



UNL

Universidad
Nacional
de Loja

Universidad Nacional de Loja

Facultad Jurídica, Social y Administrativa

Carrera de Derecho

Exigibilidad del cobro de la garantía de arrendamiento en materia de inquilinato y la inseguridad jurídica causada por la inexistencia de esta figura normativa.

**Trabajo de integración
curricular previa a la obtención
del título de Abogada**

AUTORA:

Evelyn Dayanara Colala Quito

DIRECTOR:

Dr. Freddy Ricardo Yamunaqué Vite. PhD

Loja - Ecuador

2023

Certificación

Loja, 6 de febrero de 2024

Dr. Freddy Ricardo Yamunaqué Vite Phd.

DIRECTOR DEL TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

CERTIFICO:

Que he revisado y orientado todo proceso de elaboración de tesis de grado titulado: **“Exigibilidad del cobro de la garantía de arrendamiento en materia de inquilinato y la inseguridad jurídica causada por la inexistencia de esta figura normativa”**, previo a la obtención del **título de Abogado**, de autoría de la estudiante **Evelyn Dayanara Colala Quito**, con **cedula de identidad Nro. 1400658488**, una vez que el trabajo cumple con todos los requisitos exigidos por la Universidad Nacional de Loja para el efecto, autorizo la presentación para la respectiva sustentación y defensa.

Dr. Freddy Ricardo Yamunaqué Vite Phd.

DIRECTOR DEL TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

Autoría

Yo, **Evelyn Dayanara Colala Quito**, declaro ser la autora del presente trabajo titulación y eximo expresamente a la Universidad Nacional de Loja y a sus representantes jurídicos de posibles reclamos y acciones legales, por el contenido de este. Adicionalmente acepto y autorizo a la Universidad Nacional de Loja la publicación de mi trabajo de titulación en el Repositorio Digital Institucional – Biblioteca Virtual.

Firma:

Cédula de Identidad: 1400658488

Fecha: 6 de febrero de 2024

Correo electrónico: evelyn.colala@unl.edu.ec

Teléfono o Celular: 0994874352

Carta de autorización, por parte del autor, para la consulta, de producción parcial o total y publicación electrónica del texto completo, del Trabajo de Integración Curricular.

Yo, **Evelyn Dayanara Colala Quito**, declaro ser el autor del trabajo de titulación, titulado: **“Exigibilidad del cobro de la garantía de arrendamiento en materia de inquilinato y la inseguridad jurídica causada por la inexistencia de esta figura normativa”**, como requisito para optar por el título de **Abogado**; autorizo al Sistema Bibliotecario de la Universidad Nacional de Loja para que con fines académicos, muestre al mundo la producción intelectual de la Universidad, a través de la visibilidad de su contenido de la siguiente manera en el Repositorio Institucional.

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

La Universidad Nacional de Loja, no se responsabiliza por el plagio o copia del trabajo de titulación que realice un tercero.

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Loja, a los 6 días del mes de febrero, de dos mil veinticuatro, firma el autor.

Firma:

Autor: Evelyn Dayanara Colala Quito

Cédula de identidad: 1400658488

Dirección: Loja

Correo electrónico: evelyn.colala@unl.edu.ec

Teléfono o Celular: 0994874352

DATOS COMPLEMENTARIOS

Director del Trabajo de Integración Curricular: Dr. Freddy Ricardo Yamunaqué Vite Phd.

Dedicatoria

Dedico este trabajo a Dios quien me ha iluminado a lo largo de mi vida y me ha permitido cumplir con el anhelo y propósito de ser profesional.

A mis amados padres Sandra y Manuel por creer en mí y en mis sueños, por el inmenso amor, apoyo y por nunca soltar mi mano, a mi hermano mayor Anthony por ser mi ejemplo a seguir, a mis hermanos menores Sofia y Samuel por ser la luz en mi vida y quienes me motivan a seguir luchando por mis objetivos hasta llegar a la meta.

A mis queridos abuelitos María e Isidro por siempre confiar en mí y tenerme presente en sus oraciones, a mis tíos Walter, Bexy, Jimena y María que desde la distancia con sus palabras de ánimo se convirtieron en un pilar fundamental y a mis mejores amigos Tamara y Carlos por su amistad y apoyo incondicional en los momentos más difíciles.

Evelyn Dayanara Colala Quito

Agradecimiento

Quiero expresar mi sincera gratitud a mi querida y gloriosa Universidad Nacional de Loja por haberme recibido hace algunos años en su casa, por ser la formadora de mis conocimientos y carácter.

