

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA

CARRERA DE DERECHO

TÍTULO

**“LA INCONSISTENTE LEY DE INQUILINATO, EN RELACIÓN AL
COBRO DE GARANTÍAS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS
EN EL ECUADOR”**

**TESIS PREVIA A LA
OBTENCIÓN DEL TÍTULO
DE ABOGADA.**

AUTORA:

CARMITA OLIVA RAMOS BARRENO

DIRECTOR DE TESIS:

Ab. PhD. GALO STALIN BLACIO AGUIRRE

LOJA – ECUADOR

2014



CERTIFICACIÓN

Ab. PhD. GALO STALIN BLACIO AGUIRRE.

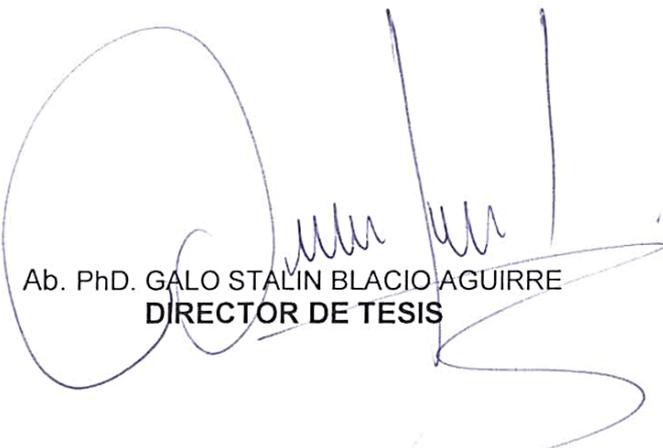
DOCENTE DE LA CARRERA DE DERECHO DE LA MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA, DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA.

CERTIFICO:

Haber revisado prolijamente la Tesis de Grado bajo el título “**LA INCONSISTENTE LEY DE INQUILINATO, EN RELACION AL COBRO DE GARANTIAS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN EL CUADOR**”, por cuanto reúne los lineamientos metodológicos de la Universidad Nacional de Loja; Autorizo su presentación para la defensa y sustentación ante el tribunal correspondiente.

Loja, noviembre de 2014.

Atentamente,



Ab. PhD. GALO STALIN BLACIO AGUIRRE
DIRECTOR DE TESIS

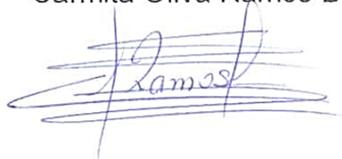
AUTORÍA

Yo, Carmita Oliva Ramos Barreno, alumna de la Universidad Nacional de Loja, declaro, que los conceptos, e ideas vertidas en la presente trabajo investigativo son de mi exclusiva responsabilidad.

Adicionalmente acepto y autorizo a la Universidad Nacional de Loja, la publicación de mi tesis en el Repositorio Institucional-Biblioteca Virtual

Autora: Carmita Oliva Ramos Barreno

Firma:



Cédula: 180204860-1

Fecha: Loja, noviembre de 2014.

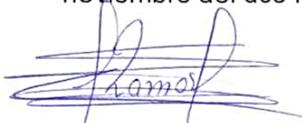
CARTA DE AUTORIZACION DE TESIS POR PARTE DE LA AUTORA, PARA LA CONSULTA, REPRODUCCION PARCIAL O TOTAL, Y PUBLICACION ELECTRONICA DEL TEXTO COMPLETO

Yo, Carmita Oliva Ramos Barreno, declaro ser autor de la tesis Titulada “**LA INCONSISTENTE LEY DE INQUILINATO, EN RELACION AL COBRO DE GARANTIAS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN EL ECUADOR**”. Como requisito para optar al título 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 su 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 de 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 12 días del mes de noviembre del dos mil catorce, firma la autora.



Firma:

Autora: Carmita Oliva Ramos Barreno

Cedula: 180204860-1

Dirección: Ambato, Huachi Loreto, Enrique Gallo y Rio Coca, Casa N° 12

Correo Electrónico: carmitaramos43@hotmail.com

Teléfono: 032843121 / 0991050570

DATOS COMPLEMENTARIOS:

Director de Tesis: Ab. PhD. Galo Stalin Blacio Aguirre

Tribunal de Grado: Dr. Mg. Gonzalo Iván Aguirre Valdivieso.

Dr. Mg. Igor Eduardo Vivanco Müller.

Dr. Mg. Marcelo Armando Costa Cevallos.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a la Universidad Nacional de Loja, Modalidad De Estudios a Distancia, Carrera de Derecho, que se encuentran dignamente representadas por sus autoridades, por el apoyo que nos supieron brindar a los estudiantes, por darme la oportunidad de estudiar para realizarme profesionalmente, a todos y cada uno de los Docentes por sus conocimientos que nos compartieron

Carmita Oliva

DEDICATORIA

Este trabajo investigativo, lo dedico a Dios, por haberme dado la vida y permitirme el haber llegado hasta este momento tan importante de mi formación profesional.

A mi esposo, a mis hijos, que han sido el motor, la fuerza para seguir adelante sin desmayar.

A mi familia, y en general a todas las personas que de una u otra manera supieron darme fuerzas para culminar mi carrera, un sueño tan anhelado que lo he cumplido con esfuerzo y mucho sacrificio a lo largo de los años de estudio.

A todos ellos un agradecimiento muy especial.

Carmita Oliva

TABLA DE CONTENIDOS

CERTIFICACIÓN

AUTORÍA

CARTA DE AUTORIZACIÓN

AGRADECIMIENTO

DEDICATORIA

TABLA DE CONTENIDOS

1. TÍTULO

2. RESUMEN

2.1. ABSTRACT

3. INTRODUCCIÓN

4. REVISIÓN DE LA LITERATURA

4.1. MARCO CONCEPTUAL

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

4.1.2. Antecedentes Generalidades y Definición de Contrato de Arrendamiento.

4.1.3. Definiciones

4.1.4. Definición de Inquilinato o arrendatario

4.1.5. Concepto de Arriendo

4.1.6. Concepto de arrendador

4.1.7. Definición de canon

4.1.8. Conceptualización de Garantía

4.2. MARCO DOCTRINARIO

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

4.2.2. REQUISITOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

4.2.3. CARACTERES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO URBANO

4.2.4. FORMA Y DURACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

4.2.5. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y CLAUSULAS

4.2.6. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO

4.2.7. EL SUBARRIENDO Y SUS EFECTOS JURIDICOS

- 4.2.8. RESOLUCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
 - 4.2.9. CRECIMIENTO DESPROPORCIONADO DE LA DEMANDA DE VIVIENDA.
 - 4.2.10. GARANTÍAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO
 - 4.3. MARCO JURÍDICO
 - 4.3.1. LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR
 - 4.3.2. LEY DE INQUILINATO
 - 4.3.3. CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL
 - 4.3.4. CÓDIGO CIVIL
 - 4.4. LEGISLACIÓN COMPARADA
 - 4.4.1. LEGISLACIÓN ARGENTINA
 - 4.4.2. LEGISLACIÓN CHILENA
 - 4.4.3. LEGISLACIÓN MEXICANA
 - 5. MATERIALES Y MÉTODOS
 - 5.1. Materiales
 - 5.2. Métodos
 - 5.3. Técnicas
 - 6. RESULTADOS
 - 6.1. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS
 - 7. DISCUSIÓN
 - 7.1. VERIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS
 - 7.1.1. Objetivo General
 - 7.1.2. Objetivos Específicos.
 - 7.2. CONTRASTACION DE LA HIPOTESIS.
 - 7.3. FUNDAMENTACION JURIDICA QUE SUSTENTA LA PROPUESTA DE REFORMA
 - 8. CONCLUSIONES
 - 9. RECOMENDACIONES
 - 9.1. PROPUESTA DE REFORMA LEGAL
 - 10. BIBLIOGRAFÍA
 - 11. ANEXOS
- PROYECTO DE INVESTIGACIÓN
ÍNDICE

