



# **UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA**

**MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA**

**CARRERA DE DERECHO**

## **TÍTULO**

**“VACIO JURÍDICO EN LA LEY DE INQUILINATO,  
REFERENTE A LAS MEJORAS QUE REALIZA EL  
INQUILINO AL LOCAL ARRENDADO”**

TESIS PREVIO A OPTAR POR EL  
TÍTULO DE ABOGADO

**AUTOR:**

CARLOS OSWALDO TORRES RODRÍGUEZ

**DIRECTOR DE TESIS:**

DR. MARCELO MOGROVEJO LEÓN

LOJA – ECUADOR  
2012

## **CERTIFICACIÓN.**

Dr. Marcelo Mogrovejo León

**CATEDRÁTICO DE LA CARRERA DE DERECHO, AREA JURIDICA  
SOCIAL Y ADMINISTRATIVA DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE  
LOJA**

### **CERTIFICO:**

Haber dirigido y revisado el presente trabajo de Tesis para obtener el grado de Abogado con el título **"VACIO JURÍDICO EN LA LEY DE INQUILINATO, REFERENTE A LAS MEJORAS QUE REALIZA EL INQUILINO AL LOCAL ARRENDADO"** que ha sido elaborado por el postulante señor CARLOS OSWALDO TORRES RODRIGUEZ y por considerar que cumple con todos los requisitos reglamentarios, pertinentes, autorizo su presentación y sustentación.

Loja, diciembre del 2011.

Dr. Marcelo Mogrovejo León

DIRECTOR

## **AUTORÍA.**

Los contenidos, criterios, pensamientos y opiniones, difundidas y plasmadas en esta Tesis, son de exclusiva responsabilidad de su autor y han sido vertidas bajo su criterio y pensamiento, tomando como fuentes de consulta los textos indicados en la bibliografía, así como también las páginas de internet, siendo todas las citas textuales debidamente analizadas y comparadas de acuerdo a la opinión del autor de este trabajo investigativo.

Por tal motivo expreso la declaración de autoría de esta investigación y me responsabilizo por cada una de las opiniones aquí expresadas.

CARLOS OSWALDO TORRES RODRIGUEZ

## **AGRADECIMIENTO.**

Dejo constancia de mi agradecimiento a la Universidad Nacional de Loja, a mis amigos, compañeros y de una manera muy especial al Dr. Marcelo Mogrovejo León Director de Tesis, quien oriento y superviso la realización de la misma.

El Autor.

## **DEDICATORIA.**

Con mucho amor respeto y consideración a Nelly Susana mi esposa, por su apoyo incondicional desde el inicio de esta carrera profesional, a mis hijos, padres y hermanos, que con su ejemplo de superación y dedicación me brindaron el apoyo necesario para la culminación de este trabajo.

El Autor.

## **TABLA DE CONTENIDOS.**

### **1. TITULO.**

"VACIO JURÍDICO EN LA LEY DE INQUILINATO, REFERENTE A LAS MEJORAS QUE REALIZA EL INQUILINO AL LOCAL ARRENDADO"

### **2. RESUMEN.**

.2.1 Resumen en ingles

### **3. INTRODUCCIÓN.**

## **4. REVISIÓN DE LITERATURA**

### **4.1 MARCO CONCEPTUAL.**

4.1.1 Arrendamiento.

4.1.2 Contrato de arrendamiento

4.1.3 Arrendatario

4.1.4 Arrendador

4.1.5 Local comercial

### **4.2 MARCO DOCTRINARIO**

4.2.1 Historia del arrendamiento

4.2.2 Requisitos del contrato de arrendamiento

4.2.3 Caracteres del contrato de arrendamiento urbano

4.2.3.1 Bilateral.

4.2.3.2 Oneroso.

4.2.3.3 De ejecución sucesiva.

- 4.2.3.4 Administrativo.
- 4.2.3.5 Principal
- 4.2.3.6 Nominado o típico.
- 4.2.3.7 Individual.
- 4.2.3.8 De libre discusión.
- 4.2.3.9 Personal.
- 4.2.3.10 Temporal.
- 4.2.4 Naturaleza Jurídica del contrato de arrendamiento.
- 4.2.5 Elementos del contrato de arrendamiento
  - 4.2.5.1 Los de su esencia
  - 4.2.5.2 Los de su naturaleza:
- 4.2.6 Cláusulas de contrato de arrendamiento.
- 4.2.7 Objeto del contrato de arrendamiento
- 4.2.8 De los locales de arrendamiento

### **4.3. MARCO JURÍDICO.**

- 4.3.1 Constitución de la República del Ecuador
- 4.3.2 Código Civil.
- 4.3.3 Ley de inquilinato.
- 4.3.4 Duración del contrato.
- 4.3.5 Reparaciones a que está obligado el arrendador
- 4.3.6 Responsabilidades del inquilino.

### **4.4 LEGISLACIÓN COMPARADA.**

- 4.4.1 Legislación de Colombia.-
- 4.4.2 Legislación de Argentina.-

4.4.3 Legislación de Chile.-

## **5. MATERIALES Y MÉTODOS**

5.1 Materiales Utilizados

5.2 Métodos

5.3 Procedimientos y Técnicas

## **6. RESULTADOS.**

6.1 Resultados de la Aplicación de Encuestas

6.2 Resultado de la Aplicación de Entrevistas

6.3 Estudio de Casos

## **7. DISCUSIÓN.**

7.1 Verificación de Objetivos.

7.2 Contrastación de Hipótesis.

7.3 Fundamentación Jurídica de la Propuesta De Reforma.

## **8. CONCLUSIONES.**

## **9. RECOMENDACIONES.**

9.1 Propuesta de Reforma Legal.

## **10. BIBLIOGRAFÍA.**

## **11. ANEXOS.**

## **12. INDICE.**



## **1. TITULO**

**"VACIO JURÍDICO EN LA LEY DE INQUILINATO, REFERENTE A LAS MEJORAS QUE REALIZA EL INQUILINO AL LOCAL ARRENDADO"**

## **2 RESUMEN.**

El Arrendamiento o locación está encuadrado dentro de los contratos, existiendo una gran clasificación sin dejar de lado que pese a la diversidad de tipos de contrato de arrendamientos en todos existe una constante que es la de que una de las partes cede a la otra el uso y goce del bien a cambio de dinero.

A diferencia de la compra de un bien, cuando una propiedad se da en arrendamiento se lo hace de forma temporal, pasa a formar parte del dominio del arrendatario, bajo las cláusulas del contrato, según se acuerde entre las partes a cambio de una retribución monetaria. Es de mucha importancia el dejar en claro las condiciones y los aspectos en los que se basa dicho contrato para que no se perjudiquen ninguna de las dos partes, para esto en nuestro país existe norma específica que se encarga de regular los arrendamientos. De este modo el contrato de arrendamiento, es un acto de voluntad, por el cual una persona se obliga a proporcionar a otra el uso y goce de la propiedad, por un tiempo determinado, mediante un precio que se denomina alquiler. Arrendatario, es quien adquiere el uso de una cosa por un periodo de tiempo establecido, a cambio del abono de un precio cierto. Arrendador es la persona que decide otorgar el derecho de su propiedad a otra persona a cambio de una retribución monetaria de acuerdo a lo estipulado dentro del Contrato de Arrendamiento. Local Comercial, es el espacio físico donde se ofrecen bienes económicos, servicios o mercancías, para su venta al público.

Al hablar del arrendamiento de un local debemos tomar en cuenta las condiciones en las que se recibe el bien, es decir su infraestructura,

servicios, pintura, para que al momento de devolverlo se compruebe que no se ha realizado ningún daño, por lo tanto el arrendatario no sufre ninguna clase de perjuicio, por esta razón se cobra una cantidad de dinero al momento de la realización del contrato, más conocida como la garantía. En la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento se discute en doctrina si es personal o real. Según el Art. 3, de la Ley de inquilinato “Los locales destinados al arrendamiento deberán reunir, a más de las condiciones que fijen las ordenanzas municipales, las siguientes:

- a) Disponer de servicios higiénicos completos y permanentes, siquiera uno para cada piso de la casa, de acuerdo con las modalidades del lugar. Cuando en un mismo piso hubiere dos o más departamentos independientes, cada uno de ellos deberá tener, por lo menos, un servicio higiénico completo y exclusivo;
- b) Tener aireación y luz suficientes para las habitaciones;
- c) Disponer, permanentemente, de los servicios de agua potable y de luz eléctrica, en los sectores urbanos donde existen estos servicios;
- d) No ofrecer peligro de ruina; y,
- e) Estar desinfectados, lo que se acreditará con el correspondiente Certificado de Sanidad.

Al poner en arriendo un local o departamento, se requiere del cumplimiento de especificaciones básicas, con el fin de precautelar tanto la salud como la integridad de quienes van a habitar dicho lugar, por esta razón se exige mediante ley la presentación de el certificado de Sanidad.

## **2.1 ABSTRACT.**

The lease or rental is framed within the contract, there is a classification without forgetting that despite the diversity of contract types in all leases there is a constant that is that one party grants the other the use and enjoyment of the property in exchange for money.

Unlike the purchase of property, or property when it is given on lease makes it temporarily becomes the domain of the lessee, under the clauses of the contract as agreed between the parties in exchange for a monetary compensation, is of great importance to clarify the conditions and ways in which this contract is based are not prejudiced either party to this in our country there are specific rules that regulates the leases. In this way the lease is an act of will, by which a person is obligated to provide another enjoyment for a period of one thing for a price called rent. Lessee, who acquires the use of a thing for a period of time in exchange for paying a certain price. Lessor is the person who decides to grant the right of his property to another person in exchange for monetary compensation as stipulated in the Lease. Commercial, is the physical space which offers economic goods, services or merchandise for sale to the public. Speaking of the lease of premises must take into account the conditions under which it is received, ie infrastructure, services, painting, to return when it is found that has not done any harm, so the tenant does not suffer any kind of prejudice., for this reason it takes a lot of money at the time of execution of the contract, known as the guarantee. In the legal nature of the lease is

discussed in doctrine if it is personal or real. According to Article 3 of the Residential Tenancies Act "Premises for the Lease shall meet more of the conditions fixed by the bylaws, the following:

a) Have suite bathrooms and permanent even one for each house floor according with modalities the place.

When the same floor there are two or more separate departments, each of them must have at least one complete and exclusive toilet;

b) Have aeration and light sufficient rooms;

c) Have, permanently services potable and electric light urban sectors where there these services.

d) No danger of ruin, and,

e) To be disinfected, as demonstrated with the corresponding Certificate of Health.

Putting rented premises or department required compliance basic specifications, to precautionary both health integrity who van inhabit said place, therefore requires by law presenting certificate Health.

### **3 INTRODUCCIÓN.**

El presente trabajo de investigación con el título "**VACIO JURÍDICO EN LA LEY DE INQUILINATO, REFERENTE A LAS MEJORAS QUE REALIZA EL INQUILINO AL LOCAL ARRENDADO**" es el fruto de la investigación y esfuerzo con el propósito de tratar un problema jurídico, de actualidad y relevancia. Trata en sí de analizar las falencias de la legislación ecuatoriana plasmada en la Ley de Inquilinato, con el objetivo de establecer posibles soluciones por medio de reforma jurídica, para que sean aplicables a la realidad actual de los problemas en lo que a las mejoras que realiza el inquilino al local arrendado se refiere.

Por medio de esta investigación doy a conocer toda la información de fondo y forma para interpretar de mejor manera las leyes y aplicarlas en nuestro beneficio.

Ya que el concepto del inquilinato expresa que el inquilino o arrendatario es la persona que por el goce o huso de un bien, pagará un precio determinado llamado renta o pensión de arrendamiento.

Generalmente el inquilino necesita el inmueble para hacer de este su vivienda habitual o también en otros casos para desarrollar un negocio o realizar actividades comerciales.

Estoy consciente de la importancia de participar los conocimientos adquiridos por medio del estudio y comparación de los resultados obtenidos al término de esta fuente de información, es por esta razón que pongo a su disposición el análisis de las leyes que regulan los arrendamientos en

nuestro país con el fin de presentar el problema legal que en este fundamento encontramos.

Para realizar la estructura de este trabajo he realizado un estudio y también la investigación comenzando en el marco conceptual con la recopilación de literatura de varios autores sobre los aspectos mas relevantes de acuerdo a mi tema de estudio, como el contrato de arrendamiento, arrendador, local comercial.

En el marco doctrinario estudie, la historia del arrendamiento, los requisitos del contrato de arrendamiento, las características del contrato de arrendamiento urbano, la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento urbano, los elementos del contrato de arrendamiento.

En el marco jurídico revise la Constitución de la República del Ecuador también estudie la ley de inquilinato, de la misma manera accedí al código civil, de los cuales he tomado partes muy importantes relacionadas al arrendamiento que es mi tema de estudio.

En lo referente a la legislación comparada he tomado del internet la normativa de la legislación de países vecinos como son Colombia, argentina y chile, para analizarla y compararla con nuestra legislación.

Dentro de la metodología con la que fue realizada la presente investigación, siendo el método científico y la investigación de campo los métodos con los cuales he desarrollado este trabajo investigativo.

Dentro de la investigación de campo, realicé encuestas y entrevistas a profesionales del derecho, así como también incluí el estudio de tres casos tomados de los Juzgados de Inquilinato.

Además para finalizar, incluyo las conclusiones y recomendaciones a las que he logrado llegar al final del análisis crítico de todos los puntos de mi investigación.

Finalmente consta una propuesta de Reforma Legal a la Ley de Inquilinato que incluye la participación del estado mediante el reconocimiento de las mejoras que realiza el inquilino al local arrendado.



## **4. REVISIÓN DE LITERATURA**

### **4.1 MARCO CONCEPTUAL.**

#### **4.1.1 ARRENDAMIENTO.**

Contrato consensual, en virtud del cual una persona o entidad, denominada Arrendador, cede el uso y disfrute de un bien por cierto período de tiempo a otra persona o entidad llamada Arrendatario, a cambio del pago de un precio que recibe el nombre de renta o cuotas de Arrendamiento

Se entiende a un contrato como un convenio por el cual una persona acuerda con otra realizar determinado acto y en específicas condiciones, el contrato de arrendamiento no es diferente, se acuerda dar en uso un bien inmueble para que el arrendador pague sea de forma mensual o anual una cantidad de dinero, este acuerdo esta normado dentro de la ley de inquilinato sea en sus condiciones de fondo y forma y los celebrantes estarán en lo allí dispuesto.