Al Dr. Freddy Ricardo Yamunaqué Vite. PhD, por su guía metodológica para poder elaborar de manera correcta este trabajo de investigación.

Después debo agradecer a mis profesores por la constante labor docente, por impartir sus conocimientos de manera desinteresada y oportuna.

A mis amigos de la universidad por estar presentes desde el inicio de la carrera de Derecho y que en mis dificultades me han sabido apoyar e incentivar a seguir adelante.

Finalmente agradezco a mis compañeros y profesionales del Derecho, por confiar en mí y sembrar una semillita de experiencia y conocimiento que estoy segura con el tiempo florecerá.

Evelyn Dayanara Colala Quito

Índice de contenido

Certificación.....	ii
Autoría	iii
Carta de autorización, por parte del autor, para la consulta, de producción parcial o total y publicación electrónica del texto completo, del Trabajo de Integración Curricular.....	iv
Dedicatoria.....	v
Agradecimiento.....	vi
1. Título	7
2. Resumen	8
2.1. Summary	9
3. Introducción.....	10
4. Marco Teórico	12
4.1. El Contrato	12
4.1.1. Definición	12
4.1.2. La obligatoriedad del contrato	14
4.1.3. La intangibilidad del contrato	14
4.1.4. Clases de contratos que contempla el Código Civil Ecuatoriano	15
4.1.5. Clases de contratos de bienes inmuebles	16
4.1.5.1. Contrato de arrendamiento	16
4.1.5.2. Contrato de anticresis	17
4.1.5.3. Contrato de comodato o préstamo de uso	18
4.2. Origen del contrato de arrendamiento.....	18
4.3. Contrato de arrendamiento en Ecuador.....	20
4.3.1. Partes que intervienen en el contrato de arrendamiento	22
4.3.2. Obligaciones del arrendador	26
4.3.3. Obligaciones del arrendatario	27
4.3.4. Características del contrato de arrendamiento	29
4.3.5. Elementos del contrato de arrendamiento.....	30
4.3.6. Requisitos del contrato de arrendamiento.....	31
4.3.7. Cláusulas de los contratos de arrendamiento	31
4.3.8. Terminación del contrato	34
4.3.9. El Desahucio	34

4.3.11.	Registro del contrato de arrendamiento	37
4.3.12.	Procedimiento en caso de controversia en materia de inquilinato (COGEP)	38
4.4.	La Garantía.....	40
4.4.1.	La Garantía en los contratos de arrendamiento como costumbre en el Ecuador	41
4.4.2.	Inseguridad Jurídica causada por la falta de normativa de la garantía de arrendamiento	43
4.5.	Ley de Inquilinato	44
4.6.	Derecho Comparado.....	45
4.6.1.	Legislación de la República de Perú.....	45
4.6.2.	Legislación de la República de Colombia	47
4.6.3.	Legislación de la República de Argentina	48
4.6.4.	Legislación de la República de Chile.....	48
5.	Metodología.....	50
5.1.	Métodos.....	50
5.2.	Técnicas.....	50
5.3.	Instrumentos	50
6.	Resultados.....	50
6.1.	Resultados de las encuestas.....	50
9.1.	Estudio de Casos	65
9.2.	Análisis de datos estadísticos	77
7.	Discusión	79
7.1.	Verificación de objetivos	79
7.1.1.	Objetivo General.....	79
7.1.2.	Objetivos Específicos.....	81
9.3.	Fundamentación jurídica para la Propuesta de Reforma.....	86
8.	Conclusiones.....	88
9.	Recomendaciones	91
9.4.	Propuesta de Reforma	92
10.	Bibliografía	95
11.	Anexos	98
11.1.	Anexo 1. Formato de encuesta	98
11.2.	Anexo 2. Formato de entrevista.....	100
11.3.	Anexo 3. Certificado de traducción.....	102

11.4.	Anexo 4. Certificado de culminación y aprobación del Trabajo de Integración Curricular	103
11.5.	Anexo 5. Certificación del Tribunal de Grado	104
11.6.	Anexo 6. Informe de Pertinencia.....	105

Índice de Tablas

<i>Tabla 1</i>	51
<i>Tabla 2</i>	52
<i>Tabla 3</i>	53
<i>Tabla 4</i>	54
<i>Tabla 5</i>	55
<i>Tabla 6</i>	57

Índice de Figuras

<i>Figura 1</i>	51
<i>Figura 2</i>	52
<i>Figura 3</i>	53
<i>Figura 4</i>	55
<i>Figura 5</i>	56
<i>Figura 6</i>	57

1. Título

“Exigibilidad del cobro de la garantía de arrendamiento en materia de inquilinato y la inseguridad jurídica causada por la inexistencia de esta figura normativa”.