1. TÍTULO

**“LA INCONSISTENTE LEY DE INQUILINATO, EN RELACIÓN AL
COBRO DE GARANTÍAS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS
EN EL ECUADOR”**

2. RESUMEN

En mi calidad de egresada de la Carrera de Derecho en la Modalidad de Estudios a Distancia y comprometida con la cultura, con lo Social y Administrativa de la Universidad Nacional de Loja; y, preocupada por la falta de garantías que permitan regular el cumplimiento de los contratos de arrendamiento para viviendas, me permito presentar el trabajo de investigación titulado **“LA INCONSISTENTE LEY DE INQUILINATO, EN RELACIÓN AL COBRO DE GARANTÍAS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS EN EL ECUADOR”**, con el cual demuestro los problemas derivados del vacío que existe en la Ley de Inquilinato, al dejar desprotegido al arrendatario en el cobro de los cánones de arrendamiento, así como en el cumplimiento de las cláusulas contractuales, por lo que se hace necesario establecer el cobro de garantías.

El problema planteado es de gran trascendencia jurídica, porque lo vivimos todos los días y porque está enmarcado dentro de la problemática de las Ciencias Jurídicas, dentro del Derecho Positivo.

Al abordar lo que es la vivienda trato de hacer conocer cual es el motivo para que mucha gente no pueda tener una propia y se vea en la obligación de vivir arrendando, es por ello que considere necesario incluir datos estadísticos del déficit habitacional existentes en nuestra ciudad, todo ello con datos expuestos por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC).

Luego se describe los materiales y métodos utilizados, para la realización de la presente investigación, la población y la muestra para la selección de los encuestados para proceder a emitir los resultados de las encuestas realizadas a 30 profesionales de Derecho y 3 entrevistas Abogados.

Se continua con la verificación de objetivos, que dicho sea de paso todos fueron comprobados, al igual que fue contrastada la hipótesis la cual resulto ser positiva, y por último se hace un análisis jurídico de los artículos considerados obsoletos, para emitir la fundamentación de propuesta de reforma a la Ley de Inquilinato.

Por último se realizan las conclusiones y recomendaciones, todo ello en base a los resultados obtenidos en la investigación de campo, para culminar dando la propuesta jurídica de reforma que la Ley en cuestión tanto necesita.

2.1. ABSTRACT

In my withdrawn quality of the Race of Right in the Modality of remote Studies and it jeopardize with the culture, with Social and the Administrative thing of the National University of Loja; and, worried about the lack of guarantees that allow to regulate the fulfillment of contracts of renting for houses, I allow myself to present/display the titled work of investigation “

NECESSITY TO REGULATE IN the TENANCY LAW, the COLLECTION OF GUARANTEES BY CONCEPT OF RENTING OF HOUSES IN ECUADOR”, with which I demonstrate the problems derived from the emptiness that exists in the Law of Tenancy, when unprotected leaving to the renter in the collection of the renting canons, as well as in the fulfillment of the contractual clauses, reason why becomes necessary to establish the collection of guarantees.

The problem is of great legal significance, because we live it every day, and because it is part of the problem of the legal sciences, within the positive law.

Addressing what is housing deal to know which is the reason why many people may not have your own and see the obligation of living leasing, is therefore necessary to include statistical data on the housing deficit existing in our city, all with data presented by the National Institute of statistics and censuses (INEC).

Then describes the materials and methods used, for the realization of this research, the population and sample for the selection of respondents to proceed to issue the results of the surveys to 30 interviews 3 lawyers and law professionals.

Is continuous with the verification objectives, said be incidentally all were checked, as was proven the hypothesis which turned out to be positive, and finally a legal analysis of the items considered obsolete, is made to issue the justification of proposed reform to the law of tenancy recommendations, all based on the results of field research, to culminate are giving the legal proposal to reform the law in question is badly needed

3. INTRODUCCIÓN

El problema de vivienda toma consecuencias cada vez mayores, ya que el número de habitantes en las ciudades aumentan y las posibilidades de obtener casa propia son cada vez más difícil. Una alternativa a este problema es el arrendamiento, el presente estudio busca definir lo que es el contrato de arrendamiento, legalización de la Garantía, su naturaleza jurídica y sus principales caracteres; posteriormente, se analizaran los títulos y principales artículos que conforman la ley de inquilinato que se encuentra vigente, el juicio de inquilinato en todo su conjunto causas más frecuentes de terminación de la relación de arrendamiento, problemas duración, etc. y se intentara dar soluciones más rápidas y efectivas a los conflictos que se produzcan dentro de la aplicación de dicho cuerpo legal.

Los problemas existentes por la falta de cumplimiento de la Ley de Inquilinato son frecuentes no solo en nuestro medio, sino en las leyes de los otros países citados, puedo aseverar que nuestra ley ha sido constantemente incumplida pues así lo determinan las encuestas realizadas a los arrendadores y arrendatarios, así mismo que todo ello es causado por el elevado déficit habitacional y el excesivo costo de las viviendas, esto no solo en nuestra ciudad pues según los artículos citados de la prensa nacional esto es en todo nuestro país, con algunas opiniones que expresan lo contrario.

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

Introducción, 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.

El estudio empírico se complementa con la realización de un proceso de investigación de campo, que comprende la aplicación de un formulario de treinta encuestas y 2 entrevistas a profesionales del derecho, quienes se pronuncian sobre la problemática de investigación, emitiendo sus opiniones a los problemas jurídicos propuestos. Finalmente se procede a la presentación de las conclusiones y recomendaciones que constituyen en el producto depurado del presente trabajo. Por último se adjunta la Propuesta de reforma.

4. REVISIÓN DE LA LITERATURA

4.1. MARCO CONCEPTUAL

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

En materia de inquilinato el precio que se paga por el uso de la cosa, se denomina canon arrendaticio o canon de arrendamiento, o Pensión locativa de arrendamiento, al dueño de la cosa se lo denomina arrendador y al que paga arrendatario, la cosa toma el nombre de local y contrato de arrendamiento es el convenio verbal, escrito o mixto celebrado entre el dueño y el que paga el alquiler de la cosa, en el que se regulan todas las condiciones que se cumplirán mientras dure la relación contractual.

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^{”1}

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

4.1.2. Antecedentes Generalidades y Definición de Contrato de Arrendamiento.

Para arrendar un predio la ley establece que se debe realizar un contrato de arrendamiento el cual a decir del Diccionario de Cabanellas “es un convenio por el cual el propietario poseedor de una cosa mueble o inmueble concede a otra persona el uso y disfrute de aquella durante el tiempo determinado y precio cierto o servicio especificado”.²

Según el tratadista Arturo Alessandri Rodríguez, contrato implica: “un convenio obligatorio entre dos o más partes, relativo a un servicio, materia, proceder o cosa.”³

3En 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

² CABANELLAS DE TORRES Guillermo, Diccionario Jurídico Elemental, Décimo Tercera Edición 2002.

³ ALESSANDRI RODRIGUEZ Arturo, De los Contratos, Derecho Civil chileno, Santiago – Chile

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

Definición de arrendamiento la cual 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 la que disponen las leyes de trabajo y otras especiales."⁴

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"².

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.

4.1.4. Definición de Inquilinato o arrendatario

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

⁴ ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, De los Contratos, Derecho Civil Chileno, Santiago-Chile. 1976, Pág.22

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.

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”⁵

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.

