señalar. En fin, en el Bajo imperio el arriendo de cosas tomo en ciertos casos un carácter especial y se convirtió en un contrato que tenía sus reglas propias: el contrato de eufitesis”.

El contrato de arrendamiento es muy antiguo aparece en el siglo II A.C. en lo referente al arrendamiento de tierras y casas<sup>1</sup>

#### **4.1.2. Antecedentes Generalidades y Definición de Contrato de Arrendamiento.**

---

<sup>1</sup> GARCÍA FALCONI, José, Tratado del derecho de arrendamiento, Editorial Heliasta, Quito Ecuador, 2005, pág. 6.



En el Derecho Romano, el arrendamiento no empezó como una figura propia. Se confundía con la compraventa en el sentido de que se entregaba una cosa, a manera de venta, pero por un tiempo establecido.

Posteriormente, las conquistas, el auge comercial, la inmigración y otros factores, sirvieron para que adquiriera identidad este contrato en atención a la necesidad de vivienda para aquellas personas de escasos recursos. Se daba una casa para el uso, con la obligación para el usuario de pagar una renta.

Luego se agruparon bajo el concepto de la **Locatio conductio** la cesión para su goce de una cosa, la prestación de un trabajo o servicio y la de una obra mediante una remuneración o renta

El Derecho Romano se llamaba LOCATIO CONDUCTIO al contrato de arrendamiento, por el cual una persona denominada LOCATOR se obliga a ceder temporalmente a otra CONDUCTOR, el disfrute de una cosa corporal o incorporal, mueble o inmueble, a cambio de una retribución que el mismo derecho llamaba MERCES.

#### **4.1.3. Definiciones**

El Código Civil define al contrato de arrendamiento, de la siguiente manera "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 para este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que dispone las leyes del trabajo y otras leyes especiales"<sup>2</sup>.

De este modo el contrato de arrendamiento, es un acto de voluntad, por el cual una persona se obliga a proporcionar a otra el goce por un tiempo de una cosa mediante un precio que se denomina alquiler.

Por lo tanto cuando hablamos de contrato de arrendamiento hacemos referencia a un tipo de convenio que se establece normalmente entre dos partes y que supone que la primera (el arrendador) le entrega algún elemento suyo (mueble o inmueble) a la segunda parte (el arrendatario) para que la utilice en su beneficio propio. Este contrato de arrendamiento supone que la segunda parte, el arrendatario, debe pagar por ese préstamo de manera periódica a lo largo del tiempo que se establezca de común acuerdo en el contrato. En algunos casos, el pago puede ser en dinero y en otros casos puede ser otorgándosele al arrendador parte del producto que el arrendatario logra a partir del uso de ese espacio o elemento, por ejemplo, si se arrienda una porción de tierra para ser trabajada.

#### **4.1.4 Definición de Inquilinato o arrendatario**

---

<sup>2</sup> CODIGO CIVIL ECUATORIANO. Corporación de Estudios y Publicaciones. Legislación Codificada, Art. 1856.

El Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales de Ruy Díaz, define el término inquilino como: “El arrendatario de una casa o parte de ella, que la ha tomado en alquiler para habitarla. Procede esta palabra de las latinas in y colo, y vale tanto como habitador de casa ajena”<sup>3</sup>

Tiene su raíz en la voz latina INQUILINUS, que según el Diccionario de la Real Academia Española significa: Arriendo de una casa o parte de ella. 2.- Derecho que adquiere el inquilino en la casa arrendada. 3.- Contribución o tributo de cuantía relacionada con el de los alquileres 4.- Argentina, Colombia y Uruguay. Casa de vecindad. 5.- Chile. Sistema de explotación de fincas agrícolas por medio de inquilinos.

De lo anotado se puede colegir que inquilino es la persona que toma en arriendo una casa o parte de ella con la finalidad de destinarla a vivienda, lógicamente bajo el pago de un estipendio que en materia de inquilinato se llama canon de arrendamiento, por lo tanto los requisitos para que se constituya en inquilino una persona se requiere que entre como habitador de una casa ajena, adquiriendo por este hecho el derecho para entrar en el uso y goce del bien inmueble.

Finalmente puedo concluir diciendo que el arrendatario es la persona que recibe una cosa en arrendamiento; la parte que adquiere el uso de la misma, un derecho a obra o servicio, a cambio de una cantidad que se compromete

---

<sup>3</sup> DIAZ, Ruy, Diccionario de Derecho Usual, Editorial Heliasta, Buenos Aires Argentina, 2006.

a pagar; sus obligaciones lo dispone la ley, acorde al bien que se de en arriendo.

#### **4.1.5 Concepto de Arriendo**

El Diccionario Jurídico de Anbar, define el término Alquilar como sinónimo de arriendo y dice: “Tomar una cosa por contrato, para usar durante un tiempo determinado o indeterminado, mediante el pago de una cantidad estipulada, de manera especial en lo que se refiere a casas, animales, muebles y vehículos”<sup>4</sup>

Del concepto anotado puedo decir que arriendo es sinónimo de alquiler, el cual está dado por el valor que una persona paga a otra por el uso de una cosa; en materia de inquilinato el precio toma el nombre de canon de arrendamiento, el bien inmueble materia del arrendamiento se denomina local y el contrato de arrendamiento se constituye por el convenio verbal, escrito o mixto entre el dueño de la cosa y el que paga el alquiler de la misma, dentro del cual están incluidos: plazo, precio, garantía y su terminación.

En conclusión arriendo es sinónimo de alquiler y consiste en la entrega material que hace el dueño de un cosa que toma el nombre de local, a otra con la finalidad de que pueda disfrutar de ella, bajo el pago de una pensión

---

<sup>4</sup> ANBAR. Diccionario Jurídico con Legislación Comparada, Fondo de la Casa de la Cultura Ecuatoriana, Cuenca Ecuador, 2002, pág. 3.

locativa mensual que toma el nombre de canon de arrendamiento; el dueño de la cosa dentro de la legislación de inquilinato recibe el nombre de arrendatario y el que la toma en arriendo la cosa se denomina arrendador.

De acuerdo al Jurista Luis Muñoz, en su Obra Derecho civil Mexicano manifiesta: “ El Contrato de arrendamiento existe cuando las partes se obligan recíprocamente, una, a ceder el uso y el goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto”<sup>5</sup>

Refiriéndose al arrendamiento de servicios, El Dr. Aníbal Guzmán Lara manifiesta: “el arrendamiento de servicios y la realización de obras, es de tal naturaleza que quien las realiza lo hace por su propia decisión, así no haya un plan de trabajo y sometimiento a directrices como planos, trazos, cálculos, etc. Cual el caso del constructor de una carretera.”<sup>6</sup>

Analizando los referentes conceptuales, puedo decir que lo indispensable para que exista el contrato de arrendamiento, es la voluntad reciproca de las partes, el arrendatario es que entra en el uso o disfrute de la cosa, de allí que ni siquiera se entra a determinar la propiedad de la misma; y, la otra, es decir el arrendador debe asegurar a la otra, que podrá usar la cosa, teniendo que indemnizarle en caso de evicción.

---

<sup>5</sup> Muñoz Luis, Derecho Civil Mexicano, Editorial, Ediciones Modelo Tomo III pág. 355

<sup>6</sup> Guzmán Aníbal, Diccionario explicativo del Derecho civil Ecuatoriano, pág. 31-32

Por lo tanto toda cosa, cuyo uso o disfrute puede dejarse en manos de otro, sin transferir la cosa misma, puede ser arrendada, salvo las excepciones legales.

#### **4.1.6 Concepto de arrendador**

Anbar define al arrendador como:” persona que da en arrendamiento una cosa o bien a otra llamada arrendatario, y recibe el pago que se convenga en el contrato, de acuerdo a lo que la ley establece<sup>7</sup>”.

Dicho de otra manera el arrendador es el propietario del bien y por supuesto, es quien se obliga a ceder el uso de ese bien. Es la persona que da en arrendamiento aquello que le pertenece. Persona jurídica propietaria del bien que se alquila o arrienda.

En conclusión el arrendador es la persona que cede a otra el uso de una cosa (vivienda, finca, inmueble) por tiempo determinado y precio cierto.

Podemos entender entonces que dentro de las obligaciones del arrendador, están la entrega del bien inmueble materia del arrendamiento. El arrendador entregará la cosa arrendada al arrendatario, con todas sus pertenencias y en

---

<sup>7</sup> ANBAR. Diccionario Jurídico con Legislación Comparada, Fondo de la Casa de la Cultura Ecuatoriana, Cuenca Ecuador, 2002, pág. 5.

estado de servir para el uso convenido para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada.

Otra de sus obligaciones así entendidas por la naturaleza del contrato, esta la conservación del inmueble arrendado. El arrendador está obligado a conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el periodo de arrendamiento, llevando a cabo todas las reparaciones necesarias.

Asimismo esta entendida como una obligación del arrendador, no estorbar, ni molestar. El arrendador no estorbará de manera alguna el uso de la finca arrendada, a no ser deba proceder a realizar reparaciones urgentes e indispensables.

Finalmente considero que una de las obligaciones primordiales de parte del arrendador, está la de garantizar el uso del inmueble. El arrendador garantizará el uso o goce pacífico de la cosa durante el tiempo del contrato; así como responderá de los daños y perjuicios, esto es por los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la vivienda o finca, anteriores al arrendamiento.

#### **4.1.7 Definición de canon**

Guillermo Cabanellas de Torres al referirse al canon dice: “La pensión que se paga, en reconocimiento del dominio directo de algún predio, por la persona que tiene el dominio útil del mismo<sup>8</sup>”

Por lo tanto el canon es el elemento esencial del arrendamiento sin el cual no se puede hablar de arrendamiento, sería Comodato.

Cuando el precio se paga periódicamente se llama renta o canon. El precio en el arrendamiento se pacta por periodos definidos o determinados en el tiempo; el uso y el goce son limitados en el tiempo, pues no se puede proporcionar un disfrute completo, es decir no se puede dar una cosa a otra para su disfrute si establecer un periodo de tiempo determinado, en cuyo caso estaríamos hablando de donación u otra forma similar de transferir el dominio.

#### **4.1.8 Conceptualización de Garantía**

Ruy Díaz al referirse a la garantía nos dice: “La garantía implica seguridad. Etimológicamente del francés “garant”, protege contra lo aleatorio y riesgoso que pudiera impedir el uso y goce de un producto, o servicio, o el acaecimiento de determinado hecho. Por ejemplo, si uno compra un

---

<sup>8</sup> CABANELLAS DE TORRES, Guillermo, Diccionario de Derecho Usual, Buenos Aires Argentina, 2000, pág. 10.



producto garantizado, puede solicitar su reparación o cambio en caso de avería o desperfecto, por el plazo que dure la garantía. Si se contrata un viaje garantizado y este no se cumple por cualquier causa, sabremos que nos devolverán el importe o nos darán otro viaje. Existen normas como por ejemplo las normas ISO que obligan a los fabricantes a cumplir ciertas pautas en la calidad de sus productos<sup>9</sup>.

De la definición anotada puedo decir que garantía es el respaldo que constituye el deudor a favor del acreedor, con la finalidad de poder cubrir sus obligaciones en caso incumplimiento, por lo tanto está supeditada a un acto contractual que se va a ejecutar, en el caso del tema de la presente investigación la garantía tendrá por finalidad el cumplimiento de las obligaciones contractuales adquiridas por parte del arrendador y arrendatario.

---

<sup>9</sup> DIAZ, Ruy, Diccionario de Derecho Usual, Buenos Aires Argentina, 2006, pág. 13.

## **4.2. MARCO DOCTRINARIO**

### **4.2.1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SU IMPORTANCIA Y NATURALEZA JURIDICA**

De acuerdo al Jurista Luis Muñoz, en su Obra Derecho civil Mexicano manifiesta: “ El Contrato de arrendamiento existe cuando las partes se obligan recíprocamente, una, a ceder el uso y el goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto”<sup>10</sup>

Refiriéndose al contrato de arrendamiento Juan Larrea Holguín, en su obra titulada Derecho Civil del Ecuador, en el tomo decimotercero dedicado a los contratos dice: “La finalidad específica de este contrato consiste en permitir que una persona disfrute de una cosa que no le pertenece, sin producir transferencia del dominio de la cosa y ni siquiera alterar la situación posesoria: el arrendatario será mero tenedor con derecho de usar y gozar de una cosa. En este punto nos centraremos en describir que cosas pueden ser arrendadas, advirtiendo que el objeto del contrato propiamente es ese uso y disfrute y por lo tanto, hay que analizar qué cosas admiten que se pueda conferir tal disposición a persona distinta del dueño y poseedor”<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Muñoz Luis, Derecho Civil Mexicano, Editorial, Ediciones Modelo Tomo III pág. 355

<sup>11</sup> LARREA HOLGUIN, Juan, Derecho Civil del Ecuador: Arrendamiento, Sociedad, Mandato, pág.25.

De lo dicho se desprende, que lo indispensable es que se deje en poder del arrendatario el uso o disfrute de la cosa, de allí que ni siquiera se entra a determinar la propiedad de la cosa y, en cambio, el arrendador debe asegurar a la otra parte, que podrá usar la cosa, teniendo que indemnizarle en caso de evicción. Toda cosa, cuyo uso o disfrute puede dejarse en manos de otro, sin transferir la cosa misma, puede ser arrendada, salvo las excepciones legales.

Lo más común es el arrendamiento de cosas materiales, pero sin que esto implique que las cosas inmateriales no puedan ser objeto de este contrato. Así el autor de un libro puede arrendar sus derechos de autor, permitiendo así que uno o varios editores exploten ese derecho, cosa inmaterial, sin desprenderse del derecho mismo que sigue perteneciendo al autor. El arrendamiento del usufructo, que es un derecho y por tanto cosa inmaterial, está expresamente previsto en la ley.

Las cosas que se consumen con su primer uso, como los alimentos inmateriales, no pueden ser objeto de arrendamiento propiamente dicho, porque el que se permita a otro el uso de una de estas cosas, hace que se extinga y pierda todo derecho. Sin embargo la ley permite el arrendamiento de cosas consumibles, cuando forman parte o son accesorias de otra que no se consume, como sucede con los animales o ganados de una hacienda que una vez destinados a su uso consistente en ser sacrificados y consumidos,

pueden ser arrendados con la modalidad de que el arrendatario restituya otros tantos de la misma edad y calidad.

Lo propio de las cosas fungibles es las de ser reemplazadas por otras de la misma especie en cantidad y calidad, y las cosas consumibles se asimilan a estas para los efectos del arrendamiento. En cambio, la cosa fungible por excelencia, que es el dinero, no es objeto del contrato de arrendamiento, sino de otros contratos que guardan cierta analogía, pero tienen sus propias normas, principalmente el de mutuo o préstamo de consumo.

Las cosas inexistentes, porque ya han perecido o porque nunca pudieron existir, no pueden ser materia de ningún contrato. En cambio, cabe el arrendamiento de algo que aún no existe pero que se espera que llegue a ser, e incluso es frecuente este contrato tratándose de edificios en construcción: cuando se termina la edificación y se entrega el inmueble comienza a surtir sus efectos el arrendamiento hecho con anterioridad. En tales circunstancias, el contrato puede ser una promesa de arrendamiento, o un arrendamiento bajo condición suspensiva, según lo resuelvan y determinen las partes.