El Art. 27 de la Ley de Inquilinato señala “FORMAS DE LOS CONTRATOS El contrato de arrendamiento podrá ser verbal o escrito”<sup>1</sup>.

En la actualidad, toda actividad contractual tiene mayor respaldo cuando se la realiza por escrito, ya que es susceptible de probar el incumplimiento de cada una de sus clausulas dentro de un juicio, si bien es cierto desde el punto de vista práctico un contrato por escrito es mas explicito en lo que a sus términos se refiere, pero la realización de un contrato verbal también

---

<sup>1</sup> Ley de Inquilinato, título VI, Art 27 Corporación estudios y publicaciones actualizado al 2011.

tiene validez aunque se enfrenten la palabra del arrendatario con la del arrendador.

#### **4.1.2 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

.- “Es un contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado. El precio puede consistir en una suma de dinero pagada de una sola vez, o bien en una cantidad periódica, que en este caso recibe el nombre de renta. También puede pagarse la renta en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada, por ejemplo, con los frutos que produce la cosa arrendada denominada, renta en especie; que a la vez puede ser una cantidad fijada previamente o un porcentaje de la cosecha. Estos tipos de renta de la tierra no deben confundirse con los términos renta fija y renta variable aplicados a los activos financieros<sup>2</sup>”.

A diferencia de la compra de un bien, cuando una bien o propiedad se da en arrendamiento se lo hace de forma temporal, es decir pasa a formar parte del dominio del arrendatario, bajo las cláusulas del contrato, según se acuerde entre las partes a cambio de una retribución monetaria, es de mucha importancia el dejar en claro las condiciones y los aspectos en los que se basa dicho contrato para que no se perjudiquen ninguna de las dos partes, para esto en nuestro país existe norma específica que se encarga de regular los arrendamientos, esta es la Ley de Inquilinato, indicando que

---

<sup>2</sup> [http://es.wikipedia.org/wiki/Contrato\\_de\\_arrendamiento](http://es.wikipedia.org/wiki/Contrato_de_arrendamiento)

cualquier contradicción o mal entendido suscitado entre el arrendatario y arrendador se estará a lo allí dispuesto y a falta de norma expresa se tomara en cuenta lo establecido en el Código Civil.

#### **4.1.3 ARRENDATARIO.**

“Es quien adquiere el uso de una cosa por un periodo de tiempo determinado, a cambio del abono de un precio cierto. Cuando lo que se arrienda es una vivienda también se le denomina "inquilino".

Los derechos del arrendatario son:

A servirse de la cosa vivienda, inmueble, solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

A satisfacer al arrendador la renta en la forma y tiempo convenidos.

A responder de los perjuicios que sufra la cosa arrendada por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios<sup>3</sup>”

Arrendador es la persona que decide otorgar el derecho de su propiedad a otra persona a cambio de una retribución monetaria de acuerdo a lo estipulado dentro del Contrato de Arrendamiento.

#### **4.1.4 ARRENDADOR.**

“es la persona que cede a otra el uso de una cosa (vivienda, finca, inmueble) por tiempo determinado y precio cierto. Las obligaciones del arrendador: El arrendador está obligado a conservar la finca arrendada en el mismo estado,

---

<sup>3</sup> <http://www.euroresidentes.com/vivienda/hipotecas/diccionario/arrendatario.htm>

durante el periodo de arrendamiento, llevando a cabo todas las reparaciones necesarias”<sup>4</sup>.

De tal manera que el arrendador es la persona o entidad que cede el uso y disfrute de un bien por cierto período de tiempo en virtud de un contrato de Arrendamiento y mediante el cobro de un precio denominado cuotas de Arrendamiento. Está obligado a:

Entregar al Arrendatario el bien objeto del contrato.

Efectuar todas las reparaciones necesarias a fin de conservar el bien arrendado en estado de servir para el uso que ha sido destinado.

Mantener al Arrendatario en el goce pacífico del Arrendamiento por todo el tiempo del contrato.

El arrendatario es la persona a quien el arrendador le transfiere los derechos de uso y goce del bien arrendado y quien está obligado a pagar por su permanencia en el bien, es decir si el bien está destinado a la vivienda el arrendatario tiene derecho a cuidar y permanecer el tiempo que sea necesario como si fuera de su propiedad, por consiguiente el arrendatario adquiere los derechos del dueño estando obligado a cumplir con las leyes que regulan el arrendamiento.

#### **4.1.5 LOCAL COMERCIAL**

“Es el espacio físico donde se ofrecen bienes económicos, servicios o mercancías, para su venta al público. También se conoce como local comercial, punto de venta, tienda o comercio (teniendo estos últimos

---

<sup>4</sup> <http://www.euroresidentes.com/vivienda/hipotecas/diccionario/arrendador.htm>

términos otros significados. Con algunas excepciones, como ciertas panaderías y pastelerías, en los establecimientos comerciales no se suele realizar la fase de producción de los productos que distribuye, limitándose a ejercer un papel intermediario entre el fabricante y el consumidor. Al ser habitualmente el consumidor final el que acude a los establecimientos comerciales, y ser estos abastecidos por mayoristas, su papel intermediador es el denominado de comercio minorista. Lo mismo ocurre en el caso de los locales comerciales destinados a la prestación de servicios establecimientos de hostelería, peluquerías, etc”<sup>5</sup>.

Un local comercial es un lugar destinado para la realización de cualquier actividad comercial, es decir a diferencia de una fábrica en el local comercial se expone un producto para su venta, con las excepciones a toda regla dicho negocio puede ubicarse dentro de la actividad alimenticia, en cuyo caso se prepararan allí mismo los alimentos, en tal caso deberá especificarse al momento de la celebración del contrato la actividad lícita, que se va a llevar a cabo dentro del local arrendado.

Al hablar del arrendamiento de un local debemos tomar en cuenta las condiciones en las que se recibe el bien, es decir su infraestructura, servicios, pintura, para que al momento de devolverlo se compruebe que no se ha realizado ningún daño, por lo tanto el arrendatario no sufre ninguna clase de perjuicio, por esta razón se cobra una cantidad de dinero al momento de la realización del contrato, más conocida como la garantía.

---

<sup>5</sup> [http://es.wikipedia.org/wiki/Establecimiento\\_comercial](http://es.wikipedia.org/wiki/Establecimiento_comercial)

## **4.2. MARCO DOCTRINARIO.**

### **4.2.1 HISTORIA DEL ARRENDAMIENTO.**

“Como dice Eugene Petit los romanos distinguían dos clases de arrendamiento:

El arrendamiento de cosas, es la aplicación más importante de este contrato, a propósito del cual vamos a exponer las reglas generales; y

El arrendamiento de servicios.

En fin, en el bajo imperio el arriendo de cosas tomó en ciertos casos un carácter especial y se convirtió en un contrato que tenía sus reglas propias: el contrato de eufitesis.

Entre los romanos, el arrendamiento es sobre todo un contrato y del contrato solo nace obligaciones; no es ya hoy el arrendamiento como en Derecho Romano clásico, un poseedor in-nomine alieno.

El contrato de arrendamiento no es muy antiguo y 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 otra conductor, el disfrute de una cosa corporal o incorporal, mueble o inmueble, a cambio de una retribución que el mismo derecho llamaba merces”<sup>6</sup>

En el Imperio Romano el arrendamiento de servicios se lo utilizaba para los esclavos que trabajaban en las minas y para los animales, pero solo en el siglo II A.C.se lo utiliza para el arrendamiento de tierras y casas.

---

<sup>6</sup> LUCERO, Hugo, Nociones Básicas del Derecho, Editorial Norma Año 2003.

Posteriormente en la misma época del imperio, en Roma fueron construidas grandes edificaciones con fines habitacionales, de esta manera comenzó el alquiler de viviendas.

La locación en el derecho romano se aplica al acto jurídico por el cual una persona cede a otra el uso o goce de un bien mueble o inmueble, consiste esencialmente en la concesión temporal del uso o goce de un bien mediante el pago de una renta o precio determinado.

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

Para que un contrato sea válido es preciso tres requisitos: consentimiento; objeto; causa.

EL OBJETO. en el arrendamiento urbano, el objeto del contrato es el goce y uso del inmueble ajeno, por un precio determinado y tiempo cierto. El inmueble debe ser determinado.

LA CAUSA. 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.

EL CONSENTIMIENTO. respecto al consentimiento es la capacidad de los contratantes para poder realizar contratos de diferente índole, el Código Civil señala que “El consentimiento no debe estar viciado”<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Código Civil, Corporación de Estudios y Publicaciones actualizado al 2011.

Es conveniente señalar que el arrendador antes de firmar el contrato de arrendamiento y para estar seguro de la legitimidad del mismo es preciso que examine esta capacidad. Si el inmueble está sujeto a usufructo, el contrato de arrendamiento debe ser autorizado por el usufructuario. No se puede descartar los requisitos del contrato de arrendamiento, para que este tenga plena validez

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

- 4.2.3.1 Bilateral.-** porque las partes contratantes se obligan recíprocamente a cargo de ambas partes.
- 4.2.3.2 Oneroso.-** 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.
- 4.2.3.3 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 deduce 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.

- 4.2.3.4 **Administrativo.-** porque no hay tradición de dominio, esto es no hay acto dispositivo.
- 4.2.3.5 **Principal.-** porque subsiste por si mismo sin necesidad de otra convención y porque produce obligaciones principales.
- 4.2.3.6 **Nominado o típico.-** porque la Ley le da nombre propio, lo define, lo analiza, en resumen se halla regido por la Ley de Inquilinato y por el Código Civil.
- 4.2.3.7 **Individual.-** por ser acuerdo de voluntad de las partes contratantes.
- 4.2.3.8 **De Libre 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.
- 4.2.3.9 **Personal.-** porque las partes generalmente en los contratos de arrendamiento urbano, suelen dar al mismo el carácter de 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.

4.2.3.10 **Temporal.-** porque así lo dispone el Art.26 de la Ley de Inquilinato; que establece el plazo del contrato escrito; será obligatorio para el arrendador y arrendatario.

#### **4.2.4 NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

En la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento se discute en doctrina si es personal o real. Es personal dice varios autores porque existe obligación del arrendador de mantener al arrendatario en el goce y uso pacífico de la cosa arrendada. TROPLONG sostiene que es de derecho real, porque fundamentalmente dice que el contrato de arrendamiento subsiste como cuando se vende la propiedad, pero esto solo sería en nuestro caso cuando hay contrato de arrendamiento por escritura pública debidamente inscrita. No siendo solemne el contrato de arrendamiento, su prueba puede aducirse mediante cualquiera de las formas legales, siendo la confesión la mejor, sin excluir la testimonial con el inconveniente que trae el Código Civil al señalar que esta prueba no vale en actos o contratos superiores a los dos mil sucres; pero como queda manifestado en este trabajo, cuando el canon mensual de arrendamiento sea superior a los diez mil sucres, el contrato de arrendamiento deberá ser necesariamente por escrito.

El Contrato de Arrendamiento es un contrato y solamente produce obligaciones entre las partes. Esta ha sido también la doctrina clásica al respecto y solo modernamente se ha planteado la concepción del arrendamiento como un derecho real, sin que tal teoría haya alcanzado una común aceptación.

Así Puig Peña señala “Aunque el arrendador concede únicamente un derecho de goce, como consecuencia de ello se crea una propiedad la de los frutos o productos que pertenecerán al arrendatario; esto origina la imprecisión de los límites entre arrendamiento y venta, para resolver la dificultad antiguos autores acudían a la forma, del pago si era de una sola vez se trataba de venta y si era en varias veces sería arrendamiento, posteriormente se acudió a considerar la extensión de los derechos concedidos, si solo se concede parte de la cosa hay arriendo, todo lo cual demuestra la dificultad de señalar fronteras absolutas entre la mera obligación y el derecho real”<sup>8</sup>.

Nuestra ley sigue la doctrina clásica, y considera el arrendamiento como un contrato y nada más. La abundante jurisprudencia nacional confirma esta concepción oficial de la naturaleza del arrendamiento.

Dentro de la concepción contractual del arrendamiento, hay que señalar ciertos aspectos importantes, entre ellas la de ser un convenio de transcurso sucesivo, por el que las obligaciones entre las partes se

---

<sup>8</sup> LARREA, Juan, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador. Corporación de Estudios y Publicaciones año 2005.

cumplen sucesivamente en el tiempo dependiendo recíprocamente de su vinculación.

#### **4.2.5 ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

“Podemos señalar que son dos fundamentales, los de su esencia y su naturaleza.

**4.2.5.1. Los de su esencia:** Nombre e identificación de los contratantes; Identificación del inmueble objeto del contrato de arrendamiento; precio o canon o renta.

**4.2.5.2. Los de su naturaleza:** Forma de pago; Relación de servicios; Término de duración del contrato”<sup>9</sup>.

Los elementos esenciales del contrato de arrendamiento urbano, son que haya predio y que ese predio sea urbano; además vale la pena señalar que el canon no está determinado por la voluntad de las partes como ocurre generalmente en los demás contratos, es el Municipio o la Oficina de Registros de Arrendamiento la que fija los cánones de arrendamiento urbanos, hay pues una suma máxima, la cual por lo menos en teoría no se la puede aumentar.

---

<sup>9</sup> GOLDSTEIN, Mabel, Diccionario Jurídico Consultor Magno. Circulo Latino Austral. Argentina Año 2008

#### **4.2.5 CLÁUSULAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

“Las cláusulas que debe contener un contrato de arrendamiento son: Nombres y apellidos de las partes contratantes; Ubicación del local arrendado; Superficie; Estado del local arrendado; El precio del arriendo; fecha, lugar y forma de pago; Destino del inmueble arrendado; Plazo del contrato; Domicilio y juez competente en caso de controversia; Muebles incorporados; Firma de los contratantes.”<sup>10</sup>

Las partes, además, de común acuerdo pueden agregar varias cláusulas, de acuerdo a la conveniencia del caso.

#### **4.2.7 OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

La finalidad específica de este contrato consiste en permitir que una persona disfrute de lo que no le pertenece, producir transferencia de dominio de la cosa ni siquiera alterar la situación posesoria.

Según Juan Larrea Holguín “El arrendatario será mero tenedor con derecho de usar y gozar una cosa en este punto nos concentramos en describir que cosas pueden ser arrendadas, advirtiendo que el objeto del contrato probablemente es ese uso y disfrute y por lo tanto hay que analizar qué cosas admiten que se pueda conferir tal disposición a persona distinta del dueño y poseedor.”<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Ley de inquilinato Corporación de Estudios y publicaciones, actualizada al 2011.

<sup>11</sup> LARREA, Juan, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador. Corporación de Estudios y Publicaciones año 2005.