⁵ ANBAR. Diccionario Jurídico con Legislación Comparada, Fondo de la Casa de la Cultura Ecuatoriana, Cuenca Ecuador, 2002, pág. 3.

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”⁶

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.

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”⁷.

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

⁶Muñoz Luis, Derecho Civil Mexicano, Editorial, Ediciones Modelo Tomo III pág. 355

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

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.

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 mismo⁸”

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

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

determinado hecho.⁹ .

La 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.

⁹ 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”¹⁰

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.

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

¹⁰LARREA HOLGUIN, Juan, Derecho Civil del Ecuador: Arrendamiento, Sociedad, Mandato, pág.25.

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 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.

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**”.¹¹

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

¹¹ GARCÍA FALCONI, José, El Contrato de Arrendamiento en el Sector Urbano y sus Causales de Terminación, Tercera Edición 2000, Quito Ecuador, pág. 47

tiempo cierto; por lo tanto el inmueble debe ser determinado.

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.

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) Consensual¹²

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 recíprocas 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

¹² PRECIADO AGUDELO, Darío, De los Contratos de Arrendamiento, Aparcería y Similares, editorial TEMIS 2001, Bogotá Colombia, pág. 32.

cuyo lapso de tiempo el arrendatario tiene que pagar las pensiones locativas mensuales estipuladas en el mismo.

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.

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 Secretario¹³".

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.

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

¹³ PEREZ GUERRERO, Alfredo, Temas Jurídicos, Fondo de Cultura Ecuatoriana, Tomo 27, Volumen VII 2022, Cuenca Ecuador, pág.25

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:

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

Los de su naturaleza:

- a) Forma de pago;
- b) Relación de servicios;
- c) Término de duración del contrato”¹⁴.

Analizando la determinación de los elementos del contrato de arrendamiento que

¹⁴ GARCÍA FALCONI, José, El Contrato de Arrendamiento en el Sector Urbano y sus Causales de Terminación, Tercera Edición 2000, Quito Ecuador, pág. 50.

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 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.

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 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.

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.

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”¹⁵.

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

¹⁵ PEREZ GUERRERO, Alfredo, Temas Jurídicos, Fondo de Cultura Ecuatoriana, Tomo 27, Volumen VII 2022, Cuenca Ecuador, pág.36.

Obligación del arrendador de mantener en estado de servir la cosa arrendada:

Para que el vicio sea redhibitorio se requiere.

Que exista al tiempo de celebrarse el contrato o que aparezca posteriormente.

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.

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 oficio¹⁶.

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

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

¹⁶ PEREZ GUERRERO, Alfredo, Temas Jurídicos, Fondo de Cultura Ecuatoriana, Tomo 27, Volumen VII 2022, Cuenca Ecuador, pág.42.

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 arrendatario¹⁷.

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 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”¹⁸.

Igualmente se compromete el arrendatario a pagar la renta convenida por el uso

¹⁷ PEREZ GUERRERO, Alfredo, Temas Jurídicos, Fondo de Cultura Ecuatoriana, Tomo 27, Volumen VII 2022, Cuenca Ecuador, pág.40.

¹⁸ PEREZ GUERRERO, Alfredo, Temas Jurídicos, Fondo de Cultura Ecuatoriana, Tomo 27, Volumen VII 2022, Cuenca Ecuador, pág.44.

y goce de la cosa, de conformidad con las estipulaciones contractuales, 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”²²

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 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 periodos menores a un mes, basta que venzan tres periodos.”¹⁹

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

¹⁹ CASTRO REYES, Jorge A, Manual de Derecho Civil, Editores Jurista, Lima Perú 2010, pág. 753.

arrendamiento, si el arrendatario no cumpliera con proceder a la devolución del bien arrendado, el arrendador se haya facultado para reclamar tal 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 Villacís, 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.

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 interesante 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.

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 accesoria²⁰”.

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 jurídico, destinada asegurar el cumplimiento de una obligación. La misma que

²⁰ CASTRO REYES, Jorge A, Manuel de Derecho Civil, Editores Jurista, Lima Perú 2010, pág. 516.

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 oportunidades²¹”, 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 *Ibidem*, manifiesta” El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.²²”

Por consiguiente constituye el deber del Estado proteger al propietario del bien

²¹ CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito Ecuador, 2010

²² IBIDEM

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 hábitat 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 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”.

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.”²³

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.

²³ Ley de Inquilinato. Corporación de Estudios y Publicaciones. Legislación Codificada

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”²⁴.

En igual sentido 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.

La acción para demandar la devolución de lo cobrado en exceso y el derecho a recabar dicha devolución, prescribirá en dos años²⁵.

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

²⁴ Ley de Inquilinato. Corporación de Estudios y Publicaciones. Legislación Codificada

²⁵ Ley de Inquilinato. Corporación de Estudios y Publicaciones. Legislación Codificada

haga sus veces. Solo de la sentencia y del auto que niega el tramite 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 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"²⁶.

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 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

²⁶ CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL. Corporación de Estudios y Publicaciones. Legislación Codificada.

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 retención²⁷.

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 especiales²⁸"

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

²⁷ CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL. Corporación de Estudios y Publicaciones. Legislación Codificada.

²⁸ CODIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito Ecuador, 2011.

necesario regular en forma legal las garantías 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 locativas³⁴”; 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...²⁹”

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.

²⁹ 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. LEGISLACIÓN 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 devolvérsela al momento de terminación del relación contractual reajustadas conforme los índices oficiales, publicados por los institutos estadísticas y censos de la nación y de las provincias.

“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 actualizadas³⁰.

4.4.2. LEGISLACIÓN CHILENA

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

³⁰ [www. Google.com](http://www.google.com). Código Civil Argentino.

enfaticado 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 ejemplo³¹.

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. LEGISLACIÓN 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”

³¹ [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 vencido³²”.

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

³² [www. Google.com](http://www.Google.com). Código Civil Mexicano.

5. MATERIALES Y MÉTODOS

5.1. Materiales

Los materiales que se empleó para el desarrollo de la presente tesis son en el acopio teórico, fichas bibliográficas, fichas nemotécnicas, diccionarios, textos jurídicos, internet, la biblioteca en carta disponible, entre los principales.

Para la recopilación empírica se utilizó, cuestionarios impresos para las encuestas, grabadora para la entrevista y fichas de estudio para establecer casos y un cuaderno de campo.

El desarrollo y recopilación de datos de la presente investigación, la realice personalmente, cumpliendo con los términos establecidos en el cronograma previsto en el proyecto de investigación.

5.2. Métodos

Para desarrollar el presente trabajo de investigación, apliqué el método científico, que me permitió contar con elementos confiables para aportar con datos de interés y fundamentados, tanto en la elaboración de criterios como en la propuesta de reforma que planteo. De igual manera apliqué los métodos inductivo deductivo, el analítico sintético que me permitieron formular criterios en base a información obtenida de la revisión literaria y la investigación de campo; datos que fueron sistematizados para el análisis pertinente. La investigación fue de tipo bibliográfico, documental y de campo. Apliqué como técnicas de investigación las siguientes: la observación, que a lo largo del proceso investigativo constituyó una técnica que posibilitó el acercamiento directo al

problema investigado, tomando contacto con los protagonistas del mismo; se elaboraron fichas bibliográficas, fichas mnemotécnicas, fichas de transcripción, documentales, mediante las cuales recolecté los elementos teórico doctrinarios que permitieron ilustrarme respecto a la temática planteada.

El Método Hipotético Deductivo, lo empleo para lograr la formulación precisa y específica del problema y la propuesta de los objetivos.