Las cosas que se arriendan han de estar en el comercio. Como observa Puig Peña, la doctrina es unánime en aceptar que si el uso y goce de un objeto no está en el comercio, no puede arrendarse la cosa. Por esta razón, no cabe arriendo de las cosas de uso universal como la alta mar, ni de los bienes de

dominio público destinados al uso general, como las calles y plazas. Por excepción, alguna parte pequeña y bien circunscrita de estos bienes, se retira del uso común, y puede darse en arrendamiento, aunque estos contratos con la administración pública, se configuran más bien como una concesión, en la que los derechos del concesionario se parecen en extremo a los del arrendatario, sin ser idénticos.

De este modo el contrato de arrendamiento, es un acto de voluntad, por el cual una persona se obliga a proporcionar a otra el goce por un tiempo de una cosa mediante un precio que se denomina alquiler.

#### **4.2.2. REQUISITOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

José García Falconi en su obra titulada El Contrato de Arrendamiento en el Sector Urbano y sus Causales de Terminación, señala: “Como nos han enseñado nuestros maestros en las aulas universitarias, para que un contrato sea válido es preciso TRES REQUISITOS: **CONSENTIMIENTO, OBJETO Y CAUSA**<sup>12</sup>”.

Por lo tanto debemos entender que dentro del arrendamiento urbano, el objeto del contrato es el goce y uso de inmueble ajeno, por un precio determinado y tiempo cierto; por lo tanto el inmueble debe ser determinado.

---

<sup>12</sup> GARCÍA FALCONI, José, El Contrato de Arrendamiento en el Sector Urbano y sus Causales de Terminación, Tercera Edición 2000, Quito Ecuador, pág. 47.

La causa, para cada parte es la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte.- El arrendador percibir el canon; el arrendatario disfrutar del inmueble.

Respecto a la capacidad de los contratantes, el Código Civil señala que el consentimiento no debe estar viciado; por lo tanto debo indicar que el arrendador y el arrendatario antes de firmar el contrato de arrendamiento y para estar seguro de la legitimidad del mismo es preciso que examine esta capacidad.

Si el inmueble está sujeto a usufructo, el contrato de arrendamiento debe ser autorizado por el usufructuario.

Asimismo es conveniente hacer constar en el contrato el estado del inmueble, ya que el arrendatario tiene la obligación de devolverla en la situación que la recibió, salvo el uso corriente.

Por lo tanto se hace necesario recalcar que previamente a proceder a la suscripción del contrato de arrendamiento, debe haberse comprobado la calidad de quien comparece como parte arrendadora del inmueble; de tal manera que la parte arrendadora al momento de celebrar el contrato de arrendamiento debe presentar el documento señalado por el Art. 12 de la Ley de Inquilinato, esto es la inscripción en la Oficina de Registros de Arrendamientos; y, el certificado de fijación de las pensiones, a este respecto

hay una excepción en relación al Estado, quien no tiene la obligación de presentar el certificado que señala la norma antes mencionada.

#### **4.2.3 CARACTERES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO URBANO**

Darío Preciado Agudelo, en su obra De los Contratos de Arrendamiento, Aparcería y Similares, señala: “En relación a los caracteres del contrato de arrendamiento, podemos señalar los siguientes:

- a) Bilateral**
- b) Oneroso**
- c) De ejecución sucesiva**
- d) Administrativo**
- e) Principal**
- f) Nominado o típico**
- g) Individual**
- h) De Libre Discusión**
- i) Personal**
- j) Temporal**
- k) Consensual<sup>13</sup>”**

---

<sup>13</sup> PRECIADO AGUDELO, Darío, De los Contratos de Arrendamiento, Aparcería y Similares, editorial TEMIS 2001, Bogotá Colombia, pág. 32.

Analizando cada uno de los caracteres del contrato de arrendamiento debo indicar que el contrato es bilateral, por cuanto las partes se obligan recíprocamente. Los contratos bilaterales son las fuentes de donde nacen reciprocas obligaciones entre los contratantes; y, no pueden extinguirse con una demanda de resarcimiento de perjuicios, sino por uno de los modos que establece el Art. 1647 del Código Civil, o sea más concretamente por el cumplimiento de la obligación o por el evento de la condición resolutoria.

El contrato es oneroso, puesto que ambos contratantes reciben una utilidad por la celebración del contrato, esto es el arrendador por la entrega de la cosa recibe en compensación un valor determinado como canon de arrendamiento; y, la otra recibe el uso y goce de la misma bajo el pago de una compensación determinada en dinero o especie.

El contrato se constituye de ejecución sucesiva, porque el cumplimiento del contrato está supeditado a la ejecución de prestaciones sucesivas durante un tiempo más o menos largo; pues cada parte debe ejecutar una serie de obligaciones durante el tiempo que dura el mismo; lo que implica que es de tracto sucesivo, porque se va cumpliendo a través de cierto tiempo y no puede ser de ejecución instantánea, ya que la ejecución del contrato está supeditado a ser ejecutado dentro de un espacio de tiempo señalado en el contrato, dentro de cuyo lapso de tiempo el arrendatario tiene que pagar las pensiones locativas mensuales estipuladas en el mismo.



El contrato es de tipo administrativo, puesto que se lo celebra entre las partes, supeditado a la inscripción en el Juzgado de Inquilinato, cumpliendo los requisitos del Art. 12 de la Ley de Inquilinato, además porque no hay tradición de dominio, esto es no hay acto dispositivo.

El contrato es principal, porque subsiste sin estar supeditado a otra convención o estipulación para su validez y porque produce obligaciones principales.

Es nominado o típico, porque la Ley le da nombre propio, lo define, lo analiza, en resumen se halla regido por la Ley de Inquilinato y por el Código Civil.

El contrato tiene la característica de individual, por cuanto se rige por el acuerdo de voluntad de las partes contratantes.

La doctrina le da la categoría al contrato de arrendamiento de de libre discusión, por cuanto las partes pueden estipular libremente las condiciones del contrato, con las limitaciones propias de la naturaleza de la Ley de Inquilinato, como ley social.

Por otro lado el contrato de arrendamiento adquiere la categoría de personal, por cuanto las partes suelen estipular la prohibición de subarriendo o cesión

de todo o parte del local arrendado o a su traspaso, lo cual además se encuentra prohibido por la propia ley de inquilinato.

El contrato adquiere la calidad de temporal, porque así lo dispone el Art.26 de la Ley de Inquilinato; que establece el plazo del contrato escrito; el mismo que es obligatorio para el arrendador y arrendatario.

Finalmente el contrato es consensual, puesto que se perfecciona por el consentimiento de los contratantes, sin el perjuicio de que posteriormente se cumpla la entrega del inmueble arrendado; más cuando el canon es superior a los diez mil sucres mensuales, debe ser celebrado necesariamente por escrito, acorde a lo dispuesto por el Art. 27 de la Ley de Inquilinato.

#### **4.2.4 FORMA Y DURACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

Alfredo Pérez Guerrero, en su obra Temas Jurídicos, al referirse a la forma de los contratos de arrendamiento, señala: “El artículo 25 de la Ley de Inquilinato es categórico en señalar, que el contrato de arrendamiento podrá ser verbal o escrito, en concordancia con el art. 27 ibídem que dispone que los contratos cuyo canon de arrendamiento exceda de diez mil sucres mensuales, se celebrarán por escrito, debiendo el arrendador registrarlos dentro de los treinta días siguientes a su celebración en el Juzgado de Inquilinato o el que hiciere sus veces, bajo la responsabilidad del Juez y

Secretario<sup>14</sup>.

De lo anotado se colige fácilmente, que el contrato de arrendamiento requiere para su existencia tener forma, este es un elemento que permite expresar la voluntad jurídica.

Por otra parte el Código Civil, establece que no se admitirá prueba de testigos respecto de una obligación que haya debido consignarse por escrito.

Agrega la mencionada norma que deberán constar por escrito, los actos o contratos que contienen la entrega o promesa de una cosa que valga más de dos mil sucres; además no se admitirá en este caso la prueba de testigos.

En teoría, la ley contempla cánones de arrendamiento de diez mil sucres mensuales, pero todos conocemos a ciencia cierta que no existen cánones de arrendamiento de ese precio, más aun en inclusive en los años que existían esos cánones, siempre se consideró la variabilidad humana y la necesidad de dejar rastro de los términos del concierto volitivo que obligan a reflejar en forma escrita los términos del contrato y esto en beneficio de las partes contratantes.

---

<sup>14</sup> PEREZ GUERRERO, Alfredo, Temas Jurídicos, Fondo de Cultura Ecuatoriana, Tomo 27, Volumen VII 2022, Cuenca Ecuador, pág.25

Puedo concluir señalando que hay una verdadera escala que podríamos llamar de GARANTIA y que va desde el contrato de arriendo simplemente verbal, hasta el celebrado mediante escritura pública.

He manifestado, que una de las formas de contrato de arrendamiento es por escritura pública, de tal modo que si el contrato se otorga de esta manera, tiene ciertas ventajas ante la ley, pues será oponible ante terceros; y, de esta manera se estará obligando a respetar el arriendo todo, aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador a título oneroso, pues cuando el contrato de arriendo se celebra por esta vía legal produce efectos de oponibilidad a terceros.

De lo anotado, se colige que el nuevo propietario pasa a constituirse en arrendador, con todos sus derechos y obligaciones frente al inquilino, pero como repito para que esto ocurra el contrato de arrendamiento celebrado por escritura pública debe constar inscrito en el Registro de la Propiedad.

De lo dicho se colige, que la finalidad del Legislador es que el sucesor respete los contratos de arriendo que constan de un modo autentico y que tienen fecha cierta, parecería pues que aquí el arrendatario adquiere un derecho real que no puede ser invalidado por la enajenación de la cosa.

En relación a la duración del contrato de arrendamiento, la Ley de Inquilinato establece que el arrendatario tiene derecho a la duración mínima de dos años, excepto en los siguientes casos:

- a) Habitaciones en hoteles, casas de pensión o posadas.
- b) Arrendamiento de locales a individuos o familias que, teniendo su residencia habitual en un lugar van a otros transitoriamente; y,
- c) Arrendamiento de locales para exhibiciones, espectáculos y otros fines, que por su naturaleza, tengan corta duración. Sin lo cual acarrearía una descomposición de la propiedad, esta es una de las principales características del contrato de arrendamiento del sector urbano.

#### **4.2.5 ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y CLAUSULAS**

José García Falconi, en su obra El Contrato de Arrendamiento en el Sector Urbano y sus Causales de Terminación, manifiesta “Podemos señalar que son dos fundamentales, los de su esencia y su naturaleza.

##### **Los de su esencia:**

- a) Nombre e identificación de los contratantes;
- b) Identificación del inmueble objeto del contrato de arrendamiento;
- c) Precio o canon o renta.

**Los de su naturaleza:**

- a) Forma de pago;
- b) Relación de servicios;
- c) Término de duración del contrato”<sup>15</sup>.

Analizando la determinación de los elementos del contrato de arrendamiento que realiza José García Falconi, se puede determinar que existe un elemento esencial que es el consentimiento, que no es otra cosa que el acuerdo de las voluntades de ambas partes (arrendador y arrendatario), una para conceder el uso o el uso y goce de un bien, y la otra para pagar como contraprestación un precio cierto.

Otro elemento que es propio de su esencia es el objeto, que está constituido por la cosa que se da en arrendamiento y el precio o canon de arrendamiento que debe ser cierto, verdadero y determinado o determinable, lo que quiere decir que debe de consistir en una suma de dinero o cualquiera otra cosa equivalente, que se trate de una simulación y que siempre exista la posibilidad de determinarlo como sería el pago de una renta en proporción al monto de las ventas en el caso de un local comercial.

También tenemos los elementos de validez que está constituido por la capacidad para celebrar el contrato, debiendo indicar que para celebrar esta

---

<sup>15</sup> GARCÍA FALCONI, José, El Contrato de Arrendamiento en el Sector Urbano y sus Causales de Terminación, Tercera Edición 2000, Quito Ecuador, pág. 50.

clase de contratos se necesita capacidad general, lo que significa que pueden ser objeto de arrendamiento los bienes ajenos, lo mismo sucede con los bienes que están asegurados y sujetos a un proceso, inclusive el arrendatario, con el consentimiento del arrendador, puede celebrar un contrato de arrendamiento. Pero la libertad para contratar tiene ciertas limitaciones de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico, sancionando el acto con la nulidad del contrato, como en el caso de los tutores respecto de los bienes del pupilo, que no pueden ser tomados en arrendamiento para sí o sus familiares; igual prohibición existe para los jueces, funcionarios o empleados judiciales, que les está prohibido tomar en arrendamiento los bienes en los que intervienen procesalmente.

Otro elemento de la validez es la forma, por lo que siendo el contrato un acto consensual, solo se requiere que las partes contratantes se pongan de acuerdo respecto al bien y al precio que se pagará por el uso y goce de aquél, para que exista el contrato de arrendamiento. Para el ejercicio de cualquiera de las acciones contempladas en la Ley de Inquilinato, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito; sin embargo, si el contrato ha sido verbal ello no implica que sea inexistente o no válido, ya que puede ser suplido por una declaración juramentada.

Alberto Navarro en su obra, Contratos Civiles señala que el contrato de arrendamiento debe al menos reunir las siguientes cláusulas:

1. Nombres y apellidos de las partes contratantes;
2. Ubicación del local arrendado;
3. Superficie;
4. Estado del local arrendado;
5. El precio del arriendo; fecha, lugar y forma de pago;
6. Destino del inmueble arrendado;
7. Plazo del contrato;
8. Domicilio y juez competente en caso de controversia;
9. Muebles incorporados;
10. Firma de los contratantes.

Las partes, además, de común acuerdo pueden agregar varias cláusulas, de acuerdo a la conveniencia del caso<sup>16</sup>.

La doctrina establece como cláusulas fundamentales en todo contrato de arrendamiento, el nombre y apellido de los contratantes, es lógico puesto que de la determinación del arrendador y arrendatario se establece las partes que intervienen en el contrato y en las calidades que lo hacen, así como la capacidad legal.

Se indica también que se debe establecer la ubicación del bien inmueble materia del contrato de arrendamiento, pues de ello se derivan los efectos jurídicos del mismo, como es la competencia para el caso de que suscite

---

<sup>16</sup> NAVARRO, Carlos Alberto, Contratos Civiles, Editorial Alianza, Nexa México 2007, pág. 52.



alguna divergencia entre las partes contratantes; se determina también que se debe indicar la superficie del local arrendado, con la finalidad de poder determinar el canon de arrendamiento que debe pagar el arrendatario, pues este está dado en muchos de los casos por la ubicación y la superficie el bien inmueble materia del contrato.

Asimismo se hace necesario establecer el estado en que se encuentra el local materia del arrendamiento, esto es en relación a la obligación que tiene el arrendatario a entregar el local arrendado en las mismas condiciones en que lo recibe, salvo los deterioros que sufiere el bien por el uso corriente.