Lo más común es el arrendamiento de cosas materiales pero aun las inmateriales pueden ser objeto de este contrato, como es el caso de los derechos de autor. El arrendamiento del usufructo es un derecho y por lo tanto cosa inmaterial y está expresamente previsto por la ley.

El Código Civil en su Art. 1857. Señala: “Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorpóreas que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso. Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción”<sup>12</sup>.

Se entiende que podemos arrendar, todas las cosas no consumibles, es decir hay que diferenciar las cosas consumibles y no consumibles. Las cosas muebles se dividen en consumibles y no consumibles, por su naturaleza, esta clasificación es aplicable sólo a los bienes muebles. Son objetivamente consumibles las cosas que, en razón de sus caracteres específicos, se destruyen natural o civilmente por el primer uso. La destrucción natural importa el desaparecimiento físico o la alteración sustancial de la cosa. La destrucción civil o jurídica se traduce en la enajenación del objeto. Así, el primer uso de un alimento bebida o de un combustible, trae consigo su destrucción natural; a su vez, el primer uso de las monedas o billetes, implica, para su propietario, su destrucción civil, su enajenación y son objetivamente no consumibles las cosas que, en razón de

---

<sup>12</sup> Código Civil, Corporación de Estudios y Publicaciones, actualizado al 2011

sus caracteres específicos, no se destruyen natural o civilmente por el primer uso, como el vestuario, un mueble, un automóvil, etc.

#### **4.2.8 DE LOS LOCALES DE ARRENDAMIENTO.**

Al momento de determinar un local o establecimiento, en calidad de arrendaticio, se deben tomar en cuenta varios aspectos regulados por nuestra legislación, como lo son las condiciones en las que este lugar se encuentra, para poder desempeñar la actividad para la que se ha destinado, no se puede pretender entregar en arriendo un sitio en malas condiciones, o mucho menos pensar que las condiciones del local deben mejorar a cuenta del arrendatario, puesto que es el dueño quien debe cubrir los gastos por adecuación del local, siendo el mantenimiento de las optimas condiciones del lugar responsabilidad del arrendador, para comprender de manera clara interpretemos la ley.

Según el Art. 3, de la Ley de inquilinato “Los locales destinados al arrendamiento deberán reunir, a más de las condiciones que fijen las ordenanzas municipales, las siguientes:

a) Disponer de servicios higiénicos completos y permanentes, siquiera uno para cada piso de la casa, de acuerdo con las modalidades del lugar.

Cuando en un mismo piso hubiere dos o más departamentos independientes, cada uno de ellos deberá tener, por lo menos, un servicio higiénico completo y exclusivo;

b) Tener aireación y luz suficientes para las habitaciones;

- c) Disponer, permanentemente, de los servicios de agua potable y de luz eléctrica, en los sectores urbanos donde existen estos servicios;
- d) No ofrecer peligro de ruina; y,
- e) Estar desinfectados, lo que se acreditará con el correspondiente Certificado de Sanidad.”<sup>13</sup>

Al poner en arriendo un local o departamento, se requiere del cumplimiento de especificaciones básicas, con el fin de precautelar tanto la salud como la integridad de quienes van a habitar dicho lugar, por esta razón se exige mediante ley la presentación de el certificado de Sanidad, el cual se otorga luego de una inspección por parte del Ministerio de Salud, con el objetivo de corroborar las optimas condiciones de salubridad, de encontrarse alguna anormalidad el certificado no será extendido, de la misma manera ocurre con la prestación de servicios básicos siendo este otro requisito para que el lugar pueda darse en arrendamiento, por el bienestar que estos brindan a los habitantes del lugar.

---

<sup>13</sup> Ley de Inquilinato, Corporación de Estudios y Publicaciones, actualizada al 2011



## **4.3 MARCO JURÍDICO.**

### **4.3.1 CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR.**

Tome una parte de la Constitución de la Republica del Ecuador.

Art. 30. “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda digna y adecuada con independencia de su situación social y económica”.

Art. 375. Numeral 4. “Mejorara la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, además promoverá el alquiler en régimen especial”.

Numeral 7. “ Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.”<sup>14</sup>

La Constitución de la República del Ecuador salvaguarda el derecho de las personas que no teniendo la capacidad económica para adquirir una vivienda, al menos puedan tener acceso a una vivienda alquilada a un precio justo y razonable.

### **4.3.2 CODIGO CIVIL**

#### **DE LAS OBLIGACIONES**

Art. 1453.” Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o mas personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado, y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un

---

<sup>14</sup> Constitución de la República del Ecuador Corporación de Estudios y publicaciones, año 2008

hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos y cuasi delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia.”<sup>15</sup>

Las obligaciones se inician con la plena voluntad de dos o mas personas, las que con esa misma voluntad acuerdan realizar cualquier acto o contrato de cualquier índole, es la voluntad de cumplir con la obligación, la misma que puede ser exigida por la ley aun coercitivamente.

## **DE LOS CONTRATOS**

Art. 1454 “ Definición de contrato. Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar; hacer o no hacer alguna cosa. cada parte puede ser una o muchas personas.”<sup>16</sup>

Un contrato es un acuerdo consagrado por la ley, en el que dos o mas partes se comprometen recíprocamente a cumplir un acuerdo, cuando el contrato es celebrado por escrito y aun de forma verbal, o no escrito es sancionado por la ley.

### **4.3.3 LEY DE INQUILINATO.**

Art. 1. “ Ambito. “ esta ley regla las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos dentro de los perímetros urbanos .

Las Ordenanzas Municipales determinarán el perímetro urbano”<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Código Civil, corporación de estudios y publicaciones , actualizado al 2011.

<sup>16</sup> Código Civil, corporación de estudios y publicaciones , actualizado al 2011.

Como podemos ver el estado y la ley garantizan una vivienda adecuada para las personas y precautela que los arriendos sean regulados de acuerdo a la realidad económica de país.

#### **4.3.4 DURACIÓN DEL CONTRATO.**

Sin embargo en todo contrato de arrendamiento tendrá derecho el arrendatario a una duración mínima de dos años, excepto en los siguientes casos:

“De habitaciones en hoteles, casas de pensión o posadas.  
De arrendamiento de locales a individuos o familias que, teniendo su residencia habitual en un lugar van a otros transitoriamente; y,  
De 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”<sup>18</sup>.

Se perfecciona solo con el consentimiento de los contratantes, más cuando el canon es superior a los diez mil sucres mensuales, el contrato debe ser celebrado necesariamente por escrito,

Se dice inclusive que es consensual, porque se perfecciona por el mero consentimiento, sin el perjuicio de que posteriormente se cumpla la entrega del inmueble arrendado.

---

<sup>17</sup> Ley de Inquilinato Corporación de Estudios y publicaciones, actualizada al 2011.

<sup>18</sup> Ley de Inquilinato, Corporación de estudios y Publicaciones actualizado al año 2011.

#### **4.3.5 REPARACIONES A QUE ESTÁ OBLIGADO EL ARRENDADOR.**

El arrendador está obligado a efectuar las reparaciones y obras necesarias a fin de que los locales reúnan las condiciones exigidas en el artículo anterior.

Cuando las ordena el Juez de Inquilinato, se confiere un plazo para su cumplimiento.

EL Art. 5 ibídem señala “Si, vencido el plazo, el local no hubiere sido puesto en las condiciones ordenadas, el arrendatario, con autorización del Juez podrá efectuar las reparaciones y obras estrictamente indispensables, a costa del arrendador. En tal caso, descontará de las pensiones locativas el valor invertido, más el diez por ciento de recargo”<sup>19</sup>.

En caso de que el local o establecimiento objeto de arrendamiento no cumpla con las especificaciones señaladas para que pueda ser arrendado, el arrendatario previa a la autorización judicial puede proceder a realizar las adecuaciones necesarias para seguir ocupando el bien, las mismas que serán descontadas del arriendo, mas el porcentaje de recargo que como indica la ley es de el diez por ciento.

En caso de no cumplir con las normas establecidas en la Ley de Inquilinato el arrendador está sujeto a sanciones según el Art. 6 que señala “El arrendador que no efectua las reparaciones y obras ordenadas por el Juez

---

<sup>19</sup> Ley de Inquilinato, corporación de Estudios y Publicaciones, actualizada al 2011

de Inquilinato, o que privare a los locales de los servicios existentes, u ocasionare daños en ellos, o dificultare, de cualquier manera, el uso del local arrendado, será sancionado por el Juez de Inquilinato con multa equivalente a una pensión locativa mensual y, si reincidiere, con la de tres pensiones locativas mensuales”<sup>20</sup>.

Ya sea que el lugar arrendado sea destinado para negocio o para la vivienda, el arrendador tiene la obligación de entregar un lugar adecuado para el desarrollo de una vida digna o para la realización apropiada de la actividad comercial cumpliendo con todas las normas básica ya mencionadas de lo contrario puede ocasionar daños y perjuicios al arrendatario y recibir sanciones de tipo legal como el pago de multas o indemnizaciones en el caso extremo que por incumplimiento de estas normas el inquilino se vea obligado a desocupar el local.

#### **4.3.6 RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO.**

“Si el inquilino fuere responsable de los daños ocasionados en el local arrendado, o en las instalaciones de agua potable, luz eléctrica y servicios higiénicos, estará obligado a la inmediata reparación, a su costa. Caso de no hacerlo en el plazo fijado por el Juez, el arrendador estará facultado para efectuar dichas reparaciones y exigir al arrendatario el pago de lo invertido

---

<sup>20</sup> Ley de Inquilinato, corporación de Estudios y Publicaciones, actualizada al 2011

con un aumento del diez por ciento. Podrá además, exigir la terminación del contrato”<sup>21</sup>.

La responsabilidad de mantener el bien en las condiciones que las recibió es exclusiva del arrendatario, quien debe mantener el bien en buenas condiciones libre de daños, destrozos así como también es de su responsabilidad el pago de servicios básicos, quien de ninguna forma podrá aducir responsabilidad del arrendador y cualquier multa el arrendatario tendrá a su cargo a más de la que señala el artículo anterior.

---

<sup>21</sup> Ley de Inquilinato, corporación de Estudios y Publicaciones, actualizada al 2011

## **4.4 LEGISLACIÓN COMPARADA.**

### **4.4.1 LEGISLACIÓN DE COLOMBIA.**

Artículo 2º. Definición. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

a) Servicios, cosas o usos conexos. Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo;

b) Servicios, cosas o usos adicionales. Se entienden como servicios, cosas o usos adicionales los suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes al goce del inmueble. En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, las partes podrán pactar la inclusión o no de servicios, cosas o usos adicionales.

En ningún caso, el precio del arrendamiento de servicios, cosas o usos adicionales podrá exceder de un cincuenta por ciento (50%) del precio del arrendamiento del respectivo inmueble.

Artículo 3º. Forma del contrato. El contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal o escrito. En uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos:

- a) Nombre e identificación de los contratantes;
- b) Identificación del inmueble objeto del contrato;

- c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble;
- d) Precio y forma de pago;
- e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales;
- f) Término de duración del contrato;
- g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.

Artículo 5. Término del Contrato. El término del contrato de arrendamiento será el que acuerden las partes. A falta de estipulación expresa, se entenderá por el término de un (1) año.

Artículo 7º. Solidaridad. Los derechos y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento son solidarios, tanto entre arrendadores como entre arrendatarios. En consecuencia, la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por todos o cualquiera de los arrendadores a todos o cualquiera de los arrendatarios, o viceversa.

Artículo 8º. Obligaciones del arrendador. Son obligaciones del arrendador, las siguientes:

1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.



2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.

3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.

Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.

4. Cuando se trate de viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo.

Artículo 9º. Obligaciones del arrendatario. Son obligaciones del arrendatario:

1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.

2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.

3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato.

4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.

Artículo 14. Exigibilidad. Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda.

Artículo 18. Renta de arrendamiento. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

Artículo 21. Terminación por mutuo acuerdo. Las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de vivienda urbana.

Artículo 22. Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.
2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.
3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.
4. La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.
5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.
6. La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.
7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al

arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.

Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble.

8. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento:

a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año;

b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación;

c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa;

d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. El arrendador deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento.

Cuando se trate de las causales previstas en los literales a), b) y c), el arrendador acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la restitución.

Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el mismo procedimiento establecido en el artículo 23 de esta ley.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

Artículo 23. Requisitos para la terminación unilateral por parte del arrendador mediante preaviso con indemnización. Para que el arrendador pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral 7 del artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendatario o a su representante legal, con la antelación allí prevista, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que se pagará la indemnización de ley;

b) Consignar a favor del arrendatario y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización de que trata el artículo anterior de la presente ley, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y la autoridad competente allegará copia del título respectivo al arrendatario o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma.

El valor de la indemnización se hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso;

c) Al momento de efectuar la consignación se dejará constancia en los respectivos títulos de las causas de la misma como también el nombre y dirección precisa del arrendatario o su representante;

d) Si el arrendatario cumple con la obligación de entregar el inmueble en la fecha señalada, recibirá el pago de la indemnización, de conformidad con la autorización que expida la autoridad competente.

Parágrafo 1º. En caso de que el arrendatario no entregue el inmueble, el arrendador tendrá derecho a que se le devuelva la indemnización consignada, sin perjuicio de que pueda iniciar el correspondiente proceso de restitución del inmueble.

Parágrafo 2º. Si el arrendador con la aceptación del arrendatario desiste de dar por terminado el contrato de arrendamiento, podrá solicitar a la

autoridad competente, la autorización para la devolución de la suma consignada.

Artículo 24. Terminación por parte del arrendatario. Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el arrendatario podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario.

2. La incursión reiterada del arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva.

3. El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente.

4. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.

Cumplidas estas condiciones el arrendador estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el arrendatario podrá hacer entrega provisional

mediante la intervención de la autoridad competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.

5. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado<sup>22</sup>”.

### **Comentario: la legislación comparada inicia en la pagina 31**

En la legislación Colombiana tampoco se regulan las mejoras al local arrendado por parte del inquilino, al igual que en nuestro país, esta legislación establece que se trata de un contrato de arrendamiento, quienes son los sujetos del contrato, sus requisitos, siendo importante señalar que se estipula el pago mensual de la renta y se diferencias las cosas conexas de las adicionales con el objeto de que se cubran los gastos por parte del arrendatario cuando las mismas no se hayan establecido dentro del contrato, así mismo las condiciones del local o vivienda de arriendo deben ser adecuadas para uso y goce del inquilino y en el caso de que el arrendatario

---

<sup>22</sup> <http://LeyInquilinatoColombia.html>



no cumpla con lo necesario estas se harán a costa del mismo siendo descontadas del pago del arriendo.