2. Resumen

El presente Trabajo de Integración Curricular adquiere una importancia significativa debido a que se ha establecido una vulneración de los derechos preexistentes: derecho a la vivienda, derecho de uso y habitación, derecho al patrimonio, y contribuir a la seguridad jurídica, establecidos en la Constitución de la República del Ecuador, ocurre que pese a existir la Ley de Inquilinato, la figura del cobro de garantías es inexistente, hay falta de normativa, regulación y procedimiento, por lo que no se ha positivizado su expresa aceptación o prohibición en el contrato de arrendamiento, sin embargo su práctica se ha normalizado en la sociedad ecuatoriana, siendo la costumbre una fuente de Derecho que suple la falta de normativa.

Lo que ha generado un sinnúmero de controversias y abusos sobre todo por parte del arrendador de los bienes inmuebles, ya que en más de una ocasión se han negado a devolver este monto económico, pese a que el bien inmueble se encuentre en óptimas condiciones.

Por lo que también es importante considerar los mecanismos de devolución, tomando en cuenta de manera general las condiciones físicas y estructurales del bien inmueble al momento de iniciar la ocupación del bien inmueble y al culminar el contrato de arrendamiento.

Es así como la elaboración de este proyecto permitirá evidenciar los vacíos legales existentes en la Ley de Inquilinato con respecto a la legalidad y exigibilidad del cobro de la garantía en los contratos de arrendamiento, para plantear posibles soluciones que permitan normar los rubros cobrados por concepto de garantías de arriendo con el fin de evitar que se den cobros excesivos respecto a esta garantía por parte del arrendatario e inclusive para asegurar la devolución del monto económico una vez que el contrato haya culminado y no exista la necesidad de cubrir ningún daño del bien inmueble.

Palabras claves: arrendador, arrendatario, ley de inquilinato, garantía, contrato de arrendamiento

2.1. Summary

The current Curricular Integration Work acquires significant importance because a violation of pre-existing rights has been established: right to housing, right of use and habitation, right to property, and contributing to legal security, established in the Constitution of the Republic of Ecuador, it happens that despite the existence of the Tenancy Law, the figure of the collection of guarantees is non-existent, there is a lack of regulations, code and procedure, which is why its express acceptance or prohibition in the lease contract has not been affirmed. However, its practice has become normalized in Ecuadorian society, custom being a source of law that makes up for the lack of regulations.

Which has generated countless controversies and abuses, especially on the part of the lessor of the real estate, since on more than one occasion they have refused to return this financial amount, even though the real estate is in optimal condition.

Therefore, it is also important to consider the return mechanisms, generally taking into account the physical and structural conditions of the real estate at the time of beginning the occupation of the real estate and at the end of the lease contract.

This is how the preparation of this project will make it possible to highlight the existing legal gaps in the Tenancy Law with respect to the legality and enforceability of the collection of the guarantee in lease contracts, to propose possible solutions that allow regulating the items charged for lease guarantees in order to avoid excessive charges regarding this guarantee by the tenant and even to ensure the return of the economic amount once the contract has ended and there is no need to cover any damage to the property.

Keywords: landlord, tenant, tenancy law, guarantee, lease contract

3. Introducción

La Constitución de la República del Ecuador reconoce y garantiza a todas las personas el derecho a una vivienda adecuada y digna, es así como en su artículo 30 señala: “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.” (Constitución de la República del Ecuador, 2008)

Al invocar este artículo es importante señalar que en la actualidad, la necesidad de la vivienda es un problema muy grave en el Ecuador y en el mundo, ya que con el aumento de costos en bienes raíces, las grandes tasas de desempleo, el aumento de necesidades familiares, se vuelve cada vez más difícil adquirir un bien inmueble propio, y más aún lograr realizar una construcción en el mismo, en ese sentido, para que el derecho a la vivienda se efectúe o se lleve a la práctica, es necesario que, quien no posea un bien inmueble tenga la posibilidad de arrendar uno.

La ley de Inquilinato vigente en el Ecuador presenta vacíos legales respecto a la realidad dentro de las prácticas de arrendamiento de la sociedad ecuatoriana. Podríamos definir que la principal causa de la desactualización de esta Ley de Inquilinato se da por la falta de atención de los legisladores en esta cuestión.