De igual manera se establece que se debe hacer constar el precio del arriendo o canon de arrendamiento, fecha, lugar y forma de pago, con la finalidad establecer la cantidad en dinero o especie que debe pagar el arrendatario por el uso, goce y disfrute del local materia del arriendo; y, si el mismo está de acuerdo a las regulaciones de la oficina que regula los cánones de arrendamiento; la fecha es una determinante para establecer cuando se debe realizar el pago de la pensión locativa mensual de arrendamiento, el lugar y forma de pago es determinante para que el arrendatario adquiera la obligación de pago, que puede ser en el domicilio del arrendador o mediante depósito en una cuenta determinada.

Una determinante que es básica y fundamental es el destino que se dará al bien materia del arriendo, puesto que el cambio de este puede dar lugar a la

terminación del contrato de arrendamiento, es por ello necesario hacer constar el uso que se le va a dar al local, que puede ser para vivienda, negocio u otro.

Se hace necesario establecer el plazo del contrato de arrendamiento, puesto que la norma legal establece que el contrato de arrendamiento tendrá una duración mínima de dos años, no podemos contravenir la norma legal estableciendo un plazo inferior, la determinación del mismo da lugar a que las partes tenga pleno conocimiento de la fecha de inicio y de terminación del contrato.

Dentro del contrato de arrendamiento se hace constar el domicilio del contrato de arrendamiento, aunque es evidente que si se omitiere esta cláusula se entenderá que el contrato de arrendamiento se celebró en el lugar donde está ubicado el local materia del arriendo, siendo el domicilio este, lo que da lugar a que en caso de controversia el juez competente será el del lugar donde está ubicado el bien inmueble y tratándose de un contrato de arrendamiento será competente para conocer sobre las divergencias el Juez de Inquilinato del lugar donde se celebró el contrato.

En el caso de que se incluyan dentro del contrato de arrendamiento de un local, bienes muebles sea por destino o adhesión a efecto de que el arrendatario pueda reponerlos con unos iguales o de los mismos materiales

de conformidad con la Ley de Inquilinato se debe hacer un detalle pormenorizado de cada uno.

Las partes finalmente deben abalzar el contrato de arrendamiento con sus firmas y rúbricas, a efecto de poder determinar su consentimiento y su voluntad de cumplir con todas las estipulaciones contempladas en el contrato de arrendamiento.

#### **4.2.6 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO**

Alfredo Pérez Guerrero en su obra temas Jurídicos señala que las obligaciones principales del arrendador son las siguientes:

##### **“Obligación de entregar la cosa arrendada.**

- **Momento:** La entrega debe hacerse inmediatamente después de celebrado el contrato, salvo estipulación de las partes.
- **Lugar:** El que convengan las partes, y a falta de estipulación donde se encuentra la cosa al momento de celebrarse el contrato o el lugar donde debe hacerse el pago.
- **Inexistencia de la cosa:** Si la cosa no existe en el momento de perfeccionarse el contrato de arrendamiento es un caso donde falta objeto y por ende, el contrato es inexistente”<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> PEREZ GUERRERO, Alfredo, Temas Jurídicos, Fondo de Cultura Ecuatoriana, Tomo 27, Volumen VII 2022, Cuenca Ecuador, pág.36.

Por lo tanto debemos entender que la primera obligación del arrendador es la de entregar la cosa arrendada, la cual debe ser puesta a disposición del arrendatario luego de la suscripción del contrato de arrendamiento, como es lógico la cosa será entregada en el lugar donde se encuentra la misma para que pueda ser verificada por parte del arrendatario, o en caso de convenir las partes se lo puede realizar en otro lugar distinto que puede ser en el que se ha convenido para el pago del canon de arrendamiento; al realizarse la entrega material de la cosa arrendada, se verifica la existencia material de la misma, caso contrario estaríamos hablando del arrendamiento de una cosa que no tiene existencia material, lo que tornaría al contrato nulo, por la falta de la cosa materia del arriendo.

Otra de las obligaciones que nos señala Alfredo Pérez Guerrero es: “La Obligación del arrendador de mantener en estado de servir la cosa arrendada:

- La ley impone al arrendador la obligación de hacer las reparaciones necesarias o sea, aquellas sin las cuales la cosa desaparece o se destruye, o no sirve para el uso que se destina las reparaciones locativas son a cargo, salvo estipulación en contrario, del arrendatario.

Excepto los deterioros que se producen por fuerza mayor o caso fortuito o por la mala calidad de la cosa arrendada<sup>18</sup>”.

---

<sup>18</sup> PEREZ GUERRERO, Alfredo, Temas Jurídicos, Fondo de Cultura Ecuatoriana, Tomo 27, Volumen V 2022, Cuenca Ecuador, pág.38.

Al tenor de la obligación anotada se determina que es obligación del dueño de la cosa de darle mantenimiento, a efecto de que se encuentre en condiciones de poder ser utilizada por el arrendatario, puesto que de esta se deriva el mantener en perfectas condiciones los servicios básicos, a efecto de que el inquilino puede hacer uso inmediato de ella; debiéndose realizar en el transcurso del plazo del contrato de arrendamiento las reparaciones necesarias, sin las cuales la cosa puede desaparecer, como por ejemplo la reparación de la estructura de la casa, que por el transcurso del tiempo sufren deterioros que son normales y que deben ser asumidos por su propietario, salvo que se convenga con el arrendatario a que este realice las reparaciones, las cuales serán devengadas de los cánones de arrendamiento.

Finalmente nos señala dos obligaciones que son complementarias: "Obligación de saneamiento o de librar a arrendatario de toda perturbación en el goce de la cosa arrendada.

El arrendador debe librar al arrendatario de todo hecho o pretensión que distraiga o merme el goce o uso de la cosa arrendada.

No puede el arrendador perturbar el uso o goce que la ley le otorga al arrendatario, ni hacer obras o trabajos que compliquen el goce de ella.

El arrendatario podrá dar por terminado el contrato, por pérdida del uso o goce de la cosa, que es, en el fondo la causa del motivo a contratar y exigir, el resarcimiento de los perjuicios al arrendador.

### **Vicios redhibitorios u ocultos de la cosa arrendada.**

Para que el vicio sea redhibitorio se requiere.

- a) Que exista al tiempo de celebrarse el contrato o que aparezca posteriormente.
- b) Que afecte el uso o goce de la cosa, total o parcialmente y que se ha de presumir que el arrendatario no hubiera arrendado por menos precio.
- c) No haberlos manifestado al arrendador y ser tales que el arrendatario haya podido ignorarlos sin negligencia de su parte o no los haya podido conocer en razón de su profesión u oficio<sup>19</sup>.

Es obligación del arrendador de librar la cosa materia del arriendo de todo acto de perturbación, a efecto de que el arrendatario pueda disfrutar de ella sin ninguna complicación, caso contrario está obligado a indemnizarlo por este hecho, lo que implica que el dueño de la cosa no puede darla en arrendamiento si solo una parte de ella esta es disposición de servir para su uso, puesto que se estaría embarazando el goce de la misma al inquilino.

---

<sup>19</sup> PEREZ GUERRERO, Alfredo, Temas Jurídicos, Fondo de Cultura Ecuatoriana, Tomo 27, Volumen V 2022, Cuenca Ecuador, pág.42.

Asimismo es obligación del dueño de la cosa materia del contrato de arrendamiento de informar al arrendatario de los vicios redhibitorios u ocultos, a efecto de que el inquilino conociendo de los mismos acepta tomar en arriendo la cosa, o se pacta una merma en las pensiones locativas mensuales por efecto de los daños que afectan al local arrendado.

Alfredo Pérez Guerrero establece en su obra el “Derecho de retención del arrendatario, el cual procede:

- a) Cuando el arrendador adeuda al arrendatario los perjuicios que le ha causado durante el desarrollo del contrato.
- b) Cuando el arrendatario ha realizado mejoras útiles consentidas por el arrendador con la expresa obligación de abonarías.
- c) Cuando el arrendador se obliga a pagar las reparaciones indispensables hechas por el arrendatario<sup>20</sup>”.

Por lo tanto la ley le faculta al arrendatario para que pueda mantener la cosa arrendada, cuando el arrendador le adeudare el pago de los perjuicios ocasionados por la falta de reparación de los deterioros sufridos por el local materia del arrendamiento y que hubieren sido realizados por este, a efecto de poder disfrutar de la misma en forma plena, cuyo monto de reparación se

---

<sup>20</sup> PEREZ GUERRERO, Alfredo, Temas Jurídicos, Fondo de Cultura Ecuatoriana, Tomo 27, Volumen V 2022, Cuenca Ecuador, pág.40.

hubiere comprometido a pagar el arrendatario y no lo realizo en el transcurso del plazo del contrato de arrendamiento.

Entre las obligaciones del arrendatario que establece Alfredo Pérez Guerrero en su obra temas Jurídicos están:

- “1. Gozar de la cosa, según los términos o espíritu del contrato.
2. Velar por la conservación de la cosa arrendada.
3. Pagar el precio o renta convenido.
4. Restituir o entregar la cosa al término del contrato”<sup>21</sup>.

La de gozar y disfrutar de la cosa de acuerdo a las estipulaciones contractuales, esto es si la cosa ha sido arrendada para vivienda este será el destino que le dar al local arrendado, cambiar su uso equivaldría a determinar una causal para la terminación del contrato de arrendamiento; como consecuencia del uso y goce la cosa el inquilino adquiere el compromiso de velar por la conservación de la misma, a efecto de poder entregarla al final del arrendamiento en las mismas condiciones en la que la recibió, salvo los deterioros normales.

Igualmente se compromete el arrendatario a pagar la renta convenida por el uso y goce de la cosa, de conformidad con las estipulaciones contractuales,

---

<sup>21</sup> PEREZ GUERRERO, Alfredo, Temas Jurídicos, Fondo de Cultura Ecuatoriana, Tomo 27, Volumen VII 2022, Cuenca Ecuador, pág.44.



cuyo pago podrá ser mensual, anual o cualquier otra forma convenida, pudiendo ser el pago en dinero o en especie; comprometiéndose de igual manera a la restitución de la cosa a su propietario o arrendador una vez que concluya el contrato.

#### **4.2.7 EL SUBARRIENDO Y SUS EFECTOS JURIDICOS**

El diccionario jurídico de Anbar, define el término como: “El subarriendo es el acto por el cual, el arrendatario de un local o vivienda, arrienda o cede a otra, persona, convirtiéndose en subarrendador”<sup>22</sup>

Al tenor de la definición anotada puedo decir que el subarriendo supone la existencia de un contrato de arrendamiento, en virtud de aquel el inquilino arrienda, esto es arrienda de nuevo la totalidad o parte de un inmueble a un tercero llamado subarrendatario, bajo las condiciones a él concedidas o con las circunstancias especiales que convengan con la tercera persona, pero manteniendo en firme las relaciones contractuales con el arrendador. El subarriendo puede ser total o parcial.

Nuestra legislación prohíbe celebrar contratos de subarriendo de locales de vivienda, salvo los contratos de naturaleza ocasional o temporaria de plazo no mayor de tres meses, no obstante este principio de prohibición de la

---

<sup>22</sup> ANBAR. Diccionario Jurídico con Legislación Comparada, Fondo de la Casa de la Cultura Ecuatoriana, Cuenca Ecuador, 2002, pág. 40.

libertad de subarrendar, la Ley de Inquilinato temiendo que este principio no se cumpla señala determinados derechos para los subarrendatarios.

Más aún la Ley de Inquilinato prohíbe en forma clara y taxativa el subarrendar y para el caso que este hecho se produzca, señala que el arrendador podrán dar por terminado el contrato de arrendamiento y por consiguiente exigir la desocupación y entrega del local arrendado, antes de vencido el plazo legal o convencional; y, ello tiene su razón de ser, por cuanto va contra la naturaleza del contrato de arrendamiento, porque hace pasar la cosa arrendada a manos de una persona diferente de aquella con quien el dueño ha tratado, quizás por inspirarle confianza, que es lo que impera en convenios de esta índole.

#### **4.2.8 RESOLUCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Jorge Castro Reyes, en su obra Manual de Derecho Civil al referirse a la resolución del contrato de arrendamiento, manifiesta: “La resolución del contrato de arrendamiento puede obedecer a determinadas causales imputables al arrendador y también al arrendatario, las mismas que están previstas dentro del Código Civil, conforme al cual el contrato de arrendamiento puede resolverse:

1.- Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por periodos mayores, basta

el vencimiento de un solo periodo y además quince días. Si el alquiler se conviene por períodos menores a un mes, basta que venzan tres períodos.

2.- En los casos previstos en el inciso 1, si el arrendatario necesito que hubiese contra el sentencia para pagar todo o parte de la renta, y se vence con exceso de quince días el plazo siguiente sin que haya pagado la nueva renta devengada;

3.- Si el arrendatario da al bien destino diferente de aquel para el que se le concedió expresa o tácitamente, o permite algún acto contrario al orden público o las buenas costumbres.

4.- Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito del arrendador.

5.- Si el arrendador o arrendatario no cumple cualquiera de sus obligaciones<sup>23</sup>.

Por consiguiente puedo decir que el contrato de arrendamiento de duración determinada concluye una vez que llegue a su fin el plazo fijado por el arrendador y el arrendatario, no siendo exigible para que opere la conclusión del contrato que la parte interesada curse previamente a la otra alguna comunicación al respecto.

Una vez vencido el plazo de contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no cumpliera con proceder a la devolución del bien arrendado, el arrendador se haya facultado para reclamar tal

---

<sup>23</sup> CASTRO REYES, Jorge A, Manuel de Derecho Civil, Editores Jurista, Lima Perú 2010, pág. 753.

devolución y también el pago de la penalidad acordada por las partes, o, en su defecto, una prestación igual a la renta del periodo procedente, hasta tanto no ocurra la devolución efectiva del bien materia del arrendamiento.

#### **4.2.9 CRECIMIENTO DESPROPORCIONADO DE LA DEMANDA DE VIVIENDA.**

De conformidad con el artículo publicado en el Diario La hora y que ha sido recogido en la web. “Los hogares ecuatorianos están conformados por 3,8 integrantes, frente a los 4,2 miembros de 2001, con lo que se registró una reducción del tamaño de las familias en los últimos 10 años, según resultados del Censo de Población y Vivienda del 28 de noviembre del 2010 por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), cuyos resultados definitivos fueron presentados los datos sobre la población vivienda, educación, tecnología, empleo, producción, etc.

El director ejecutivo del INEC, Byron Villacis, resaltó la importancia de los datos que podrán ser utilizados por los ecuatorianos a favor del desarrollo del país. Se confirmó que Ecuador tiene 14 millones 483,499 habitantes y 4 millones 654. 054 viviendas.

En la última década, el número de hogares de una persona se incrementó en un 74% llegando a 459.610. Así la composición de hogares muestra un cambio estructural, incrementándose las familias con un menor número de

personas. Las ciudades más pobladas son Guayaquil con 2 millones 291.258 habitantes, Quito con un millón 619,146, Cuenca con 331.888 y Santo Domingo con 305.632, mientras que la menos pobladas son Galápagos con 25.124, Pastaza con 83.933 y Zamora con 91.376. Los hogares ecuatorianos cuentan con 2 millones 438.056 con viviendas propias. Un 25,9% más que la cifra registrada en el 2001<sup>24</sup>.