Así también se expresa la forma de terminación del contrato ya sea por finalización del contrato o porque se ha incurrido en faltas por cualquiera de las partes, sea el inquilino o el arrendador, sea que se descuide el local o propiedad se ocasione daños o no se cancelen a tiempo los valores por concepto de pagos de arriendo, así mismo el dueño puede incurrir dentro de las prohibiciones de esta ley y será debidamente sancionado.

#### **4.4.2 LEGISLACIÓN DE ARGENTINA.**

“Artículo 1º.- Instrumentación. Los contratos de locaciones urbanas, así como también sus modificaciones y prórrogas, deberán formalizarse por escrito. Cuando el contrato no celebrado por escrito haya tenido principio de ejecución, se considerará como plazo el mínimo fijado en esta ley y el precio y su actualización los determinará el juez de acuerdo al valor y práctica de plaza.

En todos los supuestos, los alquileres se establecerán en moneda de curso legal al momento de concertarse. Será nula, sin perjuicio de la validez del contrato, la cláusula por la cual se convenga el pago en moneda que no tenga curso legal. En este caso, el precio quedará sujeto a determinación judicial.

Artículo 2º.- Plazos. Para los contratos que se celebren a partir de la vigencia de la presente ley, el plazo mínimo de las locaciones con destino a vivienda, con o sin muebles, será de dos años. Dicho plazo mínimo será de tres años para los restantes destinos.

Los contratos que se celebren por términos menores serán considerados como formulados por los plazos mínimos precedentemente fijados.

Quedan excluidas del plazo mínimo legal para las contrataciones a que se refiere la presente ley:

- a) Las contrataciones para sedes de embajadas, consulados y organismos internacionales, así como también las destinadas a personal diplomático y consular o pertenecientes a dichos organismos internacionales;
- b) Las locaciones de viviendas con muebles que se arrienden con fines de turismo, en zonas aptas para ese destino. Cuando el plazo del alquiler supere los seis meses, se presumirá que el contrato no es con fines de turismo;
- c) Las ocupaciones de espacios o lugares destinados a la guarda de animales, vehículos u otros objetos y los garajes y espacios que formen parte de un inmueble destinado a vivienda u otros fines y que hubieran sido locados, por separado, a los efectos de la guarda de animales, vehículos u otros objetos;

- d) Las locaciones de puestos en mercados o ferias;
- e) Las locaciones en que los Estados nacional o provincial, los municipios o entes autárquicos sean parte como inquilinos.

Artículo 3º.- Ajustes. Para el ajuste del valor de los alquileres, deberán utilizarse exclusivamente los índices oficiales que publiquen los institutos de estadísticas y censos de la Nación y de las provincias. No obstante, serán válidas las cláusulas de ajuste relacionadas al valor mercadería del ramo de explotación desarrollado por el locatario en el inmueble arrendado.

Artículo 4º. - Fianzas o depósitos en garantía. Las cantidades entregadas en concepto de fianza o depósito en garantía, deberán serlo en moneda de curso legal. Dichas cantidades serán devueltas reajustadas por los mismos índices utilizados durante el transcurso del contrato al finalizar la locación.

Artículo 5º. - Intimación de pago. Previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador deberá intimar fehacientemente el pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca será inferior a 10 días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar de pago”<sup>23</sup>.

### **Comentario:**

La Legislación Argentina, a diferencia de la nuestra establece un tiempo mínimo de la duración de contrato de arrendamiento fijándolo en dos años, no establece norma expresa en la que se reconozca las mejoras del inquilino

---

<sup>23</sup> <http://LeyInquilinatoArgentina.html>

al local arrendado, esta legislación regula las tarifas por concepto de rentas siendo estas publicadas oficialmente y teniendo que acatarse por los arrendatarios indicando que serán pagadas en monedas de curso legal, así mismo se establece el desalojo por falta de pago de alquileres en un plazo no inferior a 10 días contados a partir de la presentación de la reclamación.

#### **4.4.3 LEGISLACIÓN DE CHILE.-**

Dentro de las DISPOSICIONES TRANSITORIAS nos indica

“Artículo 1º.- Los contratos de arrendamiento de bienes raíces urbanos celebrados con anterioridad a la vigencia de esta ley continuarán regidos por las disposiciones del decreto ley N° 964, de 1975, el que se entenderá subsistente a todas sus partes para tal fin.

Los juicios actualmente pendientes y los que se promuevan en el futuro, relativos a los contratos celebrados con anterioridad a la vigencia de esta ley, se sustanciarán y fallarán con arreglo a las disposiciones del decreto ley N° 964, de 1975.

Artículo 2º- Los contratos de arrendamiento de bienes raíces urbanas que se celebren durante los cuatro años siguientes a la fecha de publicación de la presente ley se registrarán, además, por las siguientes normas relativas a renta y garantía:

1) La renta anual máxima no podrá exceder del 11% del avalúo vigente para el pago del impuesto territorial. Si se modificaren los avalúos vigentes

para el pago de dicho tributo, la renta máxima de arrendamiento se ajustará automáticamente en la misma proporción en que se hubieren modificado los avalúos respectivos, pudiendo el arrendador cobrar hasta dicha renta sin necesidad de convención modificatoria especial. El Servicio de Impuestos Internos establecerá de oficio en el rol general de avalúo y en los recibos de contribuciones la renta anual máxima de arrendamiento aplicable a los inmuebles en general.

2) La renta del inmueble que se arriende por piezas, secciones o dependencias se determinará separadamente por cada una de ellas y no podrá exceder, en conjunto, de la renta máxima total de todo el inmueble. Cualquiera de las partes podrá solicitar al Servicio de Impuestos Internos la fijación de la renta de la o las piezas, secciones o dependencias del inmueble.

3) El subarrendador sólo podrá cobrar al o a los subarrendatarios la renta proporcional a la renta máxima legal correspondiente a todo el inmueble, aumentada hasta en un 10%. No obstante, si se subarrendara todo el inmueble, se estará a lo dispuesto en el número anterior.

4) Si el arrendamiento o el subarrendamiento incluye bienes muebles, la renta de estos últimos se fijará separadamente del inmueble y no podrá exceder del 30% de la renta máxima. Sin embargo, si la renta máxima no excediere de una unidad de fomento, no podrá cobrarse renta alguna por el arriendo de los bienes muebles.

5) El arrendador no podrá, directa o indirectamente, exigir al arrendatario, convenir con éste, ni percibir una renta superior a la máxima legal, ni el pago anticipado de más de un mes de dicha renta.

6) Todo lo que el arrendatario pagare o se obligare a pagar, sea en dinero o en especies, de una vez o periódicamente, por cualquier concepto que, en forma directa o indirecta, aumentare la renta, se considerará como tal.

7) El arrendador podrá exigir al arrendatario que caucione sus obligaciones mediante una garantía que deberá ser en dinero y, en tal caso, ésta no podrá exceder de un mes de renta. Cuando procediere la devolución de la garantía, el arrendador deberá restituirla reajustada en la misma proporción a la variación que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor, determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que haga sus veces, entre el mes ante precedente a la entrega de ella y el mes ante precedente al de su devolución.

8) Las convenciones y los pagos que contravengan lo dispuesto en los números anteriores adolecerán de nulidad absoluta y las sumas que el arrendador hubiese percibido con infracción a lo establecido en dichos preceptos las devolverá al arrendatario con más el interés corriente, desde la fecha de su respectiva percepción.

9) La renta no comprende los gastos por los servicios de calefacción, agua potable, agua caliente, gas, energía eléctrica, ni los gastos por servicios comunes de que goce el arrendatario, incluyéndose en ellos los

correspondientes a la administración de los bienes comunes. El precio de estos servicios y gastos deberá determinarse independientemente de la renta, no podrá significar lucro o beneficio para el arrendador y, cuando sea percibido por éste, deberá expresarse en el recibo pertinente, en forma separada de la renta de arrendamiento. Si el arrendador hubiere percibido sumas superiores por los gastos y servicios a que se refiere este número, devolverá el exceso al arrendatario, con más el interés corriente desde la fecha de su percepción y el reajuste que proceda de acuerdo con el alza experimentada por el Índice de Precios al Consumidor, determinada por el Instituto Nacional de Estadísticas.

10) El propietario que haya adquirido un bien raíz por intermedio del sistema nacional de ahorro y préstamo o a través de cualquier institución o entidad que financie la compra de bienes raíces mediante la concesión de mutuos hipotecarios reembolsables periódicamente, que no posea otro dentro del mismo departamento, tendrá derecho a percibir por tales inmuebles una renta igual al dividendo que pague a la respectiva asociación u organismo y los gastos señalados en el número 9) que procedan. Serán también de cargo del arrendatario los demás gastos en que incurra el comprador con motivo del servicio de su préstamo durante el período correspondiente y hasta la restitución del inmueble.

11) No regirá lo dispuesto en los números 1) al 10) respecto de los contratos de arrendamiento y subarrendamiento de los siguientes bienes raíces:

a) Las edificaciones cuyo certificado de recepción final se haya otorgado por la municipalidad respectiva con posterioridad al 12 de Abril de 1975.

b) Los construidos conforme al decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, o a la ley N° 9.135.

c) Todas las viviendas cuyos avalúos, para los efectos del pago del impuesto territorial, sean superiores a cuatrocientas seis unidades de fomento.

d) Los destinados a locales comerciales o industriales; oficinas; teatros y cines, y, en general, a actividades lucrativas<sup>24</sup>.

### **Comentario:**

La Legislación Chilena señala como renta anual máxima el 11% del avalúo vigente para el pago del impuesto territorial. Además establece la renta por piezas, secciones o dependencias se determinará separadamente por cada una de ellas y no podrá exceder, en conjunto, de la renta máxima total de todo el inmueble. Se puede subarrendar y cobrar al o a los subarrendatarios la renta proporcional a la renta máxima legal correspondiente a todo el inmueble, aumentada hasta en un 10%. Se regula además el pago de una garantía que deberá ser en dinero y, en tal caso, ésta no podrá exceder de un mes de renta. Cabe destacar que en esta legislación tampoco se establece el reconocimiento de mejorar por parte del inquilino en el local arrendado causando perjuicios económicos al arrendatario.

---

<sup>24</sup> <http://LeyInquilinatoChile.html>



## **5. MATERIALES Y MÉTODOS.**

### **5.1 MATERIALES UTILIZADOS.**

Los materiales empleados para el desarrollo del presente trabajo investigativo fueron en el campo de acopio teórico, fichas bibliográficas, fichas nemotécnicas, diccionarios y textos jurídicos, así como información obtenida del Internet.

Para la recopilación empírica utilicé, cuestionarios impresos para las encuestas, grabadora para las entrevistas y fichas de estudios de casos, fotocopias y cuaderno de campo para el análisis de casos.

El desarrollo, así como la recopilación de datos de la presente tesis, lo realice de manera personal, cumpliendo con los términos establecidos en el cronograma previsto en el proyecto de investigación.

### **5.2 MÉTODOS**

El Método se origina del Griego METHODOS de meta, fin y HODOS camino. Esta palabra encierra un concepto de una dirección hacia un fin, pero se entiende que no es cualquier camino sino el mejor que se presenta en el objetivo trazado.

Contiene además toda una organización de de procedimientos, para conseguir mediante un orden y una dirección de pensamiento la certeza del logro y de los propósitos propuestos con anterioridad

El presente trabajo investigativo fue realizado mediante la utilización del METODO CIENTIFICO el mismo que nos indica el camino que debemos

recorrer y las técnicas a utilizar para lograr el objetivo propuesto, son métodos indispensables en toda investigación y en nuestro caso se lo utilizo en la parte de la Revisión de la Literatura, dentro del cual la observación, el análisis, la síntesis y la experimentación fueron los procesos lógicos requeridos para alcanzar el conocimiento científico de los temas y subtemas tratados.

El Método Inductivo, consiste en que a través de casos particulares o fenómenos aislados se pretende definir o establecer reglas, principios y leyes.

El Método Deductivo en este método la deducción se presenta cuando partimos de la generalidad a las leyes universales.

Por lo tanto el método Inductivo - Deductivo ha sido el empleado para lograr una formulación precisa y específica del problema y la propuesta de una hipótesis bien definida y Fundamentada. Este método se aplicó en la variación de la hipótesis, al mencionarse el supuesto que está sujeto a comprobación.

El Método Analítico – Sintético. Finalmente este método ha sido utilizado para el análisis de los resultados de la investigación científica, al utilizar este método me permitió identificar los datos reales cuantitativos para luego dar un criterio técnico de los datos estadísticos de los cuestionarios formulados en esta investigación.

El Método estadístico, ha sido utilizado en la tabulación de los resultados de la investigación, con el fin de tabular los datos y obtener la contabilización de la información proporcionada por los encuestados.

### **5.3 PROCEDIMIENTOS Y TECNICAS.**

Los procedimientos y técnicas empleados para la revisión de literatura, fueron principalmente el fichaje bibliográfico y el fichaje nemotécnico, teniendo como principales fuentes de consulta el Código Civil, La ley de Inquilinato, La Constitución de la República del Ecuador, así como las obras de tratadistas nacionales e internacionales tomados principalmente de la Biblioteca Municipal y de mi biblioteca particular. Para el caso de la legislación comparada, me dirigí a los diferentes portales de la Internet, donde tuve acceso a diferentes páginas oficiales de los países seleccionados lo que me permitió obtener de una manera clara la información solicitada.

En lo referente al acopio empírico, la selección de las muestras poblacionales en el caso de las encuestas me llevó a ubicar, mas a personas afectadas por el no reconocimiento de las mejoras en los locales arrendados y también a profesionales del derecho, en el caso de las entrevistas, estuvieron dirigidas a Abogados en libre ejercicio, profesionales del derecho de la ciudad de Ambato. La aplicación de las encuestas, dentro del desarrollo de la investigación de campo, fue realizada de manera escrita, con preguntas cerradas pero solicitando una fundamentación para cada afirmación, cada cuestionario constaba de cinco preguntas, y los resultados de las mismas fueron tabulados utilizando cuadros de variables y centrogramas. En el caso de las entrevistas, estas fueron de manera oral, grabadas y luego reproducidas para el análisis, la entrevista se manejo a

través del procedimiento pregunta respuesta, recopilando la opinión, de cada entrevistado de manera similar, la tabulación de estos resultados se manejó agrupando criterios en virtud del punto de vista central de cada persona la entrevista constituyó de cinco preguntas abiertas, realizándose en un tiempo aproximado de seis minutos cada una.