5.3. Técnicas

Las técnicas que fueron empleadas para la revisión de la literatura, principalmente son el fichaje bibliográfico nemotécnico, teniendo como fuentes principales de consulta la Constitución de la República del Ecuador, la Ley de Inquilinato, Código de Procedimiento Civil, Código Civil, entre otros, así como las obras de autores nacionales e internacionales tomados de las bibliotecas municipal de Riobamba, Universidad Nacional de Chimborazo y particulares de profesionales del derecho; y de los diferentes portales de la internet, donde obtengo acceso a diferentes páginas que me proporcionan la información requerida.

En lo referente al acopio empírico, la selección de las muestras poblacionales, para el caso de las encuestas se procedió a encuestar a treinta profesionales del derecho de la ciudad de Riobamba,

Los datos recopilados fueron ordenados sistemáticamente para el análisis pertinente que en el próximo punto detallaré.

Las encuestas aplicadas dentro de la investigación de campo, las realice en forma escrita y de carácter cerradas, el cuestionario está compuesto por siete

preguntas y los resultados de las mismas son tabulados utilizando un cuadro en el constaron la variable, frecuencia y el porcentaje correspondiente a cada una representadas en gráficos tipo pastel; mediante la presentación, interpretación y análisis; título que se encuentran en forma implícita después del gráfico de cada pregunta.

6. RESULTADOS

6.1. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS

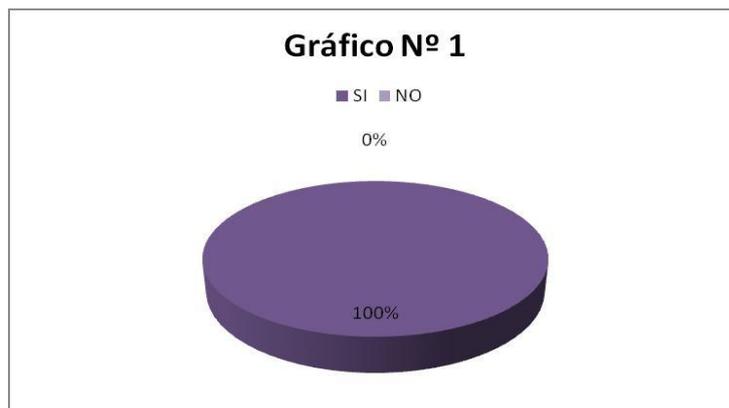
PRIMERA PREGUNTA

1. ¿Conoce Ud. que según el Art. 1 de la Ley de Inquilinato, regla las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos?

Cuadro N° 1

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	30	100
NO	0	0
TOTAL	30	100

Fuente: Abogados en libre ejercicio
Actora: Carmita Oliva Ramos Barreno



INTERPRETACIÓN

En relación a la primera pregunta, 30 de los encuestados que equivale al 100%, manifiestan que el artículo 1 de la Ley de Inquilinato, regla las relaciones

derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos.

ANALISIS

La totalidad de los encuestados coinciden en afirmar que conocen que la norma contenida en el artículo 1 de la Ley de Inquilinato, es la encargada de regular las relaciones entre arrendador y arrendatario derivada de la celebración del contrato de arrendamiento de los locales que se encuentran dentro del perímetro urbano.

SEGUNDA PREGUNTA

2. **¿Considera Usted que las normas legales que regulan el contrato de arrendamiento garantizan el cumplimiento del contrato de arrendamiento para vivienda?**

Cuadro N° 2

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	2	6,67
NO	28	93,33
TOTAL	30	100,00

Fuente: Abogados en libre ejercicio
Actora: Carmita Oliva Ramos Barreno



INTERPRETACIÓN

Analizando la segunda pregunta se puede determinar que de los 30 encuestados, 28 de los profesionales del derecho que equivale al 93,33% manifestaron que las normas legales que regulan el contrato de arrendamiento no garantizan el cumplimiento del contrato de arrendamiento para vivienda; 2 que equivale al 6,67% indicaron que las normas contenidas en la Ley de Inquilinato si garantizan el cumplimiento de las cláusulas contractuales.

ANALISIS

La mayoría de los encuestados coinciden en afirmar que las normas contenidas en la Ley de Inquilinato no garantizan el cumplimiento del contrato de arrendamiento de los locales destinados para vivienda; mientras que una minoría determinan que la ley es bien clara y regula las relaciones entre arrendador y arrendatario derivadas de la celebración del contrato de arrendamiento para vivienda.

TERCERA PREGUNTA

5. ¿Cree Ud. que la mayor parte de los arrendatarios no logran cobrar los cánones de arrendamiento por falta de regulación legal que garantice el cobro?

Cuadro N° 3

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	2	6,67
NO	28	93,33
TOTAL	30	100,00

Fuente: Abogados en libre ejercicio
Actora: Carmita Oliva Ramos Barreno



INTERPRETACIÓN

En relación a la tercera pregunta, de los 30 encuestados 28 que equivale al 93,33% coinciden en afirmar que la mayor parte de los arrendatarios no logran cobrar los cánones de arrendamiento por falta de regulación legal que garantice el cobro; mientras que 2 que equivale al 6,67% manifiestan que la Ley de Inquilinato establece el mecanismo legal para garantizar el cobro de los cánones de arrendamiento.

ANALISIS

La totalidad de los encuestados coinciden en afirmar que las normas contenidas en la Ley de Inquilinato no garantizan al arrendatarios el cobro de los cánones de arrendamiento; la minoría determinan que la norma si le garantiza al propietario del bien destinado para vivienda cobrar los cánones de arrendamiento.

CUARTA PREGUNTA

4. ¿Estima usted que una de las formas de poder garantizar el fiel cumplimiento de las cláusulas contenidas en el contrato de arrendamiento, sería estableciendo garantías?

Cuadro N° 4

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	28	93,33
NO	2	6,67
TOTAL	30	100,00

Fuente: Abogados en libre ejercicio
Actora: Carmita Oliva Ramos Barreno



INTERPRETACION

Al observar las respuestas a la cuarta pregunta, se puede determinar que de los 30 encuestados, 28 que equivale al 93,33% manifiestan que una de las formas de poder garantizar el fiel cumplimiento de las cláusulas contenidas en el contrato de arrendamiento, sería estableciendo garantías; mientras que 2 que equivale al 6,67% manifiestan que no hace falta establecer garantías, puesto que

en la Ley se encuentran establecidas las sanciones para el caso de incumplimiento de las cláusulas contractuales, así como su efectivo cumplimiento.

ANALISIS

En relación a esta pregunta la mayoría de los encuestados coinciden en afirmar que el mecanismo legal para garantizar el fiel cumplimiento de las cláusulas contenidas en el contrato de arrendamiento, es el estableciendo de garantías; mientras que la minoría manifiestan que no hace falta establecer garantías, puesto que la ley garantiza plenamente el cumplimiento de las cláusulas contractuales.

QUINTA PREGUNTA

5. **¿Considera Ud. que se debería establecer el cobro de garantías por concepto de arrendamiento de viviendas?**

Cuadro N° 5

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	28	93,33
NO	2	6,67
TOTAL	30	100,00

Fuente: Abogados en libre ejercicio
Actora: Carmita Oliva Ramos Barreno



INTERPRETACION

En relación a la quinta pregunta, de los 30 encuestados 28 que equivale al 93,33% determinan que resulta necesario establecer el cobro de garantías por concepto de arrendamiento de viviendas; mientras que 2 que equivale al 6,67% manifiestan que no hace falta establecer garantías, puesto que la ley es el mecanismo que garantiza el cumplimiento del contrato de arrendamiento.

ANALISIS

Las respuestas a esta pregunta nos permiten afirmar que es una necesidad de carácter legal establecer el cobro de garantías por concepto de arrendamiento de viviendas, en ello coinciden la gran mayoría de los encuestados; mientras que un pequeño porcentaje manifiesta que no hace falta establecer medidas cautelares a efecto de garantizar el cumplimiento del contrato de arrendamiento para vivienda.