De las cifras dadas por el INEN, se puede determinar el déficit habitacional que existe en nuestro país, lo que ha coadyuvado a que se incremente el número de locales destinados a arrendamiento, principalmente para vivienda, lo que ha dado lugar también a que las entidades financieras concentran una buena parte de sus operaciones en la concesión y gestión de créditos hipotecarios. El número de préstamos que tienen contratados las cajas de ahorros y los bancos crece día tras día.

Los problemas de inquilinato, resulta uno de los temas más interesantes del Derecho civil contemporáneo, nuestra sociedad tiene una sensibilidad especial referente al arrendamiento de locales urbanos, pues las personas desposeídas son las más numerosas en nuestro medio, es por esta razón la necesidad de presentar el presente trabajo de investigación para proteger al inquilino.

---

<sup>24</sup> [www.expocasa.com](http://www.expocasa.com)

El problema de la habitabilidad en el Ecuador, es cada vez más conflictivo especialmente en ciudades de densa población, aún en ciudades de menos extensión territorial como Loja pero de gran movimiento comercial, el problema se agrava sobre todo para las personas de escasos medios económicos, pequeños comerciantes, trabajadores, estudiantes, modestos profesionales, frente a una tremenda, dolorosa realidad: sin casas de propiedad particular, crecimiento del valor de las casas, terrenos para poder adquirir, y a esto agregamos el elevado costo de arriendo, muy difícil para acceder a las personas de escasos ingresos económicos.

El alarmante aumento de la población, aumenta el déficit habitacional, siendo un problema de la gran mayoría de ciudades del Ecuador. Por otra parte el gran desplazamiento de la población del campo a la ciudad hace que el problema vaya agigantándose.

Se reconoce que el estado, por intermedio de los Municipios, Mutualistas, Bancos, han puesto de su parte los medios o la cooperación para la posible solución con nuevas modalidades de propiedad horizontal.

Sin embargo, todos los días este problema se vuelve difícil y complejo, por los altos costos para adquirir una propiedad, la alta tasa de desempleo, devaluaciones de la moneda, sueldos, salarios generalmente bajos que no están en relación lógica de las actuales exigencias de la vida cotidiana, constante ascenso del canon de arriendo que se agrava con el impuesto a la

plusvalía, causado por los Municipios, son todos ellos motivos que inciden en el problema de inquilinato.

El problema no radica únicamente en las causas que dejamos anotadas sino que estamos viendo que en las llamadas “casas renteras” muchos grupos de personas viven en condiciones precarias y hasta peligrosas, sobre todo en casas antiguas, vetustas, casas de los suburbios que carecen de las comodidades más indispensable, que viven en una terrible promiscuidad en locales insalubres sin elementales medios que requiere una modesta vivienda y que sufren esas gentes miserables de una alarmante depresión psicológica.

#### **4.2.10 GARANTÍAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

Jorge Castro Reyes, en su obra Manual de Derecho Civil, al referirse a la garantía sostiene que: “Es el derecho real en virtud del cual, en garantía de un crédito, una cosa mueble, es entregada al acreedor, queda gravada en una suma de dinero; al igual que la hipoteca, se trata de un derecho real sobre cosa ajena accesorio en función de garantía, ya que no tiene vida autónoma, sino que ella se debe a la existencia de un derecho creditorio, del cual es accesorio<sup>25</sup>”.

Al tenor de lo que manifiesta Castro Reyes, puedo decir que la garantía es la afectación de un bien mueble, inmueble, derechos u otros mediante un acto

---

<sup>25</sup> CASTRO REYES, Jorge A, Manuel de Derecho Civil, Editores Jurista, Lima Perú 2010, pág. 516.

jurídico, destinada asegurar el cumplimiento de una obligación. La misma que puede darse con o sin desposesión del bien. En caso de desposesión, puede pactarse la entrega del bien afectado en garantía al acreedor garantizado o a un tercero depositario, en el presente caso para garantizar la obligación derivada del contrato de arrendamiento.

La garantía comprende salvo pacto distinto, la deuda principal, los intereses, las comisiones, los gastos, las primas de seguros pagadas por el acreedor garantizado, las costas y los costos procesales. El pago derivado de la ejecución de la garantía mobiliaria se imputara al capital, los intereses y más los gastos ocasionados por su ejecución.

El incumplimiento de la obligación garantizada, otorga al acreedor garantizado el derecho a adquirir la posesión y, en su caso, retener el bien afectado en garantía. El acreedor garantizado tendrá el derecho de vender dicho bien, para el pago de la obligación garantizada.

Nuestra legislación civil contempla las siguientes clases de garantías: La prenda, entre las que se encuentran: 1.- Prenda Comercial Ordinaria  
2.- Prenda Especial de comercio  
3.- Prenda Agrícola e Industrial.

También está contemplada como garantía la hipoteca, que puede ser cerrada o abierta.



## **4.3 MARCO JURÍDICO**

### **4.3.1 LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**

Nuestra norma Constitucional establece en el artículo 11, numeral 2 - “Todas las personas son iguales y gozaran de los mismos derechos, deberes y oportunidades<sup>26</sup>”, por consiguiente se establece el principio de igualdad ante la Ley.

Por lo tanto existe iguales derechos y obligaciones tanto para al arrendador y arrendatario a efecto del cumplimiento de sus obligaciones contractuales, debiendo someterse en igualdad de condiciones a la norma legal, lo que implica el establecimiento de garantías que aseguren el cumplimiento de la obligación, puesto que el propietario del bien inmueble destinado a arrendamiento entrega el uso y goce de su propiedad, sin más respaldo que el contrato de arrendamiento, quedando a la buena fe del inquilino en relación al pago de los cánones de arrendamiento y a la conservación del bien destinado para vivienda; todo esto implica que una de las partes quede en desigualdad de condiciones ante la Ley.

En igual sentido el artículo 66, numeral 26 *Ibíd*em, manifiesta” El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y

---

<sup>26</sup> CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito Ecuador, 2010

ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.<sup>27</sup>”

Por consiguiente constituye el deber del Estado proteger al propietario del bien inmueble, el cual ha destinado su propiedad para que cumpla una función social, esto es entregarle en arrendamiento, a efecto de que se adopten medidas necesarias tendientes a precautelar sus derechos, en relación al uso y goce de la propiedad, así como al pago de los cánones de arrendamiento pactados en forma legal, a fin de que el propietario no quede en desigualdad de condiciones frente a la relación jurídica que adquiere con el arrendatario.

Por otro lado la Constitución de la República del Ecuador, en el Art. 30 establece que las personas tenemos derecho a un habitad seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

En ese sentido se hace necesario establecer garantías para el arrendatario a efecto de que se cumpla con este postulado constitucional, de otorgarle una vivienda adecuada y digna, puesto que los arrendadores con la finalidad de obtener beneficios económicos no realizan las adecuaciones necesarias a los locales destinados al arrendamiento; y, entregan al inquilino propiedades

---

<sup>27</sup> CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito Ecuador, 2010.

sin los más elementales servicios y sin las mínimas condiciones de higiene y salubridad.

#### **4.3.2 LEY DE INQUILINATO**

El problema del crecimiento de la población no es solo nacional, es mundial. Los hombres van dejando, diremos los “grupos” surge un nuevo aspecto sociológico con el “advenimiento de las masas”, nada es suficiente para dar paso a las “muchedumbres” para encontrar el sitio lo que se convierte en un constante problema, como lo dice José Ortega y Gasset en su valiosa obra “La Rebelión de las Masas”.

#### **De la Fijación de las Pensiones de Arrendamiento**

Enfocado así, con una cruda realidad la problemática nacional, el Estado no ha podido ni debía permanecer impasible, por una parte en algo ha solucionado la parte habitacional, pero volviéndose difícil su aplicación, por los vacíos que tiene la Ley de Inquilinato, esta misma Ley en su Art. 17 señala “Límite máximo para las pensiones de arrendamiento.- La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana.

Para determinar el precio total se tomarán en cuenta todos los departamentos, piezas o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador.

Cuando se arrienda sólo una parte del predio, la pensión se fijará proporcionalmente a dicha parte.

Para fijar la pensión mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado, condición y ubicación del inmueble y los requisitos exigidos en el Art. 3.”.<sup>28</sup>

Como podemos notar por lo señalado el vacío que reviste la ley, de igual manera no se cumple por parte de los arrendadores, ya que el valor lo pactan libremente, siendo condición esencial para que se realice el contrato.

Como es obvio, en el contrato de arrendamiento existen intereses diversos de las partes, así la pretensión del arrendador es económico, mientras que la del inquilino se asienta en una necesidad vital como lo es de vivienda, por ello ante una escala inflacionaria, las autoridades no proveen este punto, ya que los efectos de inflación en los contratos de arrendamiento son evidentes.

---

<sup>28</sup> Ley de Inquilinato. Corporación de Estudios y Publicaciones. Legislación Codificada

## **Sanciones por cobro de pensiones excesivas**

La Oficina de Registro de Arrendamientos, fijará el precio máximo de arrendamiento de cada local, que se hará constar en el certificado a que se refiere el Art. 10. “Las oficinas de Registro de Arrendamientos o las jefaturas de Catastro Municipales, según el caso, fijarán la pensión máxima de arrendamiento de cada local, y entregarán al arrendador, en el plazo máximo de cuatro meses, un certificado en el que conste la identidad del predio o local inscrito y la pensión mensual para su arrendamiento”<sup>29</sup>.

En igual sentido el artículo el artículo 19 de la Ley de Inquilinato señala:

“Quien cobrare una pensión mayor de la fijada por la Oficina Municipal de Arrendamientos o la Jefatura de Catastros, según el caso, será sancionado por el Juez de Inquilinato con una multa equivalente al valor del canon de arrendamiento mensual cobrado, sin perjuicio de la devolución al inquilino de lo cobrado en exceso, que deberá liquidarse con el interés legal vigente a la fecha en que se ordene la devolución.

Esta acción se tramitará en juicio verbal sumario, por separado. Si el monto de lo reclamado no excediere de un mil sucres, el demandado podrá reconvenir al actor en el momento de proponer excepciones.

---

<sup>29</sup> Ley de Inquilinato. Corporación de Estudios y Publicaciones. Legislación Codificada

La acción para demandar la devolución de lo cobrado en exceso y el derecho a recabar dicha devolución, prescribirá en dos años<sup>30</sup>.

El Art. 39 de la Ley de Inquilinato dispone de manera imperativa lo siguiente: "Trámite de las Controversias".- Las acciones sobre inquilinato se tramitarán en juicio verbal sumario, ante el Juez de Inquilinato del respectivo Cantón o de quien haga sus veces. Solo de la sentencia y del auto que niega el trámite verbal sumario se podrá apelar ante la Corte Superior, cuya resolución causará ejecutoria...".

Al tenor de las normas invocadas podemos ver que existe la obligación legal, por una parte de la Oficina de Registro de Arrendamientos adscrita a los Gobiernos Cantonales de fijar los cánones de arrendamiento mensual que deberán cobrar los dueños de los locales destinados a vivienda, pero en la práctica esto no se cumple, por cuanto los propietarios inscriben sus predios cuando existe la necesidad legal de reclamar sus derechos por la vía judicial, por lo tanto el canon en el mejor de los casos se pactan por convenio de las partes, siendo regla general la fijación de la pensión locativa mensual de arrendamiento por imposición de dueño del bien, ante la necesidad imperiosa del inquilino de contar con una vivienda donde poder habitar; por lo tanto la segunda parte de la norma queda como simple enunciado ante la falta de control y de la implementación de garantías para asegurar el cobro de las sanciones impuestas en forma legal, así como por el trámite que se

---

<sup>30</sup> Ley de Inquilinato. Corporación de Estudios y Publicaciones. Legislación Codificada

ha establecido en la ley para su cobro, esto es la vía verbal sumaria que implica un procedimiento largo y tedioso, por lo que las partes optan por no recurrir a estos en busca de protección para sus derechos, quedando la norma como mero enunciado, de allí la necesidad de establecer garantías cuyo pago se haga efectivo en forma directa, solo así estaríamos garantizando el derecho de las personas vinculadas dentro de la relación arrendador - arrendatario.

#### **4.3.3. CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL**

El art. 828 del Código de Procedimiento Civil dispone en su parte pertinente "Están sujetas al trámite que esta sección establece las demandas que, por disposición de la Ley o por convenios de las partes deban sustanciarse verbal y sumariamente; las de... las controversias relativas a predios urbanos entre arrendador y arrendatario o subarrendatario, y los asuntos comerciales que no tuviesen procedimiento especial"<sup>31</sup>.

El Código de Procedimiento Civil como norma supletoria de la Ley de Inquilinato, también establece que las controversias que se suscitaren entre arrendador y arrendatario de predios urbanos como consecuencia del incumplimiento de la relación contractual se ventilaran en la vía verbal sumaria, o sea que en teoría por lo menos, se supone que se tramitará un

---

<sup>31</sup> CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL. Corporación de Estudios y Publicaciones. Legislación Codificada.

proceso de inquilinato con expedición y rapidez, pero en la vida práctica no sucede ello, tanto más si consideramos que con la Casación Civil, que todavía no ha sido debidamente comprendido en su real valor por varios estratos, se ha alargado el trámite de estos juicios. por lo que en la mayor parte de los casos las personas perjudicadas no reclaman sus derechos y se someten a la imposición de los dueños de los locales.

Asimismo debemos recordar, que en el juicio se ejercita una acción para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento.

El Art. 843, dice: “La retención de que habla el Art. 1883 del Código Civil se dictará por el juez, en cualquier estado del juicio sobre cesación de arrendamiento o pago de pensiones conducticias, dentro del mismo cuaderno en que se sustancie el juicio. La retención consistirá en la orden de que el ocupante no pueda retirar del predio arrendado los muebles, objetos o frutos existentes en el mismo predio y que no fueren inembargables, en conformidad con lo que dispone el Art. 1634 del Código Civil. En el caso de que hubieren terceros que reclamen derechos sobre tales bienes, la reclamación se sustanciará en cuaderno separado, sin perjuicio de que se lleve a efecto la retención<sup>32</sup>”.

---

<sup>32</sup> CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL. Corporación de Estudios y Publicaciones. Legislación Codificada.



Si bien la norma invocada determina como medida para garantizar el pago de las pensiones locativas de arrendamiento adeudadas la retención, pero debemos tomar en consideración que esta no podrá recaer sobre que de acuerdo con la Ley son inembargables, por lo tanto de ahí la necesidad imperiosa de establecer garantías con la finalidad de asegurar el pago de las obligaciones.

#### **4.3.4 CÓDIGO CIVIL**

En el IV Libro del Código Civil, dentro Título XXV nos habla del Contrato de Arrendamiento, en primer lugar nos da una definición de arrendamiento, así el artículo 1856 dice: "Arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las leyes del trabajo y otras especiales<sup>33</sup>"

Como podemos ver, la norma contenida en el Código Civil establece al arrendamiento como un contrato, por el cual dos partes en este caso arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente la una a conceder el uso y goce de una cosa y la otra a pagar un precio determinado, compromiso que no implica seguridad de cumplimiento de la obligación contractual, por ello se hace necesario regular en forma legal las garantías

---

<sup>33</sup> CODIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito ecuador, 2011.

necesarias, a efecto de que se puede cumplir con lo convenido en el contrato.