Para la etapa de estudio de casos, utilicé las fichas de análisis de casos, mismas que pudieron ser aplicadas luego de haberse obtenido de procesos civiles.

Los casos analizados en el presente trabajo investigativo fueron obtenidos del Juzgado de Inquilinato de Ambato, así como también resoluciones de la Corte Nacional de Justicia, Tribunal Constitucional. El análisis de la información obtenida fue realizado especificando los antecedentes de cada caso, la resolución y el posterior comentario personal de cada uno de ellos.

## 6. RESULTADOS.

### 6.1 RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE ENCUESTAS

De acuerdo a lo que estuvo previsto en el proyecto de investigación, procedimos a aplicar un formulario de encuestas a una población de treinta personas.

En este trabajo de campo los resultados fueron los siguientes.

#### PRIMERA PREGUNTA

¿Cree que la ley de Inquilinato protege y da la razón al inquilino cuando ha realizado una mejora en el local arrendado?.

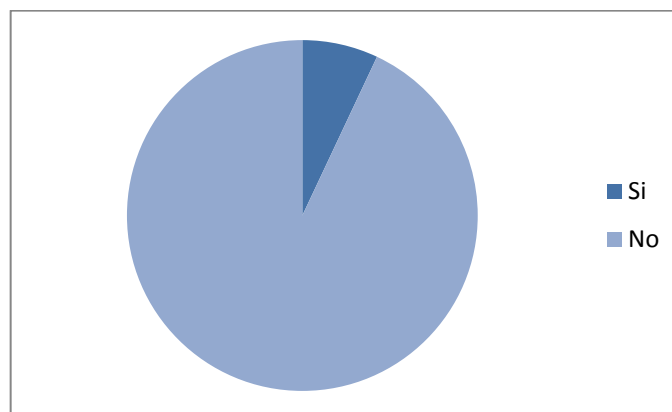
**Cuadro N° 1**

Indicadores	Frecuencia	%
Si	2	7%
No	28	93%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuestados

Investigador: Carlos Torres

**Gráfico N. 1**



## **INTERPRETACIÓN**

De las treinta personas encuestadas, 2 personas que representan el 7% manifiestan que la ley de inquilinato si da la razón al inquilino; en cambio 28 personas que representan el 93% manifiestan que esta ley no protege ni da la razón al inquilino.

Del total de los encuestados en esta pregunta el 93% cree que la Ley de Inquilinato no protege ni da la razón al inquilino cuando ha realizado una mejora en el local arrendado; Mientras que un 7% si lo cree

## **ANÁLISIS**

Al momento de arrendar una propiedad o local se busca lo más adecuado a sus necesidades, pero que sucede cuando por algún motivo los inquilinos se ven obligados a realizar alguna mejora en el local de arriendo, no existe la norma jurídica que les reconozca esta inversión, puesto que el dueño de la propiedad es el que se va a beneficiar con esta mejora, ya que la misma permanecerá en la propiedad aun cuando el inquilino y el dueño den por terminado su contrato, si bien es cierto la Ley de Inquilinato obliga al dueño a realizar ciertas mejoras básicas o a su vez faculta al arrendatario que las realice y sean descontadas del pago de arriendo esta norma no cubre todas las mejoras si no solo especificas y básicas perjudicando así al arrendatario.

## **SEGUNDA PREGUNTA**

Cree usted que las mejoras realizadas en el local arrendado por el inquilino , produce efectos y desacuerdos con el dueño .

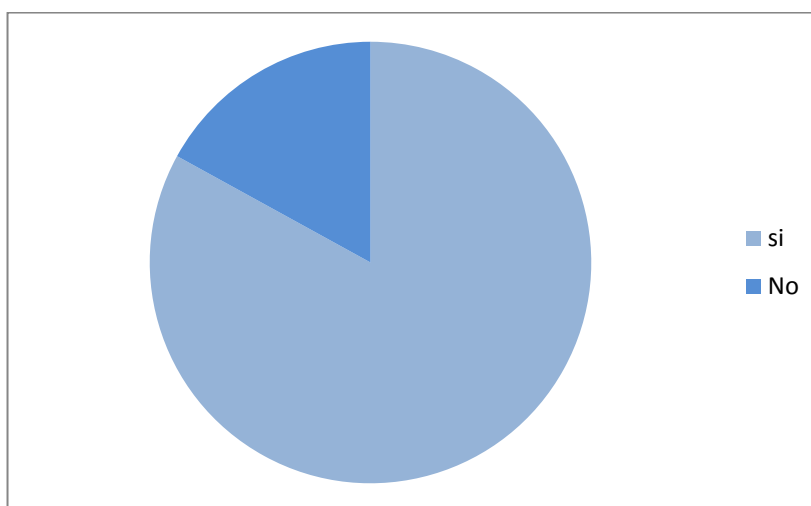
**Cuadro N. 2**

<b>Indicadores</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>%</b>
Si	25	83%
No	5	17%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuestados

Investigador: Carlos Torres.

**Gráfico N. 2**



## **INTERPRETACIÓN**

De las 30 personas encuestadas 25 que representan el 83% manifiestan que las mejoras realizadas por el inquilino al local arrendado si causan inconveniencias y desacuerdos con el dueño; mientras que 5 personas que presentan el 17% creen que las mejoras no causan ningún efecto negativo con el arrendador.

El resultado obtenido en esta pregunta mayoritariamente el 83% de estas personas encuestadas manifiestan que las mejoras que realiza el inquilino si

son las causas de inconvenientes entre los 2 contratantes. Mientras que el 17% cree que no producen desacuerdos entre las 2 partes.

## **ANÁLISIS**

Sin dudas que las mejoras realizadas por el inquilino conllevan a tener muchos problemas con el dueño del inmueble, por este motivo es muy necesario que se incorpore una norma en la ley de inquilinato para que regule y permita legalmente realizar dichas mejoras.

## **TERCERA PREGUNTA**

¿Conoce usted cuales son los requisitos o pasos a seguir para realizar un contrato de arrendamiento?

**Cuadro N. 3**

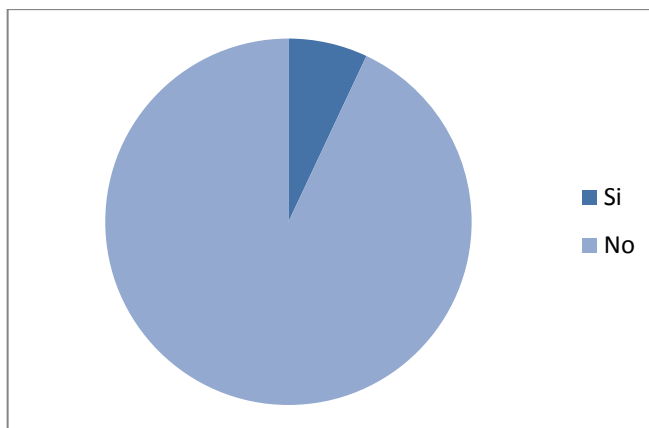
<b>Indicadores</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>%</b>
Si	2	7%
No	28	93%
<b>Total</b>	30	100

Fuente: Encuestados

Investigador: Carlos Torres.



**Grafico N. 3**



### **INTERPRETACIÓN**

De las 30 personas encuestadas 2 personas que representan el 7% manifiestan que si conocen los requisitos a seguir para realiza el contrato de arrendamiento, mientras que 28 personas que representan el 93% manifiestan que no conocen los requisitos a seguir para realizar dicho contrato.

En esta interrogante mayoritariamente los encuestados un 93% respondieron que no conocen los requisitos o pasos a seguir para realizar un contrato de arrendamiento, que lo hacían tradicionalmente de palabra y de mutuo acuerdo; en cambio un pequeño porcentaje el 7% manifiesta que si conoce los pasos a seguir para realizar dicho contrato

### **ANÁLISIS**

Existe desconocimiento por parte de los encuestados a cerca de los requisitos del contrato de arrendamiento, es necesario la difusión de las

leyes para lograr una mejor aplicación de los derechos y que las personas no se vean perjudicadas y sepan establecer las clausulas acorde a sus derechos y beneficios.

### CUARTA PREGUNTA

¿Conocen los propietarios de los locales de arriendo la ley de inquilinato y su reglamento, para aplicarlo y tener una perfecta armonía con el inquilino?

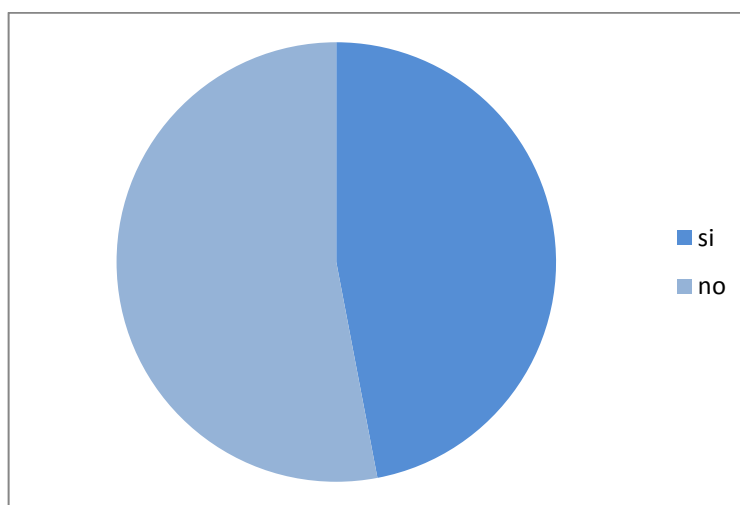
**Cuadro N° 4**

<b>Indicadores</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>%</b>
Si	14	47%
No	16	53%
<b>Total</b>	30	100%x

Fuente: Encuestados

Investigador: Carlos Torres

**Grafico N° 4**



## **INTERPRETACIÓN.**

De las 30 personas encuestadas, 14 que representan el 47% manifiestan que los arrendadores si conocen la ley de inquilinato para una correcta aplicación de la ley. Mientras tanto las 16 personas que representan el 53% manifiestan que los dueños de los inmuebles para arrendar, no conocen la ley de inquilinato, lo que da como resultado que haya inconvenientes entre los contratantes.

## **ANALISIS**

Indudablemente que el desconocimiento de la ley de inquilinato por los dueños de los inmuebles hace que se cree desacuerdo con los inquilinos; en cambio el porcentaje de dueños que si conocen el contenido de la ley. Hace que tengan una perfecta armonía con sus inquilinos, entonces es necesario que la autoridad competente difunda más este reglamento entre las personas que se desenvuelven en este tema del arriendo.

## **QUINTA PREGUNTA**

Considera usted que se debe reformar la ley de inquilinato, incorporando una norma en el sentido que permita al inquilino realizar la mejora que considere necesaria al local arrendado, con una autorización judicial?

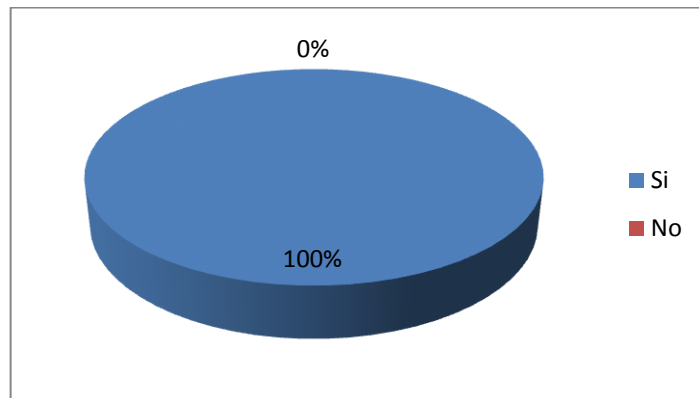
**Cuadro № 5**

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

Fuente: Encuestados

Investigador: Carlos Torres

**Gráfico N. 5**



## **INTERPRETACIÓN**

De las 30 personas encuestadas, que representan el 100% respondieron que si se debe reformar la ley de inquilinato incorporando una norma referente a las mejoras que realiza el inquilino.

El total de los encuestados en esta pregunta respondieron que si es importante incorporar una norma en la ley de inquilinato, para que el inquilino pueda realizar la mejora que el considera necesaria realizar.

Lógicamente tendrá que exponer las necesidades de realizar la mejora en el local arrendado ante el juez y ver si es factible lograr la autorización judicial para realizar dicha mejora.

## **ANÁLISIS**

Sería un respaldo legal que la ley de inquilinato proteja al inquilino con respecto a las mejoras que realiza en el local arrendado, siempre y cuando esta sea con autorización judicial y su valor no sea elevado, esto garantiza tanto una mejor condición y comodidad del arrendatario como un beneficio para el arrendador quien podrá gozar de las modificaciones en el futuro y su local tendrá mayor valor.

### **6.2 RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE ENTREVISTAS.**

Las entrevistas fueron realizadas al Juez de Inquilinato del Cantón Ambato, Juez Primero de lo Civil del Cantón Ambato, y a tres Abogados en Libre Ejercicio Profesional.

#### **ENTREVISTA N.1**

##### **Pregunta N° 1**

Cree que la Ley de Inquilinato protege y da la razón al inquilino cuando ha realizado una mejora en el local que arrienda.

Respuesta

Si es con autorización del arrendador de lo contrario el inquilino al realizar una mejora pierde la inversión por que la ley no le ampara Esto se presta para que haya un poco de inseguridad para las personas inmersas en el tema del arrendamiento

### **Pregunta N° 2**

Considera usted que es importante realizar una reforma a la Ley de Inquilinato y su reglamento respecto a las mejoras que realiza el inquilino al local arrendado.

Respuesta

Considero que si es necesario una reforma a la ley de inquilinato, puesto que en el tema de los arriendos se presentan muchos inconvenientes entre arrendadores y arrendatarios y mucho mas si es para realizar mejoras por parte del inquilino al local arrendad, de tal forma que es muy importante normar dichas mejoras y así evitar desacuerdos entre los contratantes.

### **Pregunta N° 3**

Conoce usted cuales son los requisitos a seguir para realiza un contrato de arrendamiento

Respuesta.

El contrato puede ser verbal o escrito, el contrato escrito es obligatorio para el arrendador y arrendatario y también de acuerdo al valor de la pensión mensual debe ser registrado en el Juzgado de Inquilinato y además aplicar todo lo que se estipulado en dicha Ley.

### **Pregunta N° 4**

Cree que la Ley de Inquilinato protege al inquilino que toma la decisión de realizar una mejora al local arrendado , sin consultar al arrendador.?