Si bien es cierto, existe un alto nivel de desconocimiento en la ciudadanía en general respecto del valor que debe pagar por concepto de garantía al momento de arrendar un inmueble destinado a la vivienda, teniendo presente que no existe base legal que regule la legalidad de la exigencia de la garantía de arrendamiento y al no encontrarse expresamente prohibida o permitida, se la ha establecido como cláusula en los contratos de arrendamiento, recurriendo a la costumbre como fuente del Derecho para regular estas relaciones. Al no estar regulado el cobro de la garantía en ninguno cuerpo legal ecuatoriano, para poder acoger esta figura en un contrato de arrendamiento, las partes se apoyan de Derecho Privado “lo que no está estrictamente prohibido, está permitido”. Hecho que genera duda y oposición por parte del arrendatario, argumentando su ilegalidad.

El cobro económico de la garantía de arrendamiento puede significar una medida de protección para los arrendadores, con el objetivo de que los arrendatarios tomen medidas de cuidado para mantener el inmueble en óptimas condiciones. Sin embargo, no existe una normativa

que permita fijar los montos a cobrar o en el que conste el procedimiento para la devolución de este al finalizar el contrato de arrendamiento.

Se presume a la cláusula de garantía en los contratos de arrendamiento como ilegal y que atenta a la seguridad jurídica por la inexistencia de una norma que la regule, lo que ha generado diversas dificultades tanto para los arrendadores como para los arrendatarios, por lo que debe existir dentro de la Ley de Inquilinato de forma clara, preciosa y detallada el valor, forma y el lugar que se debe cancelar estos valores como garantía al arrendador.

Con estos antecedentes, es menester establecer el problema fundamental en la inexistencia jurídica de las pautas que permitan determinar el valor que debe cancelar el arrendatario al arrendador por concepto de garantía en materia de inquilinato y de esta manera solucionar las posibles dificultades de una amañera ágil y dentro del marco del respecto a las leyes vigentes en el país.

4. Marco Teórico

4.1.El Contrato

4.1.1. Definición

Desde el punto de vista etimológico, la palabra contrato proviene del latín “*Contractus*”, la misma que se deriva de *contrahere* que significa lo contraído, es usado en las fuentes jurídicas y literarias con significativos diversos, así tenemos que se utiliza como sinónimo de *commitere* (cometer) cuando se habla de *contrahere crimen*, o de *constituere* (constituir) cuando se emplea en la expresión *contrahere amicitiam*.

En el ámbito técnico y legal, el concepto adquiere un matiz esencial que gira en torno a la formación y legitimación de vínculos jurídicos. Se refiere a la materialización de una conexión válida legalmente entre dos o más partes, un proceso que se logra mediante un acto consciente y voluntario, generalmente reforzado en la forma de un contrato. Este contrato, como vehículo principal de la manifestación de voluntades, se convierte en el instrumento que establece los términos, condiciones y obligaciones que las partes involucradas acuerdan condiciones.

A través de este acto, las partes pueden configurar una amplia gama de relaciones jurídicas, desde acuerdos comerciales y laborales hasta acuerdos de arrendamiento y colaboración. En este contexto, la noción de licitud juega un papel crucial, ya que implica que las condiciones establecidas en el contrato deben ajustarse a las leyes y regulaciones pertinentes. En esencia, el proceso de celebrar un contrato no solo crea un acuerdo vinculante, sino que también establece un marco legal dentro del cual las partes pueden interactuar, intercambiar bienes o servicios y cumplir con sus compromisos de manera confiable.

Desde el punto de vista antropológico, la contratación es una manifestación cultural inherente a la vida del ser humano en sociedad. Es por ello por lo que el contrato, institución fundamental del derecho civil, responde a ciertas ideas insertas en un texto histórico específico, lo que debe tenerse en cuenta al momento de fijar su contenido. (Guevara & Mufdi, 2017)

Según Socorro Moncayo Rodríguez, “en el Derecho Moderno existe una concepción abstracta y unitaria del contrato, por la cual todo acuerdo de voluntades entre dos o más personas dirigido a crear, regular o extinguir una relación jurídica patrimonial encuentra plena tutela

jurídica, consolidándose así el principio de la autonomía de la voluntad o atipicidad”. (Rodríguez, 2004)

Guillermo Cabanellas define al contrato como “el acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico; y el contrato constituye una especie particular de convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones”. (Cabanellas, 1993)

Con relación a las citas antes mencionada, de esta definición se debe mencionar que la base del contrato es el consentimiento y voluntad de las partes para crear, modificar o extinguir obligaciones. El querer de las partes domina la formación, génesis o nacimiento del contrato y también sus efectos o consecuencias, entiende que la autonomía de la voluntad es el fundamento de la obligatoriedad del contrato respecto de las partes.