En igual sentido el artículo 1881 nos habla de las reparaciones locativas: “el arrendatario está obligado a las reparaciones locativas<sup>34</sup>”; así como también el pago del precio o renta, que consta en el artículo 1885, que textualmente dice: “El pago del precio o renta se hará en los periodos estipulados, o falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen:

La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años...<sup>35</sup>”

Por lo tanto podemos ver, que se ha determinado la obligación que tiene el arrendatario de realizar las reparaciones locativas a las que tiene derecho, así como al pago mensual del precio o renta, pero no se ha establecido las garantías necesarias para establecer el cumplimiento de la obligación de carácter legal, por lo tanto el espíritu de la ley queda en letra muerta.

---

<sup>34</sup> CODIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito ecuador, 2011.

<sup>35</sup> CODIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito ecuador, 2011.

#### **4.4 LEGISLACIÓN COMPARADA**

El Derecho Comparado consultado presentan un rumbo común: la protección del *arrendatario* en tanto figura socialmente más débil en el contrato. Su posición es reforzada por el codificador o el legislador según el caso, otorgando por cierto una clara preeminencia frente a su contratante.

##### **4.4.1 LEGISLACION ARGENTINA**

En la república argentina, la primera de las disposiciones conferidas en la Ley 23.091 que regula la locación de predios urbanos exige que los contratos de locaciones de predios urbanos, así como también sus modificaciones y prorrogas, deberán formalizarse por escrito. Cuando el contrato no celebrado por escrito haya tenido principio de ejecución, se considera, como plazo el mínimo fijado en esta Ley y el precio y su actualización los determina el Juez de acuerdo al valor y practica de Plazo.

Garantías, en Argentina está prohibido cuando se trate de inmuebles destinado a viviendas, requerir al inquilino la consignación adelantada por periodos a un mes, el pago del valor de llave o equivalente; o deposito en garantías que superen el valor de una mensualidad por cada año de locación contratado. La violación de este precepto da derecho al inquilino a exigir ante el juez la devolución de lo cobrado en exceso debidamente actualizado, teniendo el arrendador que pagar las respectivas costas procesales.

La garantía al igual que el precio deberá ser acordada en moneda de curso oficial, debiendo devolverse al momento de terminación de la relación contractual reajustada conforme los índices oficiales, publicados por los institutos estadísticos y censos de la nación y de las provincias.

### **Locaciones destinadas a vivienda**

“Art 6º.- Períodos de pago. El precio del arrendamiento deberá ser fijado en pagos que correspondan a períodos mensuales.

Art 7º.- Pagos anticipados. Para los contratos que se celebren a partir de la presente ley, no podrá requerirse del locatario:

- a) El pago de alquileres anticipados por períodos mayores de un mes;
- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado;
- c) El pago del valor llave o equivalentes.

La violación de estas disposiciones facultará al locatario a solicitar el reintegro de las sumas anticipadas en exceso, debidamente actualizadas<sup>36</sup>.

### **4.4.2 LEGISLACION CHILENA**

Antiguamente en la legislación chilena sobre arrendamientos de predios urbanos se estableció que el arrendador estaba facultado para pedir una

---

<sup>36</sup> www. Google.com. Código Civil Argentino.

garantía al arrendatario la cual era satisfecho en dinero y en ningún caso debió ser mayor a un mes de arriendo.- al momento de la restitución, esta debía ser reajustada en la misma proporción a la variación experimentada por el índice de precios del consumidor determinado, entre el mes ante precedente al de su devolución. En la actualidad esta disposición no se encuentra vigente.

El artículo 1.915 Código Civil de Chile está redactado en términos similares a nuestro artículo 1.776 del Código Civil, pero la reglamentación que ulteriormente introduce dicho codificador, es impar respecto a la uruguaya, en tanto ha enfatizado en la primacía de la propiedad sobre el derecho pre constituido por el anterior *dominus* mediante el arrendamiento.

De tal modo, el contrato de arrendamiento *expirará* de pleno derecho cuando se extinga el derecho del *arrendador* sobre el bien. Aquí se afilia a la máxima "*accessoriumsequitur principales*", pues el *arrendamiento* deriva del derecho de propiedad, y cuando el sujeto no es titular más del mismo, lo por él celebrado se *resuelve* por imperio del legislador con algunas excepciones que significan el atemperamiento de tal señorío.

El Código chileno distingue tres posibles modos de extinción del *contrato de arrendamiento*, en consonancia con la causa del mismo, y en razón de las que, las consecuencias serán distintas.

Cuando el derecho del arrendador es extinguido por una causa independiente a la voluntad del mismo, el contrato de arrendamiento expira con antelación al plazo contractual estipulado.

Al producirse la compraventa del inmueble, el *arrendador – enajenante* debe indemnizar al arrendatario salvo cuando el *adquirente* esté legalmente obligado a *respetar* el contrato celebrado por aquel.

El *adquirente* se encuentra obligado a *respetar* el contrato de arrendamiento cuando la transferencia de la propiedad es producto de un *título lucrativo oneroso*. En éste último caso, se requiere que el *arrendamiento* haya sido otorgado en escritura pública no siendo necesaria la inscripción registral, lo que significa una atenuación de la modalidad empleada por nuestro codificador en el inciso 2º del artículo 1.792

Código Civil.

Una tercera posibilidad, es al mediar el interés general a través de la expropiación, en donde el *arrendatario* contará con un plazo para recoger los frutos que le correspondan en virtud del arrendamiento, y de no ser ello posible, deberá ser indemnizado.

La solución chilena del artículo 1.962 de Código Civil de Chile deja fuera todos aquellos negocios jurídicos que no sean *lucrativos* ni *onerosos*, como

la *permuta*, la *donación*, la *cesión de derechos*, el *comodato*, a modo de ejemplo”<sup>37</sup>.

Esto nos lleva a concluir que cuando se trata de un negocio lucrativo u oneroso, la posición del *arrendatario* se ve custodiada por el ordenamiento jurídico y a la vez se refuerza el vínculo que lo une al *inmueble*, concediéndole un efecto que sin hesitaciones podemos calificar de *real*, mientras que en los otros casos ello no ocurre, estando frente a una *indemnización* de origen legal, que afirma lo *personal* de la relación con el bien.

#### **4.4.3 LEGISLACION MEXICANA**

La Ley de Alquileres dentro del Capítulo II, habla de la Forma de pago de los alquileres y depósitos de garantías y dentro del artículo 16, manifiesta:

“Todos los pagos de alquileres deberán depositarse en cuentas bancaria, cuya identificación será comunicada fehacientemente por el propietario dl bien locado y/o estipulada en la firma del contrato de locación. En el caso de no haberse cumplido este requisito al vencer el primer mes de alquiler, el inquilino depositará el importe del alquiler en una cuenta bancaria elegida por él, a nombre del propietario y se lo comunicará a este en forma fehaciente”

---

<sup>37</sup> [www. Google.com](http://www.Google.com). Código Civil Chileno

En el artículo 17, habla de los Depósitos de Garantía, y textualmente manifiesta:

“Las fianzas o depósitos en garantía quedarán a cargo del organismo bancario del que sea cliente el futuro locatario o inquilino. Si surgiera un conflicto entre el propietario y el inquilino, estos fondos deberán usarse para indemnizar al propietario.

El valor total cobrado por dicha garantía no puede exceder el precio de un mes del primer alquiler. Esta garantía estará vigente por todo el tiempo del contrato”.

En el artículo 20, habla del Destino de los fondos de garantía y manifiesta:

“Los bancos que reciban los depósitos dejados en garantía deberán depositarlos a plazo fijo por el tiempo de la locación y el banco deberá utilizarlos, de acuerdo al dictamen judicial, para restaurar daños en la propiedad locada o al pago de alquileres vencido<sup>38</sup>”.

Como se puede establecer la legislación mexicana contempla el pago de garantías con la finalidad de asegurar el pago de las pensiones locativas de arrendamiento, así como la reparación de los danos causados al local materia del contrato de arrendamiento, cuyo deposito se lo realiza en una

---

<sup>38</sup> [www. Google.com](http://www.google.com). Código Civil Mexicano.



casa bancaria, cuyos fondos se utilizarán para indemnizar al propietario del bien inmueble.

<b>CUADRO COMPARATIVO</b>			
<b>ECUADOR</b>	<b>ARGENTINA</b>	<b>CHILE</b>	<b>MEXICO</b>
No se contempla el establecimiento de garantías, en la celebración de los contratos de arrendamiento para vivienda; y, con la finalidad de asegurar el cumplimiento de las obligaciones contractuales, ya sea por parte del arrendador o del arrendatario	Contempla el depósito de garantías o exigencias asimilables, por un valor mayor del importe equivalente a un mes de alquiler, por cada año de locación contratado; con la finalidad de asegurar el pago de los canones de arrendamiento y de las reparaciones del local entregado en arrendamiento.	También contempla el establecimiento de garantías, por el cual se faculta al arrendador a exigir al arrendatario una cantidad igual a un mes de arriendo, con la finalidad de asegurar el pago de los canones de arrendamiento y la reparación de los daños que se causaren al local arrendado	Contempla el establecimiento de garantías con la finalidad de asegurar el pago de los canones de arrendamiento y las reparaciones del local entregado en arrendamiento, cuyos valores se utilizaran para indemnizar al propietario del local arrendado; y, consiste en el deposito

## **5. MATERIALES Y MÉTODOS**

El desarrollo de la presente tesis, está encaminado a realizar una investigación descriptiva, aquella que nos permite descubrir detalladamente y explicar un problema, objetivos y fenómenos sociales mediante un estudio con el propósito de determinar las características de un problema social. La investigación bibliográfica consistió en la búsqueda de información en bibliotecas, internet, revistas, periódicos, libros de derecho; en las cuales estarán ya incluidas las técnicas de utilización de fichas bibliográficas y nemotécnicas.

**CIENTÍFICO:** El método Científico es un proceso destinado a explicar fenómenos, establecer relaciones entre los hechos y enunciar leyes que expliquen los fenómenos físicos del mundo y permitan obtener, con estos conocimientos, aplicaciones útiles al hombre, permitió organizar los recursos disponibles, con los cuales se alcanzó los objetivos que se han planteado. Partiendo desde la observación empírica del campo problemático, delimitación del mismo, seleccionar el tema, planteamiento de objetivos, fundamentación teórica.

**INDUCTIVO – DEDUCTIVO:** El método Inductivo es el que crea leyes a partir de la observación de los hechos, mediante la generalización del comportamiento observado; en realidad, lo que realiza es una especie de generalización, sin que por medio de la lógica pueda conseguir una

demostración de las citadas leyes o conjunto de conclusiones, las mismas que podrían ser falsas y, al mismo tiempo, la aplicación parcial efectuada de la lógica podría mantener su validez. El método Deductivo es aquel que aspira a demostrar en forma interpretativa, mediante la lógica pura, la conclusión en su totalidad a partir de unas premisas, de manera que se garantiza la veracidad de las conclusiones, si no se invalida la lógica aplicada. En la presente investigación el método Inductivo permitió la delimitación del problema, planteamiento de soluciones, es decir para generalizar todos aquellos conocimientos particulares, mientras que, la deducción servirá para partir de una teoría general acerca de la Necesidad de incorporar un mecanismo legal en la ley de inquilinato.

**ANALÍTICO – SINTÉTICO:** El método Analítico consiste en la extracción de las partes de un todo, con el objeto de estudiarlas y examinarlas por separado, para ver, por ejemplo las relaciones entre las mismas. Estas operaciones no existen independientes una de la otra; el análisis de un objeto se realiza a partir de la relación que existe entre los elementos que conforman dicho objeto como un todo; y a su vez, la síntesis se produce sobre la base de los resultados previos del análisis.

El método Sintético es un proceso mediante el cual se relacionan hechos aparentemente aislados y se formula una teoría que unifica los diversos elementos. Consiste en la reunión racional de varios elementos dispersos en una nueva totalidad. En la presente investigación este método admitió el

desglose del marco teórico y la simplificación precisa de todo lo investigado, para que el presente trabajo tenga lo más importante y sobresaliente del tema propuesto. Sirvió para formular los elementos y relaciones del objeto de estudio.

**DESCRIPTIVO:** Es aquel que permite, identifica, clasifica, relaciona y delimita las variables que operan en una situación determinada, siendo imprescindible en la investigación para describir la problemática, con rigor científico y objetividad; es utilizado para puntualizar La necesidad de incorporar un mecanismo legal en la ley de inquilinato. En la presente investigación guió la identificación de fenómenos que se susciten en la realidad del hecho investigado; la formulación de objetivos, la recolección de datos, posibilitó la interpretación y análisis racional y objetivo.

**MODELO ESTADÍSTICO:** Es aquel que utilizado sirve para obtener un conjunto de valores ordenados en sus respectivas categorías; empleándose en este caso; la estadística cuantitativa y descriptiva por constituir un estudio cualitativo; cuyos resultados sirvieron únicamente para esta población, sin negar la posibilidad que algunos aspectos de los resultados se puedan aplicar en otras. Este modelo permitió emplear la estadística descriptiva con la tabulación de los resultados de la Encuesta dirigida a la ciudadanía en general; y, la Entrevista aplicada a los profesionales de derecho. Sirvió para la organización de los resultados obtenidos a través de los instrumentos

aplicados, los mismos que fueron representados en cuadros y gráficos estadísticos.

## **5.2 Procedimientos y Técnicas**

La fase de la investigación, corresponde analizar el campo de acción a estudiarse, el que estará determinado por la problemática en cuanto a garantizar a los ciudadanos los derechos solo puede demandar la nulidad de una sentencia el que ha sido vencido en el juicio, es decir el que ha sido parte procesal, pero en la vida profesional hay muchas sentencias que afectan gravemente a terceros, pero procesalmente no pueden ejercitar la acción de nulidad por no haber sido parte procesal del juicio cuya sentencia se necesita demandar, lo cual me llevará a fundamentar la Propuesta de un proyecto de reforma de la Ley de Inquilinato; y, así llegar a las conclusiones, recomendaciones; y la propuesta jurídica a reformarse.

En relación a los aspectos metodológicos de presentación del informe final, me regiré por lo que señala al respecto la metodología general de la investigación científica, y por los instrumentos respectivos y reglamentos a la Graduación de la Universidad Nacional de Loja, para tal efecto, y especialmente en el Área jurídica, Social y Administrativa, y cumplirlos en forma eficaz, en el cumplimiento de la investigación.

ENCUESTA.-Aplicada a los profesionales de Derecho para analizar la violación de los derechos cuando una persona no puede impugnar la acción del cobro excesivo en los cánones de arrendamiento.

## 6. RESULTADOS

### 6.1. INVESTIGACION DE CAMPO.

#### 6.1.2. Presentación y análisis de las encuestas.

He realizado treinta encuestas a distintos profesionales del Derecho para resaltar la importancia del tema que me he planteado en el presente trabajo investigativo en base al siguiente interrogatorio:

#### 1. ¿Cree Usted que existe déficit de vivienda en nuestro país?

**Cuadro N° 1**

<b>Indicadores</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>Si</b>	30	100%
<b>No</b>	0	0%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Población Investigada

**Autora:** Bella Anita Farías Demera

**Gráfico N° 1**



### **Interpretación**

Con respecto a la presente pregunta los 30 encuestados que corresponden al 100% manifiestan que existe un déficit de vivienda en nuestro País.