Respuesta

Definitivamente no lo protege ya que al realizar la mejora sin el consentimiento del dueño, no tiene ninguna protección de la ley y más bien corre el peligro de perder la inversión, en este punto hay un vacío de la ley al no aclarar lo que sucedería cuando se dé este caso.

### **Pregunta Nª 5**

Cree que se debería normar las mejoras que realiza el inquilino al local arrendado sin autorización del dueño , para evitar el conflicto que ocasiona a las dos partes.

Respuesta

Para evitarse conflictos debería pedir autorización al arrendador, el inquilino debe actuar de acuerdo a la ley, ya que todo está normado en la Ley de Inquilinato, Debería existir algún artículo en la Ley de Inquilinato que aclare, cuando se de esta situación de mejora sin autorización del arrendador.

### **COMENTARIO.**

Personalmente considero que la Ley de Inquilinato es muy clara e indica todas las facultades y límites que tiene el inquilino para obrar con respecto a este tema de las mejoras, pero también pienso que si se debería normar estas mejoras ya que si el arrendatario la realiza es porque tiene esa necesidad de hacer esa mejora, aun cuando el arrendador no lo considere así, y de esta manera evitar un posible conflicto.

## **ENTREVISTA N.2**

### **Pregunta N° 1**

Cree que la Ley de Inquilinato protege y da la razón al inquilino cuando ha realizado una mejora en el local que arrienda.

Respuesta

Solo en las mejoras básicas, que le corresponden por ley al dueño de la propiedad, pero en otro tipo de casos no se las reconoce, ya que la ley no indica nada de eso.

### **Pregunta Nª 2**

Considera usted que es importante realizar una reforma a la Ley de Inquilinato y su reglamento, respecto a las mejoras que realiza el inquilino al local arrendado.

Respuesta

Si seria de mucha importancia regular específicamente las relaciones contractuales entre el inquilino y el dueño así se evitaría conflictos y perjuicios a cada una de las partes.

### **Pregunta Nª 3**

Conoce usted cuales son los requisitos a seguir para realiza un contrato de arrendamiento

Respuesta.

El contrato puede ser verbal o escrito, debe constar el tiempo de duración, la cantidad a pagar por concepto de arriendo, las condiciones en las que se recibe la propiedad y para que va a ser destinado el lugar así como las



especificaciones que deseen hacer constar los contratantes siempre y cuando no se contrapongan a lo estipulado en la Ley de Inquilinato.

**Pregunta Nª 4**

¿Cree que la ley de inquilinato protege al inquilino que toma la decisión de realizar una mejora al local arrendado , sin consultar al arrendador.?

Respuesta

No, no se puede proteger algo que no se regula, la ley no establece nada en lo referente a las mejoras por parte del inquilino al local arrendado.

**Pregunta Nª 5**

¿Cree que se deberían normar las mejoras que realiza el inquilino al local arrendado sin autorización del dueño , para evitar el conflicto que ocasiona a las dos partes.?

Respuesta

Siempre se debe actuar en común acuerdo y de existir la necesidad de realizar algún tipo de mejora lo ideal es consultar al dueño y de ya existir la inversión, no hay forma de recuperarla al no existir norma expresa que lo regule.

**COMENTARIO.**

Particularmente pienso que la Ley de Inquilinato no regula las mejoras que realiza el inquilino en el local arrendado, y muchas de estas serian de carácter urgente y necesario, debería normarse este aspecto para no violentar los derechos de ninguna de las partes y que si se realiza una

mejora necesaria la ley le reconozca al inquilino sobre una tasa fijada para el efecto.

### **ENTREVISTA N.3**

#### **Pregunta N° 1**

Cree que la Ley de Inquilinato protege y da la razón al inquilino cuando ha realizado una mejora en el local que arrienda.

Respuesta

No se regula nada de este tema en la ley de inquilinato, sería necesario una reforma en la que se tome en cuenta este aspecto.

#### **Pregunta Nª 2**

Considera usted que es importante realizar una reforma a la Ley de Inquilinato y su reglamento respecto a las mejoras que realiza el inquilino al local arrendado.

Respuesta

Si es muy necesario, normar las relaciones contractuales del arrendamiento, con la finalidad de evitar conflictos, yo pienso que las mejoras se deberían incluir en esta ley.

#### **Pregunta Nª 3**

Conoce usted cuales son los requisitos a seguir para realiza un contrato de arrendamiento

Respuesta.

Debe especificar los nombres de quienes intervienen, y en que calidad, arrendador y arrendatario, y las cláusulas en las que se indique el monto por arriendo, las condiciones y el plazo.

#### **Pregunta N° 4**

Cree que la Ley de Inquilinato protege al inquilino que toma la decisión de realizar una mejora al local arrendado, sin consultar al arrendador. ?

Respuesta

Sería algo absurdo no consultar con el dueño, la cosa esta arrendada y el dueño sigue teniendo vos y voto dentro de su propiedad

#### **Pregunta N° 5**

Cree que se deberían normar las mejoras que realiza el inquilino al local arrendado sin autorización del dueño, para evitar el conflicto que ocasiona a las dos partes.

Respuesta

Legalmente no existe norma que autorice la mejora al inquilino sin facultad del arrendador, así es que estamos ante un caso bastante complicado, pero considero que si se debería normar esta clase de mejoras para satisfacer la necesidad del inquilino, pero sería previo un estudio y permiso de la autoridad.

#### **COMENTARIO-**

Lo ideal será que este aspecto de las mejoras sea normado en la Ley de Inquilinato, para evitar conflictos y que nadie sea perjudicado. Si se necesita

realizar alguna adecuación al bien sería una posibilidad pedir la autorización al juez en caso de negativa del dueño.

## **ENTREVISTA N.4**

### **Pregunta N° 1**

Cree que la Ley de Inquilinato protege y da la razón al inquilino cuando ha realizado una mejora en el local que arrienda.

Respuesta

Cada contrato de arrendamiento tiene diferentes aspectos, puesto que cada propiedad tiene diferentes características, y esto hace que el arrendatario tenga que acomodarse a sus circunstancias, siendo relativa la prestación de servicios básicos y comodidades que pueda ofrecer el lugar, esto hace que se deriven diversas circunstancias que deben tomarse en cuenta en nuestra Ley de inquilinato, con el objetivo de respaldar cualquier tipo de mejoras en el local arrendado.

### **Pregunta N<sup>a</sup> 2**

Considera usted que es importante realizar una reforma a la Ley de Inquilinato y su reglamento respecto a las mejoras que realiza el inquilino al local arrendado.

Respuesta

Ineludiblemente, la ley debe regular las diversas circunstancias que se presentan en la sociedad, en lo que se refiere al tema de la propiedad, es necesario dejar en claro las condiciones del arrendamiento y tomar en

cuenta las ventajas y desventajas que se obtienen de las mejoras para cada una de las partes.

**Pregunta Nª 3**

Conoce usted cuales son los requisitos a seguir para realiza un contrato de arrendamiento

Respuesta.

Lo importante al realizar un acto o contrato es basarse en la ley y dejar constancia de para que se puede ocupar el lugar, cuantas personas van a vivir, si se acepta o no animales, todos estos aspectos por mutuo acuerdo se estipulan en un contrato de arrendamiento, claro esta acompañados de los requisitos de ley.

**Pregunta Nª 4**

Cree que la Ley de Inquilinato protege al inquilino que toma la decisión de realizar una mejora al local arrendado , sin consultar al arrendador.?

Respuesta

No lo protege porque si realiza una adecuación pierde su inversión al entregar el local, sin derecho a reclamar, ya que no existe norma que regule este tipo de circunstancias.

**Pregunta Nª 5**

Cree que se deberían normar las mejoras que realiza el inquilino al local arrendado sin autorización del dueño , para evitar el conflicto que ocasiona a las dos partes.

Respuesta

Creo que se debe llegar a un acuerdo entre las partes y sí la ley debe amparar las mejoras del inquilino al local arrendado para que este no se vea afectado económicamente.

## **COMENTARIO.**

Existe un vacío legal al no establecer norma expresa que prevea este tipo de situaciones, y es necesario tomar en cuenta a fin de que la legislación sea reformada en beneficio de las actuales circunstancias en lo que a materia de arrendamiento se refiere, y no se vean afectados ni el arrendador ni el arrendatario.

## **ENTREVISTA N.5**

### **Pregunta N° 1**

Cree que la Ley de Inquilinato protege y da la razón al inquilino cuando ha realizado una mejora en el local que arrienda.

Respuesta

No le protege, ya que no hay ley expresa para realizar mejoras ni se le reconoce la inversión al momento de entregar el bien es decir, se deja campo abierto, libre albedrio para la realización de este tipo de actos sin normas de forma expresa.

### **Pregunta Nª 2**

Considera usted que es importante realizar una reforma a la Ley de Inquilinato y su reglamento respecto a las mejoras que realiza el inquilino al local arrendado.

Respuesta

Sería más que importante necesario, tratar sobre este tema y regularlo mediante ley así se estaría evitando conflictos y perjuicios entre las partes contratantes.

**Pregunta Nª 3**

Conoce usted cuales son los requisitos a seguir para realiza un contrato de arrendamiento

Respuesta.

Las mejoras que realiza el inquilino en el local arrendado no forma parte de los requisitos, son más bien otros aspectos como el plazo, el pago, el tiempo lo que se determina en el contrato.

**Pregunta Nª 4**

Cree que la Ley de Inquilinato protege al inquilino que toma la decisión de realizar una mejora al local arrendado, sin consultar al arrendador ?

Respuesta

No lo protege ya que no habla de mejoras como tal solo de requisitos básicos que debe tener el local en arriendo.

**Pregunta Nª 5**

Cree que se deberían normar las mejoras que realiza el inquilino al local arrendado sin autorización del dueño, para evitar el conflicto que ocasiona a las dos partes.

Respuesta

Claro toda actividad del ser humano debe ser normada y regulada y al no prever esto la ley está creando problemas dejando un vacío jurídico que perjudica a las personas.

### **COMENTARIO.**

De acuerdo al criterio de los entrevistados se nota una falta de norma jurídica que regule las mejoras que realiza el inquilino en el local arrendado es por esta razón que a mi manera de ver y analizar esta situación veo necesaria una reforma legal a fin de proteger los derechos del arrendatario sin que nadie se vea perjudicado.

### **COMENTARIO GENERAL**

Considero que aun cuando no esta estipulado en la Ley de Inquilinato ninguna norma que regule el asunto de las mejoras o adecuaciones a los locales arrendados; sí considero y así lo creen algunos entrevistados que se debería incluir una ley que permita al inquilino realizar algunas adecuaciones o mejoras en el local que arrienda para que su estancia ya sea encaso de vivienda o como local para desarrollar su actividad económica sea cómoda y tranquila.



## **6.3 ESTUDIO DE CASOS**

### **CASO N. 1**

Datos referenciales

Denunciante: M R

Denunciada: AA

Fecha de inicio: Julio 27 de 2009.

Versión del Caso

Con esta fecha, siendo las 10 horas, M R manifiesta en su demanda que como propietario del inmueble ubicado en la calle Bella vista s/n, sector Parques del Recuerdo, La Ofelia, de la Ciudad de Ambato, entregó en arrendamiento una mediagua, con dos cuartos, a partir del 1 de enero de 2004, a razón de cinco mil sucres mensuales a AA, para que lo destine a vivienda; que la inquilina no le ha pagado las pensiones de arrendamiento hasta la presente fecha, esto es, por más de dos meses. Por lo expuesto, de conformidad con el literal a) del artículo 28 de la Ley de Inquilinato, demanda a AA en juicio verbal sumario a fin de que en sentencia se disponga la terminación del contrato, la desocupación y entrega de las piezas por ella ocupadas, el pago de las pensiones adeudadas y que llegare a adeudar, el pago de los consumos de agua y luz eléctrica, las costas judiciales y honorarios del defensor. En la audiencia de contestación y conciliación la demandada niega la existencia del arrendamiento, que desde 1987 se halla en posesión pacífica, pública e ininterrumpida del lote de terreno que está en aptitud de adquirirlo por prescripción extraordinaria, que no existe servicio de

agua potable alega incompetencia del juzgado y pide que se deseche la demanda con costas

**Resolución:**

El juzgado dicta sentencia en la cual acepta la demanda, declara la terminación del contrato, ordena la desocupación y entrega del local así como el pago de las pensiones arrendaticias atrasadas y las que posteriormente se vencieren hasta la fecha de la restitución. Se regula en doscientos dólares, el honorario de la defensora del actor por su trabajo profesional ante esta Corte, del cual se descontará el 5 % para el Colegio de Abogados de Tungurahua. Entréguese el valor de la caución al demandante en concepto de indemnización por los perjuicios estimados por la demora en la ejecución de la sentencia. Notifíquese y devuélvase para la ejecución de la sentencia.

**COMENTARIO.**

En el fallo motivo de la impugnación se establece que la demandada es arrendataria, puesto que no ha justificado la tenencia del inmueble a ningún otro título. De igual manera, se declara que el inmueble arrendado está dentro del perímetro urbano, por lo tanto, está sujeto a la Ley de Inquilinato en lo que tiene relación a la competencia y procedimiento, así como al trámite verbal sumario.

## **Caso N. 2**

Datos Referenciales

Denunciante: R L

Denunciado: J S

Fecha de inicio: 19 de octubre de 2008

Versión del caso

Quito, octubre 19 de 2008, las 08h40.

VISTOS: A fs. 233 comparece R L interponiendo recurso de hecho, en virtud de habersele negado el de casación de la providencia de fs. 226, expedida por el señor Juez Tercero de Inquilinato de Quito, encargado del despacho del Juzgado Segundo de Inquilinato, dentro de la causa verbal sumaria propuestas por el economista J S, inicialmente Curador de la Herencia Yacente y luego Administrador Común de los bienes dejados por el señor L L, contra Joyería León Cía. Ltda. De conformidad a la ley corresponde a esta Sala de lo Civil y Comercial conocer y resolver el recurso y para ello, hace previamente las siguientes consideraciones: PRIMERO.- El artículo 2 de la Ley de Casación determina la procedencia del recurso; y el artículo 3 de la misma Ley, enumera las causales en las cuales podrá fundarse el recurso de casación. SEGUNDO.- La providencia de fs. 226 de diciembre 13 de 2008, dictada a las 09h01 no se halla contemplada en la hipótesis consideradas en el artículo 2 de la Ley de Casación; así mismo, el escrito de interposición del recurso de fs. 229 y 230, no determina las causales legales en que lo fundamenta y que dio a la aplicación indebida o falta de aplicación o errónea interpretación de las normas de derecho infringidas por el Juez o

las omisiones incurridas por éste pues, la providencia impugnada se halla ajustada a la Ley y pretende el cumplimiento de una sentencia ejecutoriada.