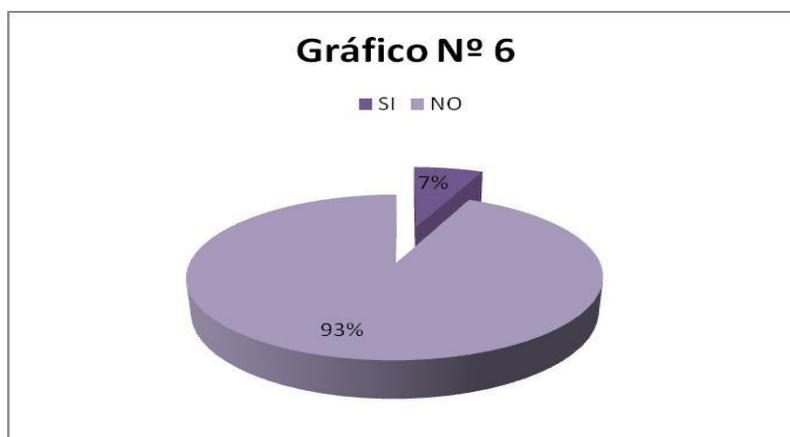
SEXTA PREGUNTA

6. ¿Cree Usted que por la falta de reforma a la Ley de Inquilinato respecto al no establecer el cobro de garantías por concepto de arrendamientos de viviendas genera inseguridad jurídica y contradicción con la norma suprema de la Constitución de la República del Ecuador lo cual vulnera los derechos de las personas?

Cuadro N° 6

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	28	93,33
NO	2	6,67
TOTAL	30	100,00

Fuente: Abogados en libre ejercicio
Actora: Carmita Oliva Ramos Barreno



INTERPRETACION

En relación a la sexta pregunta, de los 30 encuestados 28 que equivale al 93,33% manifiestan que la falta de reforma a la Ley de Inquilinato respecto al no establecer el cobro de garantías por concepto de arrendamientos de viviendas genera inseguridad jurídica y contradicción con la norma suprema de la Constitución de la República del Ecuador lo cual vulnera los derechos de las

personas; mientras que 2 que equivale al 6,67% manifiestan no hace falta reformar la Ley en materia de Inquilinato, puesto que está en relación con la norma constitucional, por lo tanto no crea inseguridad jurídica.

ANÁLISIS

Como podemos advertir la mayoría de los encuestados determinan que hace falta reformar la Ley de Inquilinato, con la finalidad de establecer el cobro de garantías por concepto de arrendamiento para vivienda, puesto que se está generando inseguridad jurídica al no poder garantizar el cumplimiento de las cláusulas contractuales, por lo tanto se está vulnerando el derecho de las personas; en cambio una minoría de los encuestados manifiestan que la Ley de Inquilinato no esta contradicción con la norma constitucional, puesto que sus normas garantizan los derechos de los contratantes.

SEPTIMA PREGUNTA

- 7. ¿Ud. cree que se debe reformar la Ley de Inquilinato respecto a establecer el cobro de garantías por concepto de arrendamientos de viviendas?**

Cuadro N° 7

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	28	93,33
NO	2	6,67
TOTAL	30	100,00

Fuente: Abogados en libre ejercicio
Actora: Carmita Oliva Ramos Barreno



INTERPRETACION

Al observar las respuestas a la séptima pregunta se puede determinar que de los 30 encuestados, 28 que equivale al 93,33% coinciden en afirmar que hace falta reformar la Ley de Inquilinato respecto a establecer el cobro de garantías por concepto de arrendamientos de viviendas; mientras que 2 que equivale al 6,67% manifiestan que no hace falta reformar la Ley de Inquilinato, puesto que sus normas garantizan el cumplimiento del contrato de arrendamiento

ANALISIS

La mayoría de los encuestados coinciden en afirmar que resulta necesario reformar la Ley de Inquilinato, en el sentido de establecer garantías a objeto de garantizar el cumplimiento del contrato de arrendamiento para viviendas; la minoría manifiestan que no hace falta establecer el cobro de garantías, puesto que ello implica deslegitimizar el contrato de arrendamiento.

7. DISCUSIÓN

7.1. VERIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS

7.1.1. Objetivo General

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

“Determinar que la falta de normativa legal en la Ley de Inquilinato, genera abusos en el cobro de garantías por concepto de arrendamientos”.

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 despejar el objetivo general con la investigación de campo, con las respuestas a las preguntas 2 y 4 de la encuesta, que establece que las normas que regulan el contrato de arrendamiento no garantizan su cumplimiento; y, que se hace necesario establecer garantías para garantizar el cumplimiento de las cláusulas contenidas en el contrato de arrendamiento, contribuyendo nuestra legislación en materia de inquilinato, a que este problema se agrave nuestra legislación en materia de inquilinato puesto que no se establece reglas claras en relación a restablecer garantías para el cumplimiento de los cánones de arrendamiento y que se respeten los derechos del arrendador

y arrendatario.

Finalmente se ha logrado determinar, que se hace urgente reformar la Ley de Inquilinato en relación a considerar como uno de los mecanismos legales el establecimiento de garantías, a efecto de que se cumplan con las estipulaciones contenidas en el contrato de arrendamiento y en la Ley de Inquilinato, cuyos montos deben ser establecidos en relación a nuestra realidad social; en ello han coincidido plenamente todos los encuestados, profesionales del derecho, conocedores de nuestra normativa legal vigente.

7.1.2. Objetivos Específicos.

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

- Realizar un análisis jurídico y doctrinario de los derechos de los inquilinos en el Ecuador;

Este objetivo se ha logrado determinar en base al análisis de los preceptos doctrinarios contenidos en las obras de algunos autores ecuatorianos como José García Falconi, Alfredo Pérez Guerrero entre otros, quienes determinan en forma legal los derechos de los inquilinos dentro de nuestra legislación de inquilinato; así como también del análisis de los preceptos legales teniendo como base la Constitución de la República del Ecuador, la Ley de Inquilinato y el Código Civil, lo que ha permitido establecer que si bien existen derechos plenamente establecidos a favor del inquilino, pero estos quedan en letra muerta al no existir garantías para su cumplimiento.

- Determinar las soluciones jurídicas que regulen los cobros de garantías por

arrendamientos de viviendas;

Se ha podido demostrar a cabalidad, puesto que del marco conceptual analizado y de la legislación existente, así como de las respuestas a las preguntas 5, 6 y 7 de las encuestas he logrado determinar que hace falta establecer garantías por concepto de arrendamiento de viviendas, puesto que la falta de un mecanismo legal que garantice el cumplimiento de las cláusulas contractuales genera inseguridad jurídica, lo que contraviene la norma Constitucional, por lo que se hace necesario reformar la Ley de Inquilinato a efecto de establecer el cobro de garantías por concepto de arrendamiento de viviendas.

7.2. CONTRASTACION DE LA HIPOTESIS.

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, que lo determine el siguiente criterio hipotético:

“La ausencia de norma legal en la ley de inquilinato respecto del cobro de garantías por arrendamiento de viviendas, estaría generando violación de los derechos de los inquilinos en el Ecuador”.

Ha podido ser despejada en forma positiva la misma, puesto que de la investigación de campo con la respuesta a la pregunta seis he logrado establecer que nuestra legislación en materia de inquilinato, adolece de vacíos jurídicos puesto que la ausencia de norma legal en la ley de inquilinato respecto del cobro de garantías por arrendamiento de viviendas, estaría generando violación de los

derechos de los inquilinos en el Ecuador , a fin de controlar este problema social que aqueja a la mayoría de los ecuatorianos se hace necesario reformar la norma, a efecto de establecer garantías para el cumplimiento de las obligaciones entre arrendador y arrendatario.