### **Análisis**

El universo de los encuestados coinciden en afirmar que existe un déficit de vivienda en nuestro país, que debe ser preocupación del Estado solucionar esta problemática social que afecta a la mayoría de los ecuatorianos, ya que no pueden acceder a los programas de vivienda o soluciones habitacionales, por cuanto el índice de desempleo es sumamente alto.



2. ¿Considera usted, que ante la falta de vivienda muchos de los dueños de bienes inmuebles han acondicionado sus propiedades con la finalidad de ofrecerlas en arrendamiento?

Cuadro N° 2

Indicadores	Frecuencia	Porcentaje
Si	30	100%
No	0	0%
Total	30	100%

Fuente: Población Investigada  
Autora: Bella Anita Farías Demera

Gráfico N° 2



### Interpretación

Referente a la presente pregunta, 30 de los encuestados que representan el 100% manifestaron que ante la falta de vivienda muchos de los dueños de

bienes inmuebles han acondicionado sus propiedades con la finalidad de ofrecerlas en arrendamiento. Interpretación

### **Análisis**

Debido a la falta de fuentes de trabajo en nuestra Ciudad los propietarios de los diferentes inmuebles han decidido invertir en la construcción, para de esta forma destinarlos en departamentos, locales comerciales de arriendo, y de esta manera obtener ingresos para solventar las necesidades de la familia.

**3. Estima Usted que, se encuentra debidamente regulado el arrendamiento de los locales o predios urbanos de acuerdo a la Ley de Inquilinato?**

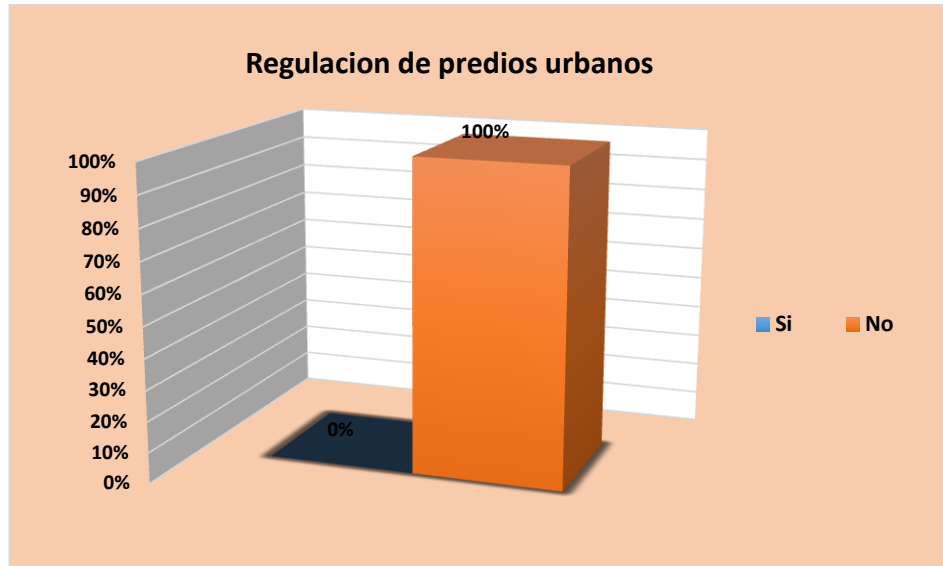
**Cuadro N° 3**

<b>Indicadores</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>Si</b>	0	0%
<b>No</b>	30	100%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Población Investigada

**Autora:** Bella Anita Farías Demera

**Gráfico N° 3**



### **Interpretación**

Respecto a esta pregunta, 30 encuestados que corresponden al 100% señalan que NO se encuentra debidamente regulado el arrendamiento de los locales o predios urbanos de acuerdo a la Ley de Inquilinato

### **Análisis**

Los precios destinados a los locales comerciales, departamentos de arriendo son muy onerosos, debido a que en la actualidad no hay una ley que regule, estipule un precio equitativo para de esta manera los arrendatarios no paguen más de lo que en la ley se estipule.

**4. Apoyaría usted incorporar en la ley de inquilinato, un mecanismo legal que permita fijar el valor de los cánones de arrendamiento**

**Cuadro N° 4**

Indicadores	Frecuencia	Porcentaje
Si	30	100%
No	0	0%
Total	30	100%

Fuente: Población Investigada  
Autora: Bella Anita Farías Demera

**Gráfico N° 4**



**Interpretación**

Referente a la presente pregunta, 30 de los encuestados que representan el 100% manifestaron es necesario incorporar en la ley de inquilinato, un mecanismo legal que permita fijar el valor de los cánones de arrendamiento

## **Análisis**

Para que de esta forma exista precios equitativos en todos los lugares de arrendamiento, que los cobros sean justos y los arrendatarios no se sientan perjudicados, y en sí que es necesario que se incorpore en la Ley de Inquilinato un mecanismo legal que tiene relación a la fijación de los cánones de arrendamiento.

## **7. DISCUSIÓN**

### **7.1. Verificación de los Objetivos.**

En el proyecto de la presente investigación se ha planteado un objetivo general y tres específicos los cuales iré comprobando individualmente de la siguiente forma:

#### **Objetivo General.**

El objetivo general planteado al inicio de la investigación que lo enuncio a continuación:

“Ejecutar un estudio jurídico, crítico y doctrinario de la ley de inquilinato y su aplicación en el Ecuador”. Ha sido demostrado en su totalidad, puesto que del análisis doctrinario se ha establecido el déficit de vivienda existente en nuestro país, lo que ha permitido que proliferen el número de las casas rentadas ofreciendo sus servicios de alquiler, fijando cánones de arrendamiento alejados de nuestra realidad, tomando en consideración de que existe un déficit de fuentes de trabajo, lo que ha contribuido que este fenómeno social tome cuerpo, en desmedro de la clase más desposeída, que por tener un techo donde cobijarse tiene que someterse a las imposiciones de los arrendadores.

Por otro lado se ha podido determinar que nuestra legislación en materia de inquilinato, ha contribuido a que este problema se agrave puesto que no se establecieron reglas claras en relación a la fijación de los cánones de arrendamiento, así mismo no existe el suficiente control por parte de los organismos encargados de velar por el establecimiento de los cánones de arrendamiento, así como de proteger los derechos de los consumidores.

Finalmente se ha logrado determinar, que se hace urgente incorporar una Ley de Inquilinato en relación a establecer mecanismos legales para la fijación de los cánones de arrendamiento, cuyos montos deben ser establecidos en relación a nuestra realidad social, así como también establecer sanciones para los arrendatarios que incumplan en el cobro de los cánones de arrendamiento, a efecto de cuidar el bolsillo de la clase desposeída, mas no de los propietarios de las casas rentadas, que han visto en este negocio su forma de vida, puesto que hay personas que tienen en propiedad dos o más casas destinadas al alquiler para vivienda, negocio u otro; en ello han coincidido plenamente todos los encuestados, profesionales del derecho, conocedores de nuestra normativa legal vigente.

### **Objetivos Específicos.**

Los dos objetivos específicos contenidos en el proyecto de investigación, así determinados:

- Determinar cuáles son los efectos que generan las mejoras realizadas en los locales arrendados y la causa que produce los conflictos entre las partes.
- Analizar la figura civil para regular el cobro excesivo de las rentas para que estas sean normadas y cumplidas por parte de los arrendatarios, de acuerdo a la realidad económica del país.
- Proponer un proyecto de reforma de la Ley de Inquilinato a este programa, que incorpore a la Ley de Inquilinato sobre la regulación de los cánones de arrendamiento, concentrando normas sancionadoras a quienes abusen en cobros excesivos.

Las mejoras son realizadas por el arrendador o propietario del inmueble para poder llevar un aspecto moderno con la sociedad actual y valiéndose de esto poder incrementar el valor del arriendo; sin embargo este incremento del valor está por encima de la capacidad de pago de los arrendatarios ya que los ingresos que tienen siguen siendo los mismos, por lo cual las readecuaciones son bien vistas pero no existen límites en la ley que prohíban el excesivo cobro del valor del arrendamiento.

Se han podido demostrar a cabalidad, puesto que del marco conceptual analizado y de la legislación existente, así como del resultado de las entrevistas formuladas, que la Ley de Inquilinato no establece mecanismos



legales que regulen el monto del canon de arrendamiento a fijarse de acuerdo a cada caso, así como también no existen sanciones para los arrendadores que fijan cánones de arrendamiento exagerados, fuera de la realidad social, por lo que se hace necesario reformar la Ley de Inquilinato en el sentido de establecer una tabla para la fijación de cánones de arrendamiento, así como establecer sanciones para los arrendadores que incumplan con la norma legal.

## **7.2. Contrastación de la Hipótesis.**

“La ausencia de un mecanismo legal en la ley de inquilinato, no permite fijar el valor de los cánones de arrendamiento, por existir disposiciones legales que no permiten sancionar los cobros excesivos en los cánones de arriendo en el sector urbano”

Para el efecto de esta investigación procedí a su interpretación lógica, determinando una contrastación clara y uniforme, con ello puse en pie el criterio hipotético del cual he partido a cerca de las definiciones del problema, que se derivan de los recursos jurídicos que se encuentran en vigencia que han permitido el desarrollo de este fenómeno social.

Todo ello me ha permitido despejar en forma positiva la hipótesis, puesto que de la investigación de campo se ha logrado establecer que nuestra legislación en materia de inquilinato, adolece de vacíos jurídicos que

permitan sancionar los cobros excesivos de los cánones de arrendamiento en el sector urbano, por lo tanto se hace necesario sancionar el cobro exagerado de los cánones de arrendamiento, a fin de controlar este problema social que aqueja a la mayoría de los ecuatorianos,, así mismo se hace necesario regular los cánones de arrendamiento, de acuerdo a la tasa inflacionaria que publica el instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos, en ello coinciden la mayoría de los encuestados y de los entrevistados.

En conclusión, estos son los fundamentos en los que he basado la propuesta de reformas que planteo más adelante: y, que estoy seguro coadyuvara en forma positiva a la solución del problema materia de la presente investigación.

### **7.3. Fundamentación Jurídica que sustenta la Propuesta de Reforma**

El Derecho por excelencia es un instrumento de seguridad jurídica. Por lo tanto es el que encausa a los gobernantes y gobernados a respetar sus derechos, deberes y obligaciones. De ahí que podemos concluir diciendo de que mientras más seguro jurídicamente es un estado, la población se convierte automáticamente en una sociedad más justa y equilibrada.

La seguridad jurídica constituye un principio cuyo respeto aspira toda sociedad, por ello la certeza, la vigilancia plena y efectiva de las normas legales son condiciones indispensables para una verdadera justicia.

Seguridad que en términos de fijación de los cánones de arrendamiento de los bienes inmuebles del sector urbano, se ve afectada por la deficiente legislación que en materia de inquilinato tiene nuestro país.

La constitución de la República del Ecuador, en el Art. 30 establece que las personas tenemos derecho a un habitad seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

La protección a través de leyes adecuadas de los mecanismos para regular los cánones de arrendamiento, así como los medios de protección para el caso de incumplimiento es deber primordial del Estado ecuatoriano, pero esto ha sido descuidado, puesto que contamos con una obsoleta legislación en materia de inquilinato que ha permitido que reine el abuso al momento de establecerse los contratos de arrendamiento, así mismo no existen sanciones severas y los mecanismos para su cobro en caso de incumplimiento de la norma legal.

Por eso es importante conforme lo manifiestan los encuestados emprender en incorporar en la Ley de Inquilinato en actual vigencia, que según dichos criterios se protege al arrendador antes que al arrendatario; a esta conclusión también nos ha permitido arribar el análisis de la norma legal contenida en la Ley de Inquilinato que nos ha llevado a determinar que hace falta reformar la misma, a efecto de proteger los intereses de los

arrendatarios del abuso desmedido de los arrendadores en la fijación de los cánones de arrendamiento, así como sancionar estas arbitrariedades.

Por esto y otras razones de carácter constitucional y legal, mi propuesta es de que se debe incorporar en el menor tiempo posible en la Ley de Inquilinato en actual vigencia, en lo posible asimilando las innovaciones que se encuentran en la Legislación de Inquilinato, esto es regulando la fijación de los cánones de arrendamiento de acuerdo a la inflación anual que establece el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos y establecer sanciones severas a los arrendadores que incumplan con la normativa legal

## 8. CONCLUSIONES

La presente investigación me ha permitido llegar a las siguientes conclusiones:

- Que existe déficit de vivienda en nuestro país lo que ha permitido que se adecúen viviendas, con la finalidad de ofrecerlas en arrendamiento.
- En vista de déficit de vivienda los dueños de las casas de habitación, han procedido a realizar algunas adecuaciones mínimas con la finalidad de ofrecerlas en arrendamiento, sin contar los servicios básicos.
- Así mismo se ha establecido que no se encuentra debidamente regulado en la Ley de Inquilinato la fijación de los cánones de arrendamiento, lo que ha permitido que se agudice este problema.
- No existen sanciones para los dueños de los bienes inmuebles destinados a alquiler para vivienda, cuando violan la norma legal procediendo a cobrar cánones de arrendamiento exagerados.
- Si bien la Constitución de la República del Ecuador establece reglas para proteger a las personas a tener un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica, no se cumple este precepto constitucional, antes

por el contrario algunas personas viven en locales destinados para vivienda en total insalubridad.

## 9. RECOMENDACIONES

Como producto de la investigación me permito deducir las siguientes recomendaciones:

- Que se concientice al Gobierno Nacional a través del Ministerio de Desarrollo y Vivienda, a efecto de que emprenda en una campaña agresiva de construcción de vivienda social, a fin de mitigar el déficit de vivienda.
- Que la Asamblea Nacional proceda a reformar la actual Ley de Inquilinato, en especial a lo que concierne a la fijación de los cánones de arrendamiento, los mismos que deben estar acorde con la tabla inflacionaria establecida por el Instituto de Estadística y Censos; así mismo que se establezcan sanciones severas para los dueños de los locales destinados a arrendamiento para vivienda, en caso de excederse en el cobro de los cánones de arrendamiento.
- Que se concientice a la ciudadanía a través de campañas publicitarias de los derechos que tiene como arrendatarios y de los montos que establece la Ley para la fijación de los cánones de arrendamiento.

- Que los consejos cantonales a través del departamento correspondiente, vigilen el cumplimiento de las tablas de fijación de los cánones de arrendamiento.
- Incorporar en la Ley de Inquilinato un mecanismo legal que permita fijar el valor de los cánones de arrendamiento de acuerdo a nuestra realidad social.



## **9.1. PROPUESTA DE REFORMA JURÍDICA**

### **LA ASAMBLEA NACIONAL DEL ECUADOR**

#### **CONSIDERANDO**

QUE, es necesario adecuar el marco jurídico a las actuales condiciones de la vida social y política de nuestro país.

QUE, la actual legislación en materia de inquilinato, no establece garantías para el cumplimiento de las cláusulas contractuales y las normas que regulan los derechos del arrendador y arrendatario.

QUE, es necesario incorporar en la Ley de Inquilinato en actual vigencia en relación a fijar el valor de los cánones de arrendamiento.