Como ya se mencionó, para que se pueda firmar un contrato entre dos partes es necesario que exista ante todo el consentimiento y la voluntad de obligarse mutuamente, en el cumplimiento de determinado asunto o entrega de una cosa, refiriéndonos estrictamente al contrato de arrendamiento.

En general nuestro derecho recoge la idea de contrato como un acuerdo de voluntades, en la que se le atribuye a la voluntad de las partes la medida de las obligaciones, es así como el Código Civil vigente en el Ecuador define al contrato en su Art. 1454 “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”. (Código Civil, 2005)

En este punto es necesario precisar que en el Código Civil el contrato se encuentra establecido como una de las cinco fuentes de las obligaciones las cuales están contenidas en el artículo 1453. El artículo en mención indica que las obligaciones nacen del curso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones, a más de las obligaciones provenientes del cuasicontrato, el delito, el cuasi delito y la ley.

Se debe indicar que, en el caso del contrato de arrendamiento, la obligación radica en la entrega del bien inmueble por parte del arrendador y por parte del arrendatario lo concerniente al canon de arrendamiento de acuerdo con como manda la ley, más la garantía que sin estar positivizada ni regulada por la propia Ley de Inquilinato, Código Civil y demás leyes referentes a

la materia, es exigida por los dueños del bien inmueble antes de proceder a la entrega de la casa que se busca arrendar.

4.1.2. La obligatoriedad del contrato

El Código Civil ecuatoriano, en su artículo 1561, establece que el contrato legalmente celebrado constituye ley para los contratantes, por ende, es de cumplimiento obligatorio al tratarse de una ley. Este artículo es el principal pilar de la seguridad jurídica contractual. Con relación a esto, el tratadista Sánchez Medal en su obra la Teoría General del Contrato nos dice:

El primer efecto que produce el contrato consiste en su carácter obligatorio, o sea que el acuerdo de voluntades de los contratantes tiene fuerza de ley entre las partes, expresión esta que no debe entenderse literalmente, pues aún la misma revocación del contrato por voluntad bilateral de ambos contratantes no es omnipotente, ya que solo produce efectos para el futuro y no retroactivamente, y, además, cuando el contrato ha creado derechos reales, deben estos retransmitirse. La mencionada expresión que equipara la ley general al contrato como una ley de las partes, hay que aceptar solo en forma metafórica, en el sentido de que ninguna de las partes puede sustraerse al deber de observar el mismo contrato, sino que ha de cumplirlo y respetar la palabra dada *pacta sunt servanda* (...) (Sanchez, 2010)

En el mismo Código Civil Ecuatoriano, el contrato es establecido como ley para los contratantes, es el principal pilar de la seguridad jurídica necesaria para que este haya permanecido en el tiempo y siga siendo usado, con las diferentes variaciones que la vida moderna y la globalización han ido introduciendo el diario trajín civil y comercial.

El contrato funciona como instrumento jurídico que consolida los acuerdos entre las partes involucradas, estableciendo derechos y obligaciones claras y vinculantes para ambas partes.

Al igual que la ley, el contrato no goza de retroactividad en los efectos, los mismos que deben ser respetados hasta el momento mismo que las voluntades de las partes decidan terminarlo, ya que, lo pactado obliga.

4.1.3. La intangibilidad del contrato

Esta intangibilidad se deriva de la obligatoriedad, al respecto el autor Velásquez Tagle, en su trabajo Teoría de la Imprevisión en el Derecho Mexicano, menciona, “de la obligatoriedad deriva como corolario otro efecto que consiste en la intangibilidad del contrato por cuanto que no

puede una de las partes, por voluntad unilateral, disolver o modificar el contrato, salvo casos específicamente previsto en la ley”. (Velazquez)

La intangibilidad del contrato es un principio fundamental en el derecho contractual, busca garantizar la seguridad jurídica y la estabilidad de las partes contratantes. Esto implica que una vez que las partes han acordado y celebrado un contrato de manera legal y válida, el contenido y los términos del contrato no pueden ser modificados unilateralmente por ninguna de las partes sin el consentimiento expreso de las demás.

Este principio se fundamenta en la idea de que las partes deben poder confiar en la estabilidad de sus acuerdos contractuales. Si una parte pudiera cambiar los términos del contrato a su conveniencia sin el consentimiento de