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

7.3. FUNDAMENTACION JURIDICA 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 establecer el cobro de garantías por arrendamiento de viviendas, estaría generando violación de los derechos de los inquilinos y arrendadores en el Ecuador, 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 hábitad 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 el cobro de garantías en materia 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 una reforma a la Ley de Inquilinato en actual vigencia, que según dichos criterios no existen garantías ni para el arrendador ni arrendatario para el cumplimiento de las obligaciones contractuales y las normas que regulan este tipo de contratos.

Por esto y otras razones de carácter constitucional y legal, mi propuesta es de que se debe reformar en el menor tiempo posible 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:

- La ley de Inquilinato rige exclusivamente para el arrendamiento de casas, oficinas, locales etc., que se encuentra dentro del perímetro urbano y constituye una ley especial, que tiene su base de creación en la Constitución de la República del Ecuador, que es la ley de leyes, en su Art. 30 que 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 Ley de Inquilinato a pesar de ser una ley social, ha dado que desear en la práctica por su falta de precisión y complicada aplicación, originando inconformidad entre arrendadores y arrendatarios por la forma de administrar justicia en esta clase de conflictos, sumándose a esto que es una ley caduca, ya que no está acorde a la realidad socio- económica del país.
- La Ley Inquilinato regula las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento de locales comprendidos dentro del perímetro urbano lo que es conocido por las partes contractuales, pero esta no garantiza el cumplimiento del contrato de arrendamiento para vivienda.
- Que la mayor parte de los arrendatarios no logran cobrar los cánones de arrendamiento por falta de establecimiento de garantías, que permitan asegurar el pago de dicho rubro.

- He logrado determinar que el mecanismo para garantizar el fiel cumplimiento de las cláusulas contenidas en el contrato de arrendamiento, es el establecimiento de garantías.
- Así mismo se ha establecido que no se encuentra debidamente regulado en la Ley de Inquilinato el cobro de garantías con la finalidad de que se cumplan con las estipulaciones contractuales y las normas contenidas en dicho marco legal, lo que ha permitido que se agudice este problema.
- Que se hace necesario reformar la Ley de Inquilinato en el sentido de establecer el pago de garantías, con la finalidad de asegurar el cumplimiento de las cláusulas contractuales.

9. RECOMENDACIONES

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

- Que las personas hagan conciencia de que si bien la Ley de Inquilinato regula las relaciones entre el arrendador y arrendatario, pero esta no garantiza que se cumpla con lo establecido en las cláusulas contractuales, por lo tanto se hace necesario que las partes de común acuerdo se obliguen a su cumplimiento.
- Que se concientice a las personas que el camino más viable para asegurar el cumplimiento de las cláusulas contractuales es el establecimiento de garantías.
- Que la Asamblea Nacional proceda a reformar la actual Ley de Inquilinato, en especial a lo que concierne a establecer el cobro de garantías por concepto de arrendamiento de viviendas, a fin de proteger los derechos de los arrendadores y arrendatarios.
- Que se concientice a la ciudadanía a través de campañas publicitarias de los derechos que tiene como arrendatarios y la necesidad de establecerlos en forma legal al momento de celebrar los contratos de arrendamiento.
- Reformar la Ley de Inquilinato a efecto de poder regular en forma legal el cobro de garantías por concepto de arrendamiento de viviendas.

9.1. PROPUESTA DE REFORMA LEGAL

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 reformar la Ley de Inquilinato en actual vigencia en relación a establecer el cobro de garantías por concepto de arrendamiento de viviendas.

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 1: ESTABLECIMIENTO DE GARANTIAS.- Con la finalidad de asegurar el cumplimiento de las estipulaciones contractuales y las normas que regulan las obligaciones del arrendador y arrendatario, se establece el cobro de garantías, que podrán ser de aquellas que establece la ley.

Art. Innumerado 2: Las garantías se determinaran al momento de inscribir el contrato de arrendamiento y serán aprobadas por el Juez de Inquilinato; y, no serán otras que estas:

- a) Se podrá exigir al inquilino el depósito de dos pensiones locativas de arrendamiento, con la finalidad de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento; cuyo valor será devuelto al arrendador una vez concluido el contrato de arrendamiento;
- b) El monto establecido en el literal anterior se hará efectivo en caso de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento;
- c) Asimismo el monto regulado en el literal a), permitirá cubrir los daños causados en el local arrendado, por culpa o negligencia de arrendatario, los valores sobrantes serán devueltos al inquilino;
- d) El arrendador deberá presentar ya sea un depósito equivalente al 20% del monto del contrato de arrendamiento, en alguna institución bancaria a órdenes del Juzgado de Inquilinato, o rendir garantía bancaria o prendaria que permitan asegurar las reparaciones locativas a las que está obligado de conformidad con la Ley el propietario del local arrendado.

Art. Innumerado 3; COBRO DE GARANTIAS.- La ejecución de las garantías se lo realizará en forma sumaria, luego de establecerse en forma legal el incumplimiento de una de las partes de las cláusulas contractuales o las normas que regulan el arrendamiento de viviendas.

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. BIBLIOGRAFÍA

- 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. Ley de Inquilinato de España.
- www.google.com. Código Civil Chileno.
- www.google.com. Código Civil Mexicano.
- WWW.expocasa.com.

11. ANEXOS

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN



UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA

CARRERA DE DERECHO

“LA INCONSISTENTE LEY DE INQUILINATO, EN RELACIÓN AL COBRO DE GARANTÍAS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS EN EL ECUADOR”

PROYECTO DE TESIS DE GRADO, PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ABOGADA

AUTORA:

CARMITA OLIVA RAMOS BARRENO

LOJA – ECUADOR

2014

1. TEMA.-

“LA INCONSISTENTE LEY DE INQUILINATO, EN RELACIÓN AL COBRO DE GARANTÍAS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS EN EL ECUADOR”

2. PROBLEMATIZACIÓN:

La inexistencia de normas legales expresas en la Ley de Inquilinato con respecto al cobro de garantías por concepto de arrendamientos, está permitiendo que existan abusos en la celebración de contratos de arrendamiento por parte de los arrendadores, quienes incluyen condiciones desfavorables y abusivas en contra de los inquilinos, violando expresas disposiciones constitucionales establecidas en el Art. 375, Numeral 7 que dice:

Art. 375 “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

7. Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos”.

Esta disposición constitucional, no se cumple para nada, por cuanto la realidad es muy diferente, por cuanto se celebran contratos de arrendamiento en donde se cobran precios elevados por las pensiones, y además las garantías llegan a superar hasta tres veces el monto de la pensión de arrendamiento.

Si bien es cierto el Código Civil prevé la celebración de contratos entre las partes contratantes, también es cierto que no se está tomando en cuenta que para la celebración de dichos contratos, se debería tomar en cuenta la disposición constitucional antes citada, además que debería existir igualdad de condiciones entre las partes celebrantes para lograr el precio justo a que se refiere dicha

norma, y evitar los abusos mencionados en el numeral 7.

Dicha igualdad es relativa en materia de inquilinato, porque quien tiene mayor poder negociador en dichos contratos es el dueño, es decir el arrendador.

El inquilino por su precariedad económica en la mayoría de los casos, termina por ceder a cláusulas abusivas y onerosas para sus ingresos económicos, más aun que en el Ecuador existe un déficit habitacional de grandes proporciones, lo que termina por generar una mayor demanda de alquiler de viviendas, mayores abusos, mayor discrecionalidad, y por ende mayor pobreza.