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador, en el Art. 120, numeral 6, expide lo siguiente:

## LEY DE REFORMATORIA A LA LEY DE INQUILINATO

Art. 1. A continuación del art 17 agréguese los siguientes artículos innumerados:

Art. Innumerado: DE LA FIJACIÓN DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO.- Los cánones de arrendamiento se fijaran de acuerdo a la inflación cuyo promedio será emitido por el instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos, debiendo cada consejo cantonal elaborar cada dos años, la tabla de los cánones de arrendamiento que deben cobrar los dueños de las bienes inmuebles destinados a vivienda en relación al índice inflacionario.

Art. Innumerado; SANCIONES.- Los dueños de los inmuebles destinados a vivienda que establecieran cánones de arrendamiento, fuera de los valores que consten en las tablas elaboradas por los Consejos Cantonales serán sancionados con una multa equivalente al seis por ciento del valor del bien inmueble establecido en la carta predial urbana.

Artículo final; La presente Ley Reformatoria a la Ley de Inquilinato entrara en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en Quito, Distrito Metropolitano, a los.....días del mes de.....  
del .....

## 10. BIBLIOGRAFIA.

- CABANELLAS, GUILLERMO, DICCIONARIO DE DERECHO USUAL, EDITORIAL HELIASTA, BUENOS AIRES, ARGENTINA, 1974
- CÓDIGO CIVIL, 2008
- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR CREUS, CARLOS, MANUAL DE DERECHOS HUMANOS Y DE LA FAMILIA
- FALCONI, JOSÉ GARCÍA, MANUAL DE PRÁCTICA PROCESAL CIVIL
- LEGISLACIÓN SOBRE VIVIENDA E INQUILINATO CORPORACIÓN DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES,
- LEY ORGÁNICA DE DEFENSORÍA DEL PUEBLO
- LEY ORGÁNICA DE RÉGIMEN MUNICIPAL,
- ROLDÓS, AGUILERA LEÓN; ET. AL. "ETICA PARA TODOS". EDITORIAL PLANETA DEL ECUADOR PRIMERA EDIC. JUNIO 2004
- SOMARRIVA, MANUEL, DERECHO CIVIL
- ANBAR. Diccionario Jurídico con Legislación Comparada, Fondo de la Casa de la Cultura Ecuatoriana, Cuenca Ecuador, 2002.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo, Diccionario de Derecho Usual, Buenos Aires Argentina, 2000.
- CASTRO REYES, Jorge A, Manuel de Derecho Civil, Editores Jurista, Lima Perú, 2010.
- CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito Ecuador, 2010.
- CODIGO CIVIL ECUATORIANO. Corporación de Estudios y Publicaciones. Legislación Codificada, 2011.
- CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL. Corporación de Estudios y Publicaciones. Legislación Codificada, 2011.
- DIAZ, Ruy, Diccionario de Derecho Usual, Editorial Heliasta, Buenos Aires Argentina, 2006.

- GARCÍA FALCONI, José, Tratado del derecho de arrendamiento, Editorial Heliasta, Quito Ecuador, 2005.
- GARCÍA FALCONI, José, El Contrato de Arrendamiento en el Sector Urbano y sus Causales de Terminación, Tercera Edición, Quito Ecuador, 2000.
- GUZMÁN, Aníbal, Diccionario explicativo del Derecho civil Ecuatoriano, Editorial Heliasta, Quito Ecuador, 2008.
- LARREA HOLGUIN, Juan, Derecho Civil del Ecuador: Arrendamiento, Sociedad, Mandato, Quito Ecuador, Corporación de Estudios y Publicaciones, 2001.
- Ley de Inquilinato, Corporación de Estudios y Publicaciones, Legislación Codificada, 2011.
- Muñoz Luis, Derecho Civil Mexicano, Editorial, Ediciones Modelo Tomo III, Guayaquil Ecuador, 2005.
- NAVARRO, Carlos Alberto, Contratos Civiles, Editorial Alianza, Nexa México 2007.
- PEREZ GUERRERO, Alfredo, Temas Jurídicos, Fondo de Cultura Ecuatoriana, Tomo 27, Volumen VII, Cuenca Ecuador, 2002.
- PRECIADO AGUDELO, Darío, De los Contratos de Arrendamiento, Aparcería y Similares, editorial TEMIS, Bogotá Colombia, 2001.
- [www.google.com.ec](http://www.google.com.ec). Ley de Inquilinato de España.
- [www.google.com](http://www.google.com). Código Civil Chileno.
- [www.google.com](http://www.google.com). Código Civil Mexicano.
- [WWW.expocasa.com](http://WWW.expocasa.com).

## 11. ANEXOS

### Formularios de Encuestas y Entrevistas

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA.

AREA JURIDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA.

CARRERA DE DERECHO.

#### ENCUESTA A PROFESIONALES DEL DERECHO.

Con el propósito de fundamentar mi investigación sobre el TEMA: **"NECESIDAD DE INCORPORAR EN LA LEY DE INQUILINATO, UN MECANISMO LEGAL QUE PERMITA FIJAR EL VALOR DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO"**, me permito solicitar su valiosa opinión contestando la siguiente encuesta:

1. ¿Cree Usted que existe déficit de vivienda en nuestro país?

.....  
.....  
.....

2. ¿Considera usted, que ante la falta de vivienda muchos de los dueños de bienes inmuebles han acondicionado sus propiedades con la finalidad de ofrecerlas en arrendamiento?

.....  
.....  
.....

3. Estima Usted que, se encuentra debidamente regulado el arrendamiento de los locales o predios urbanos de acuerdo a la Ley de Inquilinato?

.....

.....

.....

4. Apoyaría usted una reforma al Art. 17 de la Ley de Inquilinato en lo que tiene relación a la fijación de los cánones de arrendamiento

.....

.....

.....

.....

**GRACIAS**

## **PROYECTO DE TESIS APROBADO**

### **1. TEMA.**

**"NECESIDAD DE INCORPORAR EN LA LEY DE INQUILINATO, UN MECANISMO LEGAL QUE PERMITA FIJAR EL VALOR DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO".**

### **2. PROBLEMÁTICA.**

La Ley de Inquilinato en nuestro país norma las relaciones de arrendadores y arrendatarios derivadas de los contratos de arrendamiento y subarrendamiento de los locales comprendidos dentro de los perímetros urbanos.

La vivienda constituye una necesidad esencial de la persona y de la familia, ella cumple una serie de funciones directamente relacionadas con el bienestar del individuo; es así que la actual Constitución del Ecuador En el Art. 30, garantiza a las personas el derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Es por esta razón, que se considera que el tema a pesar de constituir asunto de trajín cotidiano, es necesario que se revise determinados puntos en el derecho, en un trabajo específico al contrato de arrendamiento en el sector

urbano y las causales de sus excesivos cobros en los cánones de arrendamiento. La materia de inquilinato es uno de los temas más interesantes del Derecho Civil, contemporáneo y nuestra sociedad tiene una sensibilidad especial referente al arrendamiento de locales urbanos, pues las personas desposeídas son las más numerosas en nuestro medio, es por esta razón se hace imperioso el que sea la tendencia del asambleísta en proteger al inquilino.

Como es de conocimiento general, debido al fin social que tiene la ley de inquilinato, aún no está establecido por las autoridades competentes sobre la tasa de cánones de arrendamiento que son muy elevados para los arrendatarios, tratándose especialmente en los sectores urbanos, y más aún en el centro.

De tal manera, que la Ley de Inquilinato vigente, no establece en forma precisa la tasa de arrendamiento, ya que los inquilinos se encuentran en la indefensión sobre los valores que son muy elevados en lo relativo al precio o renta y al plazo de su duración, con el propósito de proteger a los inquilinos y evitar los abusos de los arrendadores.

### **3. JUSTIFICACIÓN.**

Siendo imperante un plan de investigación científico, en el área del conocimiento jurídico, planteo un problema acorde a las necesidades socio-jurídicas, ya que por su singular relevancia y su trascendencia social,



definitivamente constituye a todas luces un problema de la realidad que mediante mi aporte, trabajando siempre con honradez y dedicación consolida los cimientos de la convivencia social establecida.

Es importante determinar que la investigación científica es una tarea fundamental e importante para los profesionales contemporáneos, y mucho más en el maravilloso campo de las ciencias jurídicas, donde es necesario el conocimiento profundo y sistemático de las problemáticas que esta implica, a fin de plantear las alternativas de solución a que haya lugar.

La presente investigación beneficiara a los dueños de bienes inmuebles al igual que a sus arrendatarios por cuanto se puede dar solución a varios conflictos jurídicos que en la actualidad son innecesarios, porque son producto de un cierto desconocimiento de la ley.

La problemática tiene entonces trascendencia social y jurídica, pues aborda un problema de la realidad jurídica actual, y de un problema de carácter social. Con la aplicación de métodos, técnicas y procedimientos será factible la realización de la presente investigación, existen las suficientes fuentes de campo que aporten a su análisis.

## **4. OBJETIVOS**

### **4.1. Objetivo General**

- Ejecutar un estudio jurídico, crítico y doctrinario de la ley de inquilinato y su aplicación en el Ecuador.

### **4.2. Objetivos Específicos**

- Determinar cuáles son los efectos que generan las mejoras realizadas en los locales arrendados y la causa que produce los conflictos entre las partes.
- Analizar la figura civil para regular el cobro excesivo de las rentas para que estas sean normadas y cumplidas por parte de los arrendatarios, de acuerdo a la realidad económica del país.
- Proponer un proyecto de reforma de la Ley de Inquilinato a este programa, que incorpore a la Ley de Inquilinato sobre la regulación de los cánones de arrendamiento, concentrando normas sancionadoras a quienes abusen en cobros excesivos.

### **4.3. HIPÓTESIS**

“La ausencia de un mecanismo legal en la ley de inquilinato, no permite fijar el valor de los cánones de arrendamiento, por existir disposiciones legales que no permiten sancionar los cobros excesivos en los cánones de arriendo en el sector urbano”

### **5. MARCO TEÓRICO**

La Constitución de la República del Ecuador, ampara y protege el derecho a la vivienda en su Art. 30 manifiesta: "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"

La materia de inquilinato, es uno de los temas más interesante del Derecho civil contemporáneo y nuestra sociedad tiene una sensibilidad especial referente al arrendamiento de locales urbanos, pues las personas desposeídas son las más numerosas en nuestro medio, es por esta razón la necesidad de presentar el presente trabajo de investigación para proteger al inquilino.

El problema de la habitabilidad en el Ecuador, es cada vez más conflictivo especialmente en ciudades de densa población y aún en ciudades de menos extensión territorial como Loja pero de gran movimiento comercial, el

problema se agrava sobre todo para las personas de escasos medios económicos, pequeños comerciantes, trabajadores, estudiantes, modestos profesionales, frente a una tremenda y dolorosa realidad: sin casas de propiedad particular, crecimiento del valor de las casas y terrenos para poder adquirir, y a esto agregamos el elevado costo de arriendo, muy difícil para acceder a las personas de escasos ingresos económicos.

El alarmante aumento de la población, aumenta el déficit habitacional, siendo un problema de la gran mayoría de ciudades del Ecuador. Por otra parte el gran desplazamiento de la población del campo a la ciudad hace que el problema vaya agigantándose.

Se reconoce que el estado, por intermedio de los Municipios, Mutualistas, Bancos, han puesto de su parte los medios o la cooperación para la posible solución con nuevas modalidades de propiedad horizontal.

Sin embargo, todos los días este problema se vuelve difícil y complejo, por los altos costos para adquirir una propiedad, y la alta tasa de desempleo, devaluaciones de la moneda, sueldos y salarios generalmente bajos que no están en relación lógica de las actuales exigencias de la vida cotidiana, constante ascenso del canon de arriendo que se agrava con el impuesto a la plusvalía, causado por los Municipios, son todos ellos motivos que inciden en el problema de inquilinato.

El problema no radica únicamente en las causas que dejamos anotadas sino que estamos viendo que en las llamadas "casas renteras" muchos grupos de personas viven en condiciones precarias y hasta peligrosas, sobre todo en casas antiguas y vetustas, casas de los suburbios que carecen de las comodidades más indispensable, que viven en una terrible promiscuidad en locales insalubres sin elementales medios que requiere una modesta vivienda y que sufren esas gentes miserables de una alarmante depresión psicológica.

El problema del crecimiento de la población no es solo nacional, es mundial. Los hombres van dejando, diremos los "grupos" y surge un nuevo aspecto sociológico con el "advenimiento de las masas", y nada es suficiente para dar paso a las "muchedumbres" para encontrar el sitio lo que se convierte en un constante problema, como lo dice José Ortega y Gasset en su valiosa obra "La Rebelión de las Masas".

Enfocado así, con una cruda realidad la problemática nacional, el Estado no ha podido ni debía permanecer impasible, por una parte en algo ha solucionado la parte habitacional, pero volviéndose difícil su aplicación, por los vacíos que tiene la Ley de Inquilinato, esta misma Ley en su Art. 17 señala "Límite máximo para las pensiones de arrendamiento.- La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste

en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana"

.

Para determinar el precio total se tomarán en cuenta todos los departamentos, piezas o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador.

Cuando se arrienda sólo una parte del predio, la pensión se fijará proporcionalmente a dicha parte.

Para fijar la pensión mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado, condición y ubicación del inmueble y los requisitos exigidos en el artículo 3°21.

Como podemos notar por lo señalado el vacío que reviste la ley, de igual manera no se cumple por parte de los arrendadores, ya que el valor lo pactan libremente, siendo condición esencial para que se realice el contrato.

Como es obvio, en el contrato de arrendamiento existen intereses diversos de las partes, así la pretensión del arrendador es económico, mientras que la del inquilino se asienta en una necesidad vital como lo es de vivienda, por ello ante una escala inflacionaria, las autoridades no proveen este punto, ya que los efectos de inflación en los contratos de arrendamiento son evidentes.

Las pensiones de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda se pactarán en moneda ecuatoriana. Prohíbese hacerlo en moneda extranjera o con referencia a moneda extranjera. Si se violare esta cláusula dará derecho al arrendatario a pagar únicamente el valor fijado por la respectiva oficina Municipal de arrendamientos o la Jefatura de Catastros en su caso.

Así mismo inhíbese pactar el incremento automático de pensiones locativas de inmuebles destinados a vivienda durante la vigencia mínima del contrato de arrendamiento, siempre y cuando el canon de arrendamiento mensual no exceda de dos salarios mínimos vitales. Toda estipulación que contravenga esta prohibición se tendrá por no escrita.

Quien cobrare una pensión mayor de lo que contempla la ley, será sancionado por el Juez de Inquilinato, previo a demanda por parte del afectado, esta acción se tramitará en juicio verbal sumario, la acción para demandar la devolución de lo cobrado en exceso y el derecho de recabar dicha devolución, prescribirá en dos años. Si el inmueble no tuviere avalúo catastral, la Oficina de Registro de Arrendamientos, previa inspección, podrá autorizar el arrendamiento, y fijar pensiones provisionales, cabe también señalar que los derechos de los inquilinos son irrenunciables y se considera por tal nulas sin ningún valor ni efecto alguno toda estipulación en contra, esto es no puede renunciar todos los beneficios y ventajas jurídicas que al inquilino concede la Ley de Inquilinato, por lo que se considera al contrato de arrendamiento bajo el prisma social de la protección al arrendatario.

El contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, porque desde el momento de su formación impone a las partes obligaciones recíprocas; es oneroso porque ambas partes están gravadas recíprocamente, la una en beneficio de la otra; es conmutativo, porque las prestaciones de las partes son equivalentes; es principal, porque subsiste por si solo, sin necesidad de otra convención; y, finalmente, es consensual, porque se perfecciona por el solo consentimiento de las partes; aunque recaiga sobre bienes raíces; lo que no obsta naturalmente para que su prueba quede regida por las reglas generales.

**CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.-** De acuerdo al Diccionario Jurídico de Guillermo Cabanellas, "el arrendamiento es un contrato por el cual una parte cede a otra voluntariamente el goce o uso de un bien por tiempo determinado o no y precio cierto".

**ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO.-** Obligación por el alquiler de propiedad, mueble o inmueble que cubre un largo periodo de años' Contrato de locación, de un servicio o del uso o disfrute de una cosa determinada mediante el pago periódico de una suma de dinero o una compensación en especie o en servicios.

**ARRENDAMIENTO FINANCIERO.-** FINANCING LEASING. Consiste en un contrato, por medio del cual el arrendador se obliga a entregar al arrendatario a cambio del pago de una renta durante un plazo pactado e



irrevocable, renta que no es totalmente deducible, Contrato por el cual se cede un inmueble u otra cosa, en uso o usufructo, a cambio de una renta o alquiler que el arrendatario paga al propietario.

Contrato en que una de las partes, el arrendador, transfiere por un determinado periodo de tiempo, el derecho de utilizar un activo físico o de un servicio a la otra parte, el arrendatario. En el Código Civil, el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una Cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las leyes del trabajo y otras especiales.

El arrendamiento de cosas, según la clase del bien que se arriende puede ser de bienes corporales o de cosas incorpóreas o derechos y de entre los primeros de bienes muebles y de bienes inmuebles. El arrendamiento de inmuebles que puede ser de fincas o propiedades rurales o urbanas, constituyen el de mayor trascendencia económica porque facilitan el goce y disfrute de las mismas a quien las necesita, cuando no tienen la capacidad económica para adquirirlas. El de fincas rurales o terrenos se refiere a la sesión temporal de una o varias fincas para su explotación agropecuaria o forestal a cambio de precio o renta, siendo una forma de disfrute de la tierra para el labrador sin necesidad de comprarlo. La relación entre finca y agricultor requiere cierta permanencia, al tratarse de una tarea u oficio que exige conocimientos y habilidades.

El arrendamiento de propiedades urbanas abarca el de viviendas o inquilinato y el de locales de negocio, implicando en estos últimos el de aquellas construcciones habitables cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el de ejercer en ellas una actividad de industria, comercio o de enseñanza con fines lucrativos. El alquiler es una forma de acceso a una vivienda de gran parte de la población por lo que existe una ley especial para remediar las necesidades de carácter social, siendo muy habitual la instauración por un sistema de rentas y una prórroga obligatoria para el arrendador y potestativa para el arrendatario durante un cierto periodo de tiempo Fundamento Legal del Contrato de Arrendamiento.

El Contrato de Arrendamiento se encuentra establecido y garantizado en la Constitución Política de la república en el Art.23, numeral 18 que dice que el Estado garantizará los derechos que en ella se establecen y entre ellos esta; la libertad de contratación con sujeción a la Ley.

Además de la Constitución política Ecuatoriana, como del Código Civil, también tiene disposiciones que corresponden al arrendamiento en su Art. 95 1856 y siguientes en los cuales nos explica sobre los objetos susceptibles de arrendamiento, precio y renta, elementos subjetivos en el arrendamiento, entrega de la cosa arrendada, obligaciones del arrendador, obligaciones del arrendatario y la expiración del arrendamiento.

Existe también la Ley de inquilinato que regula las relaciones que derivan de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos, lo mismo que en este tema dice Efectos Jurídicos.

El contrato de arrendamiento al ser un contrato bilateral en el que se contraen deberes, derechos y obligaciones; al no dar cumplimiento a los mismos esto puede acarrear consecuencias como son: Terminación del Contrato; Pago de indemnizaciones.

En el presente problema si el arrendatario llega a realizar obras de mejoramiento que le corresponden al arrendador y este tiene desconocimiento de dichas mejoras puede suscitarse un problema legal por cuanto es obligación del arrendatario hacer conocer al propietario de la necesidad de realizar dicha labor porque de lo contrario no podría solicitar que se le cancele el dinero que este invirtió.

Las partes deberán sujetarse a lo dispuesto en la Ley de inquilinato.

## **6. METODOLOGÍA**

El presente proyecto de investigación estará orientado por el método científico, y se establecerá los diferentes métodos a aplicarse, como de los recursos que éstos se ha de hacer válido para el desarrollo del trabajo de investigación de tesis, y son:

### **6.1 Métodos.**

El desarrollo de la presente tesis, está encaminado a realizar una investigación descriptiva, aquella que nos permite descubrir detalladamente y explicar un problema, objetivos y fenómenos sociales mediante un estudio con el propósito de determinar las características de un problema social. La investigación bibliográfica consistirá en la búsqueda de información en bibliotecas, internet, revistas, periódicos, libros de derecho; en las cuales estarán ya incluidas las técnicas de utilización de fichas bibliográficas y nemotécnicas.

**CIENTÍFICO:** El método Científico es un proceso destinado a explicar fenómenos, establecer relaciones entre los hechos y enunciar leyes que expliquen los fenómenos físicos del mundo y permitan obtener, con estos conocimientos, aplicaciones útiles al hombre, permitió organizar los recursos disponibles, con los cuales se alcanzó los objetivos que se han planteado. Partiendo desde la observación empírica del campo problemático,

delimitación del mismo, seleccionar el tema, planteamiento de objetivos, fundamentación teórica.

**INDUCTIVO – DEDUCTIVO:** El método Inductivo es el que crea leyes a partir de la observación de los hechos, mediante la generalización del comportamiento observado; en realidad, lo que realiza es una especie de generalización, sin que por medio de la lógica pueda conseguir una demostración de las citadas leyes o conjunto de conclusiones, las mismas que podrían ser falsas y, al mismo tiempo, la aplicación parcial efectuada de la lógica podría mantener su validez. El método Deductivo es aquel que aspira a demostrar en forma interpretativa, mediante la lógica pura, la conclusión en su totalidad a partir de unas premisas, de manera que se garantiza la veracidad de las conclusiones, si no se invalida la lógica aplicada. En la presente investigación el método Inductivo permitirá la delimitación del problema, planteamiento de soluciones, es decir para generalizar todos aquellos conocimientos particulares, mientras que, la deducción servirá para partir de una teoría general acerca de la Necesidad de incorporar un mecanismo legal en la ley de inquilinato.

**ANALÍTICO – SINTÉTICO:** El método Analítico consiste en la extracción de las partes de un todo, con el objeto de estudiarlas y examinarlas por separado, para ver, por ejemplo las relaciones entre las mismas. Estas operaciones no existen independientes una de la otra; el análisis de un objeto se realiza a partir de la relación que existe entre los elementos que

conforman dicho objeto como un todo; y a su vez, la síntesis se produce sobre la base de los resultados previos del análisis.

El método Sintético es un proceso mediante el cual se relacionan hechos aparentemente aislados y se formula una teoría que unifica los diversos elementos. Consiste en la reunión racional de varios elementos dispersos en una nueva totalidad. En la presente investigación este método admitirá el desglose del marco teórico y la simplificación precisa de todo lo investigado, para que el presente trabajo tenga lo más importante y sobresaliente del tema propuesto. Servirá para formular los elementos y relaciones del objeto de estudio.

**DESCRIPTIVO:** Es aquel que permite, identifica, clasifica, relaciona y delimita las variables que operan en una situación determinada, siendo imprescindible en la investigación para describir la problemática, con rigor científico y objetividad; es utilizado para puntualizar La necesidad de incorporar un mecanismo legal en la ley de inquilinato. En la presente investigación guió la identificación de fenómenos que se susciten en la realidad del hecho investigado; la formulación de objetivos, la recolección de datos, posibilitará la interpretación y análisis racional y objetivo.

**MODELO ESTADÍSTICO:** Es aquel que utilizado sirve para obtener un conjunto de valores ordenados en sus respectivas categorías; empleándose en este caso; la estadística cuantitativa y descriptiva por constituir un estudio

cualitativo; cuyos resultados sirvieron únicamente para esta población, sin negar la posibilidad que algunos aspectos de los resultados se puedan aplicar en otras. Este modelo permitió emplear la estadística descriptiva con la tabulación de los resultados de la Encuesta dirigida a la ciudadanía en general; y, la Entrevista aplicada a los profesionales de derecho. Servirá para la organización de los resultados obtenidos a través de los instrumentos aplicados, los mismos que fueron representados en cuadros y gráficos estadísticos.

## **6.2 Procedimientos y Técnicas**

La fase de la investigación, corresponde analizar el campo de acción a estudiarse, el que estará determinado por la problemática en cuanto a garantizar a los ciudadanos los derechos solo puede demandar la nulidad de una sentencia el que ha sido vencido en el juicio, es decir el que ha sido parte procesal, pero en la vida profesional hay muchas sentencias que afectan gravemente a terceros, pero procesalmente no pueden ejercitar la acción de nulidad por no haber sido parte procesal del juicio cuya sentencia se necesita demandar, lo cual me llevará a fundamentar la Propuesta de un proyecto de reforma de la Ley de Inquilinato; y, así llegar a las conclusiones, recomendaciones; y la propuesta jurídica a reformarse.

En relación a los aspectos metodológicos de presentación del informe final, me regiré por lo que señala al respecto la metodología general de la

investigación científica, y por los instrumentos respectivos y reglamentos a la Graduación de la Universidad Nacional de Loja, para tal efecto, y especialmente en el Área jurídica, Social y Administrativa, y cumplirlos en forma eficaz, en el cumplimiento de la investigación.

ENCUESTA.-Aplicada a los profesionales de Derecho para analizar la violación de los derechos cuando una persona no puede impugnar la acción del cobro excesivo en los cánones de arrendamiento.

### **6.3. Esquema Provisional del Informe Final.**

1. Título;
2. Resumen;
- 2.1. Abstract;
3. Introducción;
4. Revisión de literatura;
5. Materiales y métodos;
6. Resultados;
7. Discusión;
8. Conclusiones;
9. Recomendaciones;
- 9.1. Propuesta de Reforma Legal;
10. Bibliografía; y,
11. Anexos."



## 7. CRONOGRAMA

2014

ACTIVIDADES	TIEMPO ESTIMADO																							
	MES 1				MES 2				MES 3				MES 4				MES 5				MES 6			
	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Desarrollo del plan de investigación	■																							
Elaboración de la encuesta					■																			
Preparación de la entrevista					■																			
Preparación del material para recolección de datos					■																			
Recolección de datos bibliográficos					■																			
Aplicación de los instrumentos y recolección de datos									■															
Procesamiento de datos													■											
Análisis de Resultados																	■							
Elaboración de conclusiones																					■			
Formulación de la propuesta																					■			
Revisión y Corrección																					■			
Elaboración de informes																					■			
Presentación de Informes																					■			

## **8. PRESUPUESTO**

### **8.1.- Recursos Humanos.**

El presente proyecto de investigación, se lo realizará con la intervención directa de:

- El Investigador de la Universidad Nacional de Loja, Carrera de Derecho.
- Director de Tesis, designado para el efecto.
- Encuestados y Entrevistados.
- Instituciones Públicas y Privadas.
- Abogados en el libre ejercicio profesional.

### **8.2. Recursos Materiales.**

Para esta investigación se va a requerir de materiales y herramientas, será necesaria la utilización de otros medios para la investigación, gastos con los cuales tendrá que correr el investigador.

### **8.3. Recursos Financieros.**

Estos provendrán del investigador, con los recursos para cubrir los gastos que se van a generar producto de la investigación:

<b>CONTRIBUYENTE</b>	<b>MONTO</b>
Estudiante de la UNL Derecho	<b>1.126,00</b>

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR</b>
Internet	80,00
Prensa	40,00
Recolección de Información Total	100,00
Hojas	20,00
Copias	75,00
CDS	15,00
Impresión	70,00
Anillado	16,00
Materiales de Oficina	60,00
Transporte y movilización	650,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.202,00</b>

## 9. BIBLIOGRAFÍA

- CABANELLAS, GUILLERMO, DICCIONARIO DE DERECHO USUAL, EDITORIAL HELIESTA, BUENOS AIRES, ARGENTINA, 1974
- CÓDIGO CIVIL, 2008
- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR CREUS, CARLOS, MANUAL DE DERECHOS HUMANOS Y DE LA FAMILIA
- FALCONI, JOSÉ GARCÍA, MANUAL DE PRÁCTICA PROCESAL CIVIL
- LEGISLACIÓN SOBRE VIVIENDA E INQUILINATO CORPORACIÓN DE
- ESTUDIOS Y PUBLICACIONES,
- LEY ORGÁNICA DE DEFENSORÍA DEL PUEBLO
- LEY ORGÁNICA DE RÉGIMEN MUNICIPAL,
- ROLDÓS, AGUILERA LEÓN; ET. AL. "ETICA PARA TODOS". EDITORIAL PLANETA DEL ECUADOR PRIMERA EDIC. JUNIO 2004
- SOMARRIVA, MANUEL, DERECHO CIVIL

## ÍNDICE

<b>PORTADA</b>	<b>I</b>
<b>CERTIFICACIÓN</b>	<b>II</b>
<b>AUTORÍA</b>	<b>III</b>
<b>CARTA DE AUTORIZACIÓN</b>	<b>IV</b>
<b>AGRADECIMIENTO</b>	<b>V</b>
<b>DEDICATORIA</b>	<b>VI</b>
<b>ESQUEMA DE CONTENIDOS</b>	<b>VII</b>
<b>1.- TITULO</b>	<b>1</b>
<b>2.- RESUMEN</b>	<b>2</b>
<b>2.1 ABSTRACT</b>	<b>4</b>
<b>3.- INTRODUCCIÓN</b>	<b>6</b>
<b>4.- REVISIÓN DE LITERATURA</b>	<b>9</b>
<b>4.1. MARCO CONCEPTUAL</b>	<b>9</b>
<b>4.2. MARCO DOCTRINARIO</b>	<b>19</b>
<b>4.3. MARCO JURÍDICO</b>	<b>50</b>
<b>4.4. LEGISLACIÓN COMPARADA</b>	<b>60</b>
<b>5. MATERIALES Y MÉTODOS</b>	<b>67</b>
<b>6. RESULTADOS</b>	<b>72</b>
<b>7. DISCUSIÓN</b>	<b>79</b>
<b>8. CONCLUSIONES</b>	<b>86</b>
<b>9. RECOMENDACIONES</b>	<b>88</b>
<b>9.1. PROPUESTA DE REFORMA JURÍDICA</b>	<b>90</b>
<b>10. BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>92</b>
<b>11. ANEXOS</b>	<b>94</b>
<b>ÍNDICE</b>	<b>118</b>