**TERCERO.** El artículo 6 de la referida Ley, determina los requisitos formales que debe contener el escrito de interposición del recurso de casación; examinado el escrito de marras, se observa que no cumple con dichos requisitos, por consiguiente el Juez de la causa actuó legalmente al negar el recurso de casación, negativa que se halla amparada en el artículo 7 ibídem.

### **Resolución**

Por las consideraciones expuestas, no procede el recurso de hecho deducido y atento a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley tantas veces enunciada, y por existir evidente propósito por parte de la demandada de retardar la ejecución de la sentencia, se le impone una multa de diez salarios mínimos vitales, que se harán efectivos deduciéndolos de la caución presentada. Notifíquese...

### **COMENTARIO.**

Se declara improcedente el recurso de hecho por cuanto la providencia motivo del recurso no está entre las que son objeto de casación, por otro lado, el escrito de interposición del recurso de casación, no determina las causas legales en las que se funda, por lo mismo, la providencia impugnada se halla ajustada a la Ley.

### **Caso N<sup>a</sup>3**

Datos Referenciales

Denunciante: M Z

Demandada: N. C

Fecha de inicio: 4 de julio de 2008.

Versión del Caso.

Por imperio legal, viene a conocimiento de la Sala, el juicio verbal sumario que, por terminación de un contrato de arrendamiento, sigue el doctor M Z y S de Z en contra de N . C, en su calidad de Gerente de "Autoexpress", en virtud del recurso de tercera instancia, interpuesto por los accionantes, del auto dictado por los Ministros de la Primera Sala de la Corte Superior de Justicia de Quito, que declara la nulidad procesal a partir de fs. 7 inclusive, del cuaderno de primer nivel por estimar que los jueces competentes para conocer los problemas derivados de los contratos de arrendamiento cuya terminación se demanda en este juicio, sustanciado ante el Juez Décimo Segundo de la Civil de Pichincha, son los de inquilinato con jurisdicción especial sobre la materia de arriendo de los locales comprendidos en los perímetros urbanos; por lo que al haber concurrido los actores al Juez de lo Civil y haberse tramitado el juicio y resuelto ante dicho Juez, se ha incurrido en violación de la solemnidad sustancial prevista en el numeral segundo del Art. 355 del Código de Procedimiento Civil. Para resolver se considera: La Corte Suprema mediante resolución de mayo 8 de 1961, señala "La Ley de Inquilinato se aplica no sólo al arrendamiento de piezas o departamentos de habitación, sino

también a los almacenes y tiendas porque la Ley se refiere en forma general a locales comprendidos dentro del perímetro urbano" (Resoluciones y Jurisprudencia Corte Suprema Series VIII y IX G. J. Dr. A G L), de donde los jueces competentes para conocer los conflictos sobre contratos de arrendamiento son los de inquilinato con jurisdicción especial sobre la materia. Por otra parte, conocemos que la distribución de la jurisdicción por la materia, forma parte de la organización del Poder Judicial, y, es, por lo mismo de Derecho Público, por lo que la misma no es prorrogable en caso alguno, permitir la prorrogación, sería introducir la confusión, desconocer la necesidad de la separación de ellas, y trastornar el sistema orgánico de la jurisdicción, pues no debe confundirse la jurisdicción especial que se distribuye en razón de la materia con la acumulativa o privativa al que se remite el Art. 12 del Código de Procedimiento Civil, de donde el Juez Décimo Segundo de lo Civil de Pichincha actuó sin competencia, incurriendo en la causal segunda del Art. 355, que motiva la nulidad procesal que en forma imperativa dispone declarar el Art. 358 del Código de Procedimiento Civil.

#### **Resolución.**

Por lo expuesto y considerando que la resolución de segundo grado se ha dictado ajustado a derecho, se confirma en todas sus partes. Notifíquese.-

#### **COMENTARIO.**

La Sala de lo Civil y Comercial, confirma el auto de nulidad pronunciado, por la Primera Sala de la Corte Superior de Quito, manifestando que, según resolución de la Corte Suprema, "La Ley de Inquilinato se aplica no sólo al arrendamiento de piezas o departamentos de habitación, sino también a los

almacenes y tiendas; porque la Ley se refiere en forma general a locales comprendidos dentro del perímetro urbano". De allí que, el Juez Décimo Segundo de lo Civil, ha actuado sin competencia, al conocer y resolver un juicio verbal sumario derivado de un contrato de arrendamiento comprendido dentro del perímetro urbano, puesto que correspondía conocer al juez de inquilinato que tiene jurisdicción especial sobre la materia .El Juez de Inquilinato debe conocer los juicios derivados de contratos de arrendamiento comprendidos en el perímetro urbano.

## 7. DISCUSIÓN

### 7 .1 VERIFICACIÓN DE OBJETIVOS.

Para la realización de esta investigación se formularon objetivos generales y específicos.

**El Objetivo General** planteado fue el siguiente “Realizar un estudio Jurídico y doctrinario de la Ley de Inquilinato y su aplicación en el Ecuador”.

Este objetivo general, se ha cumplido en el marco jurídico y marco doctrinario, al realizar un análisis jurídico, doctrinario de la Ley de Inquilinato.

El vacío jurídico de la ley de inquilinato, específicamente en lo referente a las mejoras que realiza el inquilino al local arrendado, realmente tiene serias irregularidades dentro del marco jurídico de la ley de inquilinato. Por tal razón se planteo como objetivo general realizar un estudio jurídico y doctrinario para mejorar y reformar la ley de inquilinato, y que el inquilino tenga la seguridad jurídica para realizar diferentes mejoras en relación al local arrendado.

Una vez analizado el objetivo general e verificado mediante un análisis consensuado según la investigación del problema planteado mediante encuestas y entrevistas para la comprobación definitiva. Y finalmente es necesario reformar la ley de inquilinato en lo referente a las mejoras que realiza el inquilino al local que arrienda, para un mejor servicio a la sociedad.



## **Objetivos específicos.**

Los objetivos Específicos planteados fueron los siguientes:

-Determinar los efectos que generan las mejoras realizadas en los locales arrendados y las causas que producen los conflictos entre las partes, así como al arrendador y al inquilino.

Este objetivo se cumple dentro del Marco Doctrinario y Jurídico en los que se realiza un estudio Jurídico y Doctrinario de la Ley de Inquilinato, y sobre todo a partir de las encuestas y entrevistas que es donde aflora el conflicto.

-Proponer el mejoramiento del local arrendado;

Mediante esta investigación referente a las mejoras, se comprueba serios problemas de tipo conflictos que se ocasionan entre el arrendador y el arrendatario y estos se presentan en los casos mejoramiento, remodelación y adecuación del local arrendado entonces se considera que la inversión económica que se realiza en dicha obra puede ser tomada en cuenta como parte de pago del arriendo, Por tal situación y de manera urgente las autoridades pertinentes tienen que dar solución inmediata a este problema.

- Proponer un proyecto de reforma de la Ley de Inquilinato, a fin de incorporar la figura de las mejoras realizadas a los locales arrendados y establecer las causas que producen los conflictos entre las partes.

Se da cumplimiento a esta objetivo dentro de las conclusiones, recomendaciones y propuesta de reforma legal a la Ley de Inquilinato en el que se incorporan algunas disposiciones que traten la figura de "las mejoras realizadas por el inquilino al local arrendado."

## **7.2 CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS.**

La Hipótesis planteada al inicio de la presente investigación, fue la siguiente: "La Ley de inquilinato adolece de insuficiencia ya que la oscuridad de la ley es la principal razón por la que se suscitan conflictos entre arrendador y arrendatario debido a que no prevé una fórmula jurídica eficaz para establecer la forma de compensar y solucionar los problemas provenientes de las mejoras realizadas en los locales de arrendamiento por parte del inquilino".

Mediante esta investigación del problema planteado se ha determinado que la ley de inquilinato adolece de insuficiencia jurídica que afecta a los dueños e inquilinos de los locales de arriendo , al no tipificar y establecer las formas de compensación de las mejoras realizadas en los locales arrendados , por parte del inquilino ya que de una u otra parte se ben perjudicados por estos actos, esto a sido demostrado con los resultados de las encuestas y entrevistas Por consiguiente existe un vacío legal en la utilización de la ley de inquilinato, los encuestados manifiestan que si existe un vacío legal en la utilización de la ley de inquilinato, en las entrevistas también se ratifica este criterio.

Por tales circunstancias las autoridades pertinentes deben hallar la solución a este problema y así los actos de contratación se desarrollen con total armonía en esta sociedad ecuatoriana.

### **7.3 FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DE LA PROPUESTA DE REFORMA.**

El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra a pagar por este goce obra o servicio un precio determinado.

La Constitución de la República del Ecuador, señala al respecto del derecho de propiedad, que tiene mucha relación con el tema del arriendo.

ART: 30" 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.<sup>25"</sup>

Una parte del Art. 31 "El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía"<sup>26</sup>.

Entonces la Constitución señala, la propiedad es un derecho que el Estado garantiza para la organización de la economía, mientras que esta propiedad cumpla con la función social de servir a la sociedad.

El derecho de propiedad también está protegido por el Derecho Civil.

En su obra (Curso de Derecho Civil) el Doctor Eduardo Carrión Eguiguren señala a cerca de la propiedad que "el dominio que se llama también propiedad es el derecho real de una cosa corporal, para gozar y disponer de

---

<sup>25</sup> Constitución de la República del Ecuador Corporación de Estudios y Publicaciones, año 2008

<sup>26</sup> Constitución de la República del Ecuador Corporación de Estudios y Publicaciones, año 2008

ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social"<sup>27</sup>

Mediante la encuesta y las entrevistas se a evidenciado que es urgente y necesario plantear la reforma de la ley de inquilinato incorporando una norma que permita al inquilino realizar la mejora del local de arrendamiento con la autorización legal y pertinente para que el arrendador acepte las condiciones enmarcadas par el mejoramiento de la habitación.

Con estos antecedentes puedo fundamentar mi propuesta en el derecho de las personas a realizar un contrato de arrendamiento y en la falta de una norma que regule las mejoras que realiza el inquilino en el local arrendado, demostrando tanto en el marco Jurídico como Doctrinario, el vacío jurídico en nuestra Ley de Inquilinato.

---

<sup>27</sup>CARRION, Eduardo, Curso de Derecho Civil. Editorial Universal año 1996

## **8. CONCLUSIONES.**

Luego de analizar la problemática de la investigación, del tema referente al arrendamiento e llegado a determinar las siguientes conclusiones:

- La Constitución de la República del Ecuador, garantiza el derecho y la condición por jerarquía de la propiedad en sus diferentes formas, mientras cumpla con su función social. De igual manera garantiza el arriendo sin abusos de acuerdo a la realidad económica del país
- Existe un alto porcentaje de personas que se ven obligadas a arrendar un local sea para negocio o para vivienda.
- La ley de Inquilinato adolece de insuficiencia Jurídica al no haber tipificado las mejoras que realiza el inquilino al local arrendado.
- Se ocasiona daños y perjuicios de orden económico al arrendatario al no reconocerle las mejoras que ha realizado en el local arrendado.
- Al realizar mejoras en el local arrendado, el propietario recibe un gran beneficio, ya que aumenta el valor del mismo, por lo que se considera positivo para el dueño

## **9. RECOMENDACIONES**

Luego de haber analizado la doctrina de diferentes tratadistas, aplicado las encuestas y entrevistas así como también realizado el análisis jurídico de la actual Ley de Inquilinato puedo indicar las siguientes recomendaciones:

La H Asamblea Nacional, que proceda a la reforma a la ley de inquilinato incorporando un artículo que trate exclusivamente de las mejoras que realiza el inquilino al local que arrienda.

Las universidades a través de los estudiantes de la Carrera de Derecho realicen difusión de la normativa que regula los arrendamientos a fin de que se evite conflictos por desconocimiento.

Los Juzgados de inquilinato y el Juez de inquilinato, en lo posible deben permitir que se descuenta de la renta los gastos que realiza el arrendatario por concepto de mejoras a fin de no perjudicar su economía.

El Ministerio de Relaciones Laborales en los formatos del contrato de inquilinato haga constar una cláusula específica sobre las mejoras de los locales arrendados.

El Ministerio de Relaciones Laborales y el Juez de Inquilinato, que capaciten y concienticen a los propietarios de los locales de arriendo, motivando a los arrendadores, que permitan hacer una mejora en su propiedad, y que se

concientice a los dueños del beneficio que reciben al realizar una mejora en su propiedad.

## **9.1 PROPUESTA DE REFORMA LEGAL.**

### **REPUBLICA DEL ECUADOR**

#### **ASAMBLEA NACIONAL**

QUE, es deber de la Función Legislativa, adecuar el sistema jurídico a las actuales condiciones de la sociedad ecuatoriana.

QUE, la actual Ley de Inquilinato, adolece de insuficiencia normativa en cuanto al tema de las mejoras realizadas al local arrendado por el inquilino a sido causa de muchos conflictos a las dos partes.

QUE, es necesario reformar la Ley de Inquilinato en relación a las mejoras que realiza el inquilino al local arrendado.

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador, Art. 120, numeral sexto, expide la siguiente

## **LEY REFORMATORIA A LA LEY DE INQUILINATO**

Art. 1.- Agréguese un párrafo después al artículo 5 que dirá “Cuando el arrendatario efectúe las reparaciones, mejoras y obras indispensables y necesarias, el arrendador descontara aquellos valores, del contrato de arrendamiento mas el 50% de recargo”.

Art. 2.-Agreguese un párrafo al artículo 6 que dirá. “El arrendador que no efectúe las reparaciones, obras o mejoras ordenadas por el juez de inquilinato, será sancionado por dicho juez con una multa equivalente al valor de la obra mas el valor de seis pensiones locativas mensuales”

La presente Ley Reformatoria, a la ley de inquilinato entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

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

..... del .....

**EL PRESIDENTE**

**EL SECRETARIO**



## 10. BIBLIOGRAFÍA

Constitución de la República del Ecuador Corporación de Estudios y Publicaciones, año 2008

CABANELLAS, Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Editorial Heliasta Año 1996.

CARRION, Eduardo, Curso de Derecho Civil. Editorial Universal año 1996  
Código Civil, Corporación de Estudios y Publicaciones, Actualizada al 2011

ESPASA, Calpe. Diccionario Jurídico Espasa, Editorial Espasa S.A. Año 1991.