3. JUSTIFICACIÓN

Los motivos y razones que impulsan la realización de este trabajo investigación, es que ningún sector social o económico del Estado, puede actuar en forma arbitraria ilegal o abusiva en desmedro de personas de escasos recursos, que paradójicamente terminan pagando sumas exorbitantes de dinero por el alquiler de una vivienda por haber entregado previamente una garantía inexistente en la Ley de Inquilinato, garantía que en las más de las veces *no es devuelto al inquilino*, por decisión unilateral del arrendador.

La presente investigación se justifica porque tiene importancia vital, ya que estamos hablando de que la mayoría de ecuatorianos alquilan viviendas en condiciones onerosas para sus ingresos económicos.

Es incluyente, porque al regularse los contratos de arrendamiento, se crea seguridad jurídica, y mejoraría las condiciones económicas de los inquilinos.

Es pertinente, porque no existe normativa legal ni reglamentaria en la Ley de Inquilinato, solo existe como ley supletoria el Código Civil en materia de

contratos, el cual no distingue preferencia o limitaciones al contrato de arrendamiento;

Es coherente, porque la investigación busca encontrar las posibles soluciones jurídicas al problema de la discrecionalidad de los contratos de arrendamiento en el tema de las garantías.

Por todo lo establecido se puede concluir que: el tema propuesto se justifica académicamente investigarlo y desarrollarlo, al tenor de lo estipulado en los reglamentos de la Universidad Nacional de Loja, en lo relacionado con los requerimientos específicos para el desarrollo del proyecto de Tesis.

4. OBJETIVOS:

4.1. Objetivo General:

Determinar que la falta de normativa legal en la Ley de Inquilinato, genera abusos en el cobro de garantías por concepto de arrendamientos.

4.2. Objetivos Específicos:

Realizar un análisis jurídico y doctrinario de los derechos de los inquilinos en el Ecuador;

Determinar las soluciones jurídicas que regulen los cobros de garantías por arrendamientos de viviendas;

4.3. HIPÓTESIS

“La ausencia de norma legal en la ley de inquilinato respecto del cobro de garantías por arrendamiento de viviendas, estaría generando violación de los derechos de los inquilinos en el Ecuador”

5. MARCO TEÓRICO:

El contrato de arrendamiento no es muy antiguo solo aparece en el siglo II A. C. En lo referente al arrendamiento de tierras y casas.

En El Derecho Romano se llamaba locatio conductio al contrato de arrendamiento, por el cual una persona denominada locator, se obliga a ceder temporalmente a otro llamado conductor, el disfrute de una cosa corporal o incorporal, mueble o inmueble, a cambio de una retribución que el mismo derecho llamaba merces.

El Art. 1856 del Código Civil, define al contrato de arrendamiento, de la siguiente manera:

Los arrendamientos son contratos 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.

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.

Podemos indicar en síntesis las siguientes características de los contratos de arrendamientos:

Es Bilateral.- porque las partes contratantes se obligan recíprocamente, el uno contrayendo entre otras cosas a entregar la cosa y mantener al arrendatario en el uso t goce de la misma; y éste deberá pagar el precio del alquiler de la cosa.(1455 Código Civil)

Oneroso y Conmutativo.- porque este contrato tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio de otro y esto es obvio, porque la misma definición establece la obligación de pagar por este goce un precio determinado.

Existe pues, contraprestaciones entre las partes, esto es tiene por objeto utilidad de ambos contratantes. (Art. 1456 y 1457 Código Civil).

De Ejecución Sucesiva.- porque el cumplimiento del contrato supone 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.

De lo dicho se colige que es de tracto sucesivo, porque se va cumpliendo a través de cierto tiempo y no puede ser de ejecución instantánea, también se dice que es de tracto sucesivo, ya que el arrendatario va haciendo entregas periódicas de la renta fijada.

Administrativo.- porque no hay tradición de dominio, esto es no hay acto dispositivo.

Principal.- porque subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención y porque produce obligaciones principales. (Art. 1458 Código Civil).

Nominado o Típico.- porque la ley le da nombre propio, lo define, lo alianza, en resumen se halla regido por la Ley De Inquilinato y por El Código Civil.

Individual.- por ser acuerdo de voluntad de las partes contratantes.

De libre de discusión.- porque las partes pueden estipular libremente las condiciones del contrato. Con las limitaciones propias de la naturaleza de la ley De Inquilinato, como ley social.

Personal.- porque las partes generalmente en los contratos de arrendamiento urbano, suelen dar al mismo carácter el personal, prohibido el 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.

Temporal.- porque así lo dispone la Ley de Inquilinato; que establece el plazo del contrato escrito; será obligatorio para el arrendador y el arrendatario.

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.

La garantía, se refiere a la acción que una persona, una empresa o comercio despliegan con el objeto de afianzar aquello que se haya estipulado, es decir, a través de la concreción o presentación de una garantía, lo que se pretenderá hacer es dotar de una mayor seguridad al cumplimiento de una obligación según corresponda.

Es muy importante manifestar la garantía esta, cuando una persona necesita alquilar un inmueble, entre las condiciones que se le exigen se cuenta la presentación de una garantía, la cual estará representada por ejemplo por el título de propiedad que le facilita un conocido, amigo o familiar.

Se mantienen únicamente, los siguientes tipos de garantías: Garantía de fiel cumplimiento del contrato, Garantía de buen uso del anticipo y Garantía técnica

6. METODOLOGÍA

6.1. Métodos:

Para estudiar los problemas jurídicos planteados en la presente investigación, se aplicarán los métodos más adecuados a su característica problemática, estos métodos son:

- ✓ **Inductivo.-** Del análisis de la Ley de Inquilinato, se llegará a determinar los abusos en el cobro de garantías que realizan los arrendadores hacia los arrendatarios, en un contexto general;
- ✓ **Deductivo.-** Del contexto general determinado, se particularizará las normas reguladoras que se estime necesarias para conseguir la efectividad y equitatividad en los contratos de arrendamiento;
- ✓ **Analítico;** A través de esta metodología se procederá a descomponer la información recopilada en la investigación desde la totalidad de la misma hacia la individualización;
- ✓ **Sintético;** Se procederá componiendo, los resultados fragmentados desde las partes hacia el todo con el propósito de comparativamente la Información desprendida.

Estos métodos enumerados, por su interrelación y concatenación, son métodos lógicos que parten de lo general a lo particular, lo que permitirá la elaboración de nuevos conocimientos científico- jurídico, con respecto a la materia de inquilinato en el Ecuador.

6.2. Técnicas

La metodología a utilizarse en la recopilación de datos se utilizará:

- ✓ **Investigación bibliográfica.-** En la que se consultará obras específicas con la materia de inquilinato tanto local como internacional;
- ✓ **Investigación documental.-** Se revisará toda la documentación disponible en todo cuanto tenga que ver con el comercio minorista, sean disposiciones resoluciones, acuerdos, inclusive pruebas de abusos cometidos por autoridades públicas, etc.;
- ✓ **La observación directa.-** A través de este proceso buscaremos conocer descubrir y clasificar, de manera sistemática todos los eventos y actos suscitados a lo largo de esta conflictividad, para llegar a la realidad objetiva, que se persigue en la problemática de los comerciantes informales en el Ecuador; y,
- ✓ **La Investigación de Campo.-** En el caso de la investigación de campo, se la realizará a través de:
- ✓ **Entrevistas.-** A las autoridades gubernamentales y funcionarios públicos involucrados en la problemática que nos ocupa.
- ✓ **Encuestas.-** A los profesionales del Derecho y comerciantes autónomos.

6.3. Instrumentos

Como instrumentos de la investigación se utilizarán:

- ✓ Fichas bibliográficas,
- ✓ Fichas mnemotécnicas y,
- ✓ Cuestionarios para las entrevistas y la encuestas.