GOLDSTEIN, Mabel. Diccionario Jurídico consultor Magno, Circulo Latino Austral. Edición 2008.

LARREA, Holguín Juan, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador. Corporación de Estudios y Publicaciones. Año 2005

Ley de Inquilinato, Corporación de Estudios y Publicaciones, Actualizada al 2011

LUCERO, Hugo, Nociones Básicas del Derecho, Editorial Norma Año 2003.

OSSORIO, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Editorial Heliasta Buenos Aires- Argentina, año 1730.

<http://www.euroresidentes.com/vivienda/hipotecas/diccionario/arrendatario.htm>

[http://es.wikipedia.org/wiki/Establecimiento\\_comercial](http://es.wikipedia.org/wiki/Establecimiento_comercial)

<http://LeyInquilinatoColombia.html>

<http://LeyInquilinatoArgentina.html>

<http://LeyInquilinatoChile.html>

## 11. ANEXOS.

### Anexo 1.

# UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA

CARRERA DE DERECHO



## TITULO

**“Vacío Jurídico en la Ley de inquilinato, referente a las mejoras que realiza el inquilino al local arrendado”**

Proyecto de tesis previo a la obtención del Título de Abogado

**Postulante:** CARLOS OSWALDO TORRES RODRIGUEZ

AMBATO-ECUADOR

2011

## **1. TITULO**

Vacío Jurídico en la Ley de inquilinato, referente a las mejoras que realiza el inquilino al local arrendado

## **2. PROBLEMÁTICA**

La Ley de inquilinato como norma reguladora de las obligaciones entre arrendador y arrendatario no prevé una fórmula jurídica eficaz para establecer la forma de compensar y solucionar los problemas provenientes de las mejoras realizadas en los locales arrendados por parte del inquilino, lo que genera un conflicto entre ambas partes.

## **3. JUSTIFICACION**

El presente trabajo tiene su justificación desde el punto de vista jurídico-legal, en especial dentro del campo civil por cuanto en nuestro país existe una gran cantidad de personas que hacen uso de los locales de arrendamiento y de ahí que se han suscitado diferentes conflictos legales que se deben tomar en cuenta para poder encontrar una solución objetiva a los mismos.

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

La problemática tiene entonces trascendencia social y jurídica, pues aborda un problema de la realidad jurídica actual, y de un problema de carácter

social. Con la aplicación de métodos, técnicas y procedimientos será factible la realización de la presente investigación, existen las suficientes fuentes de campo que aporten a su análisis.

## **4. OBJETIVOS**

### **4.1 Objetivo General**

Realizar un estudio jurídico y doctrinario de la ley de inquilinato y su aplicación en el Ecuador.

### **4.2 Objetivos Específicos**

Determinar cuáles son los efectos que generan las mejoras realizadas en los locales arrendados y la causa que produce los conflictos entre las partes.

Proponer las posibles soluciones a los conflictos que se ocasionan en las mejoras de los inmuebles de arrendamiento.

Proponer un proyecto de reforma de la Ley de Inquilinato a este programa.

## **5. HIPÓTESIS**

La Ley de inquilinato adolece de insuficiencia ya que la oscuridad de la ley es la principal razón por la que se suscitan conflictos entre arrendador y arrendatario debido a que no prevé una fórmula jurídica eficaz para establecer la forma de compensar y solucionar los problemas provenientes de las mejoras realizadas en los locales de arrendamiento por parte del inquilino.

## **6. MARCO TEÓRICO**

Concepto de arrendamiento.- De acuerdo al Diccionario Jurídico de Guillermo Cabanellas, "el arrendamiento es un contrato por el cual una parte

cede a otra voluntariamente el goce o uso de un bien por tiempo determinado o no y precio cierto".

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

**Arrendamiento Financiero.- FINANCING LEASING.** Consiste en un contrato, por medio del cual el arrendador se obliga a entregar al arrendatario a cambio del pago de una renta durante un plazo pactado e irrevocable, renta que no es totalmente deducible, Contrato por el cual se cede un inmueble u otra cosa, en uso o usufructo, a cambio de una renta o alquiler que el arrendatario paga al propietario.

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

El arrendamiento de cosas, según la clase del bien que se arriende puede ser de bienes corporales o de cosas incorpóreas o derechos y de entre los primeros de bienes muebles y de bienes inmuebles. El arrendamiento de inmuebles que puede ser de fincas o propiedades rurales o urbanas,

constituyen el de mayor trascendencia económica porque facilitan el goce y disfrute de las mismas a quien las necesita, cuando no tienen la capacidad económica para adquirirlas. El de fincas rurales o terrenos se refiere a la sesión temporal de una o varias fincas para su explotación agropecuaria o forestal a cambio de precio o renta, siendo una forma de disfrute de la tierra para el labrador sin necesidad de comprarlo. La relación entre finca y agricultor requiere cierta permanencia, al tratarse de una tarea u oficio que exige conocimientos y habilidades.

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

Fundamento Legal del Contrato de Arrendamiento

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

Además de la Constitución política Ecuatoriana, como del Código Civil, también tiene disposiciones que corresponden al arrendamiento en su Art.

1856 y siguientes en los cuales nos explica sobre los objetos susceptibles de arrendamiento, precio y renta, elementos subjetivos en el arrendamiento, entrega de la cosa arrendada, obligaciones del arrendador, obligaciones del arrendatario y la expiración del arrendamiento.

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

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

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

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

## **7. METODOLOGÍA**

Esta investigación va a seguir el método de las Ciencias Sociales sobre todo

Se va a dar importancia a lo cualitativo más que a lo cuantitativo.

Da importancia al desarrollo del ser humano; ya que es la forma en que se regula las relaciones de los habitantes; para de esta manera no irnos en contra de los Derechos de los demás.

Se va a utilizar la modalidad bibliográfica- documental por que la investigación de derecho es a base de libros y documentos.

La investigación científica que es la búsqueda intencionada de conocimientos o de soluciones a problemas de carácter científico; el método científico indica el camino que se ha de transitar en esa indagación y las técnicas que precisan la manera de recorrerlo.

Además se utilizará la modalidad de la investigación de Campo que es el estudio sistemático de los hechos, aquí vamos a tomar contacto de manera directa con la realidad, y podremos obtener una información de acuerdo a los acontecimientos y los objetivos del proyecto investigativo.

#### **PROCEDI MI ENTOS Y TECNICAS.**

Se utilizarán los procedimientos de observación, análisis y síntesis, que se requieren en la presente investigación, la observación directa del problema a través de una indagación de cómo Se presenta esta actividad del arrendamiento



## 8. CRONOGRAMA

AÑO 2011-2012

ACTIVIDADES	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero
Selección y definición del problema objeto de estudio	-----					
Elaboración del proyecto de investigación y aplicación		-----	-----			
Investigación de campo				-----		
Confrontación de los resultados de la investigación con los objetivos e hipótesis					-----	
Conclusiones Recomendaciones y propuesta jurídica						-----
Redacción del informe final y revisión						-----

corrección						
Presentación del informe final-tesis-						-----

## 9. PRESUPUESTO Y FINANCIAMIENTO

### 9.1. Recursos Humanos

Entrevistados: 5 profesionales

Encuestados: 30 personas seleccionadas por muestreo

Postulante: Carlos Oswaldo Torres Rodríguez

### 9.2. Recursos Materiales y Costos

Libros	570.00
Empastado	50.00
Hojas	50.00
Copias	55.00
Internet	75.00
Gastos por viaje a Loja	200
Materiales de computación	200
Total	1200

## **Financiamiento**

Los costos de la investigación serán financiados con recursos propios del investigador.

## **10. Bibliografía**

- Constitución de la República del Ecuador. Corporación de estudios y publicaciones Quito Ecuador 2008
- Código Civil Ecuatoriano
- Ley de inquilinato
- CABANELLAS DE LAS CUEVAS, Guillermo- Diccionario Jurídico Elemental,
- Editorial Heliasta. Décimo quinta edición 2001
- Internet
- <http://www.businesscol.com/productos/glosarios/economico/>
- [http://wnivw.eumed.net/cursoecon/dic/denUa\\_n.htm](http://wnivw.eumed.net/cursoecon/dic/denUa_n.htm)
- [http://www.conasev.gob.pe/SOE/SOE\\_terminologia\\_menu.asp?p-seccion=XIV](http://www.conasev.gob.pe/SOE/SOE_terminologia_menu.asp?p-seccion=XIV)
- <http://www.ecobachillerato.com/diccionario.htm>
- <http://www.redepyme.com/aplicacion/...>

## ANEXO 2

### ÁREA JURÍDICA SOCIAL Y ADMINISTRATIVA.

#### TERCER PROGRAMA DE APOYO A LA GRADUACIÓN.

Estimado señor

Me encuentro desarrollando una investigación para obtener el título de licenciado en Jurisprudencia y abogado de los tribunales de Justicia, para ello he planteado el tema de mi tesis "VACIO JURÍDICO EN LA LEY DE INQUILINATO. REFERENTE A LAS MEJORAS QUE REALIZA EL INQUILINO AL LOCAL ARRENDADO."

Por ello pido su colaboración contestando este interrogatorio que me servirá para concluir este trabajo de investigativo.

1. ¿Cree que la ley de inquilinato protege y da la razón al inquilino cuando ha realizado una mejora en el local arrendado?.

SI..... NO.....

POR QUE

.....

2. ¿Cree usted que las mejoras realizadas en el local arrendado por el inquilino , produce efectos y desacuerdos con el dueño.?

SI..... NO.....

POR QUE

.....

3. ¿Conoce usted cuales son los requisitos pasos a seguir para realizar un contrato de arrendamiento?

SI..... NO.....

CUALES

.....

4.¿Conocen los propietarios de los locales de arriendo la ley de inquilinato y su reglamento , para aplicarlo y tener una perfecta armonía con el inquilino.?

SI..... NO.....

COMO

.....

5. ¿Considera usted que se debe reformar la Ley de Inquilinato, incorporando una norma en el sentido que permita al inquilino realizar la mejora que considere necesaria al local arrendado, con una autorización judicial. ?.

SI..... NO.....

COMO

.....

### ANEXO 3

## ÁREA JURÍDICA SOCIAL Y ADMINISTRATIVA TERCER PROGRAMA DE APOYO A LA GRADUACIÓN

Estimado señor

Me encuentro desarrollando una investigación para obtener el título de licenciado en Jurisprudencia y abogado de los tribunales de Justicia, para ello he planteado el tema de mi tesis "VACIO JURÍDICO EN LA LEY DE INQUILINATO. REFERENTE A LAS MEJORAS QUE REALIZA EL INQUILINO AL LOCAL ARRENDADO."

Por ello pido su colaboración contestando este interrogatorio que me servirá para concluir este trabajo de investigativo.

1. ¿Cree que la ley de inquilinato protege y da la razón al inquilino cuando ha realizado una mejora en el local que arrienda?.

SI..... NO.....

POR QUE

.....

2.¿ Considera usted que es importante realizar una reforma a la ley de inquilinato y su reglamento respecto a las mejoras que realiza el inquilino al local arrendado?.

SI..... NO.....

POR QUE

.....

3. ¿Conoce usted cuales son los requisitos a seguir para realizar un contrato de arrendamiento?

SI..... NO.....

CUALES

.....

4. ¿Cree que la Ley de Inquilinato protege al inquilino que toma la decisión de realizar una mejora al local arrendado, sin consultar al arrendador?.

SI..... NO.....

COMO

.....

5. ¿Cree que se debería normar las mejoras que realiza el inquilino al local arrendado sin autorización del dueño , para evitar el conflicto que ocasiona a las dos partes?.

SI..... NO.....

COMO

.....

## INDICE.

CONTENIDOS	PÁGINAS
<b>PAGINAS PRELIMINARES</b>	
Portada	I
Certificado del Director	II
Declaración de autoría	III
Agradecimiento	IV
Dedicatoria	V
Tabla de contenidos	VI
<b>CUERPO O TEXTO</b>	
1. TITULO	1
2. RESUMEN	2
2.1 Resumen en ingles	4
3. INTRODUCCIÓN	6
4. REVISION DE LITERATURA	9
4.1 MARCO CONCEPTUAL	9
4.1.1 Arrendamiento	9
4.1.2 Contrato de arrendamiento	10
4.1.3 Arrendatario	11
4.1.4 Arrendador	11
4.1.5 Local comercial	12
4.2 MARCO DOCTRINARIO	14
4.2 1 Historia del arrendamiento	14
4.2.2 Requisitos del contrato de arrendamiento	15



4.2.3	Caracteres del contrato de arrendamiento urbano	16
4.2.3.1	Bilateral	16
4.2.3.2	Oneroso	16
4.2.3.3	De ejecución sucesiva	16
4.2.3.4	Administrativo	17
4.2.3.5	Principal	17
4.2.3.6	Nominado o típico	17
4.2.3.7	Individual	17
4.2.3.8	De libre discusión	17
4.2.3.9	Personal	17
4.2.3.10	Temporal	18
4.2.4	Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento urbano	18
4.2.5	Elementos de contrato de arrendamiento	20
4.2.5.1	Los de su Esencia.	20
4.2.5.2	Los de su Naturaleza.	20
4.2.6	Clausulas del contrato de arrendamiento	21
4.2.7	Objeto del contrato de arrendamiento	21
4.2.8	De los locales de arrendamiento	23
4.3	MARCO JURÍDICO	25
4.3.1	Constitución de la República del Ecuador	25
4.3.2	Código Civil	25
4.3.3	Ley de Inquilinato	26
4.3.4	Duración del contrato	27
4.3.5	Reparaciones a que está obligado el arrendador	28

4.3.6	Responsabilidades del inquilino	29
4.4	LEGISLACIÓN COMPARADA	31
4.4.1	Legislación de Colombia	31
4.4.2	Legislación de Argentina	41
4.4.3	Legislación de Chile	44
5.	MATERIALES Y METODOS	49
5.1	Materiales utilizados	49
5.2	Métodos	49
5.3	Procedimientos y técnicas	51
6.	RESULTADOS.	53
6.1	Resultados de la aplicación de encuestas	53
6.2	Resultados de la aplicación de entrevistas	61
6.3	Estudio de casos	73
7.	DISCUSIÓN.	80
7.1	Verificación de objetivos	80
7.2	Contrastación de hipótesis	82
7.3	Fundamentación jurídica de la propuesta de reforma	83
8.	CONCLUSIONES.	85
9.	RECOMENDACIONES.	86
9.1	Propuesta de Reforma Legal	87
10.	BIBLIOGRAFÍA.	89
11.	ANEXOS	90
12.	INDICE	104