7. CRONOGRAMA

ACTIVIDADES / 2014 SEMANAS	MARZO				ABRIL				MAYO				JUNIO				JULIO			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
SELECCIÓN DEL TEMA	X																			
PROBLEMATIZACIÓN		X																		
JUSTIFICACIÓN			X	X																
OBJETIVOS					X															
MARCO REFERENCIAL					X															
HIPÓTESIS					X															
ACOPIO CIENTÍFICO DE INFORMACIÓN BIBLIOGRÁFICA							X													
ELABORACIÓN PROYECTO DE INVESTIGACIÓN									X	X	X									
PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y CONFRONTACIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN												X	X	X						
VERIFICACIÓN DE OBJETIVOS E HIPÓTESIS														X						
CONCLUSIONES RECOMENDACIONES Y PROPUESTA JURÍDICA															X	X				
INFORME FINAL																	X			
REVISIÓN																		X	X	X
SOCIALIZACIÓN, PRESENTACIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS INFORMES FINALES																				

8. PRESUPUESTO Y FINANCIAMIENTO

8.1. Recursos Materiales

Rubro	Costo \$
<i>Papel bond, Papelotes, borradores, marcadores</i>	150
<i>Empastado(publicación de tesis)</i>	150
<i>Fuentes bibliográficas (libros-folletos etc.)</i>	300
<i>Material de oficina</i>	250
<i>Reproducción de encuestas</i>	50
<i>Grabadora</i>	100
Sub Total	1.000

8.2 Financieros

Rubro	Costo \$
<i>Investigación</i>	400
<i>Movilización</i>	50
<i>Aplicación de encuestas</i>	50
<i>Imprevistos 10%</i>	175
Sub Total	675
TOTAL	1.675

El costo de la elaboración de la investigación asciende a **UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO DÓLARES** americanos, los mismos que serán solventados por la investigadora.

8.3. Recursos Humanos:

PROPONENTE: CARMITA OLIVA RAMOS BARRENO

POBLACIÓN INVESTIGADA: Autoridades, servidores públicos, arrendatarios y arrendadores.

9. BIBLIOGRAFÍA

- ✓ Constitución de la República del Ecuador
- ✓ Código civil
- ✓ Ley de Inquilinato
- ✓ Reglamento a la Ley de Inquilinato
- ✓ Los Contratos en el Ecuador
- ✓ Diccionario jurídico Cabanellas
- ✓ Diccionario Jurídico Espasa
- ✓ Archivos de los Juzgados de Inquilinato
- ✓ Biblioteca de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador
- ✓ INEC - Censo Nacional de Población y Vivienda

ANEXOS

Encuesta



Distinguido profesional del Derecho, solicito a Usted muy comedidamente se digne dar respuesta a las preguntas contenidas en la siguiente entrevista técnica, cuyas respuestas será de gran ayuda para el desarrollo de mi trabajo de Tesis de Abogada titulada:

“NECESIDAD DE REGULAR EN LA LEY DE INQUILINATO, EL COBRO DE GARANTÍAS POR CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS EN EL ECUADOR”

1.- ¿Conoce Ud. que según el Art. 1 de la Ley de Inquilinato, regla las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos?

SI () NO ()

Por qué?.....

2.- ¿Ud. considera que las normas legales que regulan el contrato de arrendamiento garantizan el cumplimiento del contrato de arrendamiento para vivienda?

SI () NO ()

Porqué?.....

3.- ¿Cree Ud. que la mayor parte de los arrendatarios no logran cobrar los cánones de arrendamiento por falta de regulación legal que garantice el cobro?

SI () NO ()

Porqué?.....

4.- ¿Ud. estima que una de las formas de poder garantizar el fiel cumplimiento de las cláusulas contenidas en el contrato de arrendamiento, sería estableciendo garantías?

SI () NO ()

Porqué?.....

5.- ¿Considera Ud. que se debería establecer el cobro de garantías por concepto de arrendamiento de viviendas?

SI () NO ()

Por qué?.....

6.- ¿Ud. cree que por la falta de reforma a la Ley de Inquilinato respecto al no establecer el cobro de garantías por concepto de arrendamientos de viviendas genera inseguridad jurídica y contradicción con la norma suprema de la Constitución de la República del Ecuador lo cual vulnera los derechos de las personas?

SI () NO ()

Porqué?.....

7.- ¿Ud. cree que se debe reformar la Ley de Inquilinato respecto a establecer el cobro de garantías por concepto de arrendamientos de viviendas?

SI () NO ()

Por qué?.....

Gracias por su colaboración...

ÍNDICE

CERTIFICACIÓN	ii
AUTORÍA	iii
CARTA DE AUTORIZACIÓN	iv
AGRADECIMIENTO	v
DEDICATORIA	vi
TABLA DE CONTENIDOS	vii
1. TÍTULO	1
2. RESUMEN	2
2.1. ABSTRACT	3
3. INTRODUCCIÓN	4
4. REVISIÓN DE LA LITERATURA	6
4.1. MARCO CONCEPTUAL	6
4.1.1. Breve Reseña Histórica sobre el Contrato de Arrendamiento de Viviendas.- Concepto.	6
4.1.2. Antecedentes Generalidades y Definición de Contrato de Arrendamiento.	7
4.1.3. Definiciones	8
4.1.4. Definición de Inquilinato o arrendatario	8
4.1.5. Concepto de Arriendo	9
4.1.6. Concepto de arrendador	10
4.1.7. Definición de canon	11
4.1.8. Conceptualización de Garantía	11
4.2. MARCO DOCTRINARIO	13
4.2.1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SU IMPORTANCIA Y NATURALEZA JURIDICA	13

4.2.2.	REQUISITOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO _____	14
4.2.3.	CARACTERES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO URBANO _____	15
4.2.4.	FORMA Y DURACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO _____	17
4.2.5.	ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y CLAUSULAS _____	19
4.2.6.	OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO _____	21
4.2.7.	EL SUBARRIENDO Y SUS EFECTOS JURIDICOS _____	25
4.2.8.	RESOLUCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO _____	26
4.2.9.	CRECIMIENTO DESPROPORCIONADO DE LA DEMANDA DE VIVIENDA. _____	27
4.2.10.	GARANTÍAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO _____	29
4.3.	MARCO JURÍDICO _____	31
4.3.1.	LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR _____	31
4.3.2.	LEY DE INQUILINATO _____	32
4.3.3.	CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL _____	35
4.3.4.	CÓDIGO CIVIL _____	37
4.4.	LEGISLACIÓN COMPARADA _____	39
4.4.1.	LEGISLACIÓN ARGENTINA _____	39
4.4.2.	LEGISLACIÓN CHILENA _____	40
4.4.3.	LEGISLACIÓN MEXICANA _____	42
5.	MATERIALES Y MÉTODOS _____	44
5.1.	Materiales _____	44
5.2.	Métodos _____	44
5.3.	Técnicas _____	45
6.	RESULTADOS _____	47

6.1.	ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS _____	47
7.	DISCUSIÓN _____	57
7.1.	VERIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS _____	57
7.1.1.	Objetivo General _____	57
7.1.2.	Objetivos Específicos. _____	58
7.2.	CONTRASTACION DE LA HIPOTESIS. _____	59
7.3.	FUNDAMENTACION JURIDICA QUE SUSTENTA LA PROPUESTA DE REFORMA _____	60
8.	CONCLUSIONES _____	62
9.	RECOMENDACIONES _____	64
9.1.	PROPUESTA DE REFORMA LEGAL _____	65
10.	BIBLIOGRAFÍA _____	67
11.	ANEXOS _____	69
	PROYECTO DE INVESTIGACIÓN _____	69
	ÍNDICE _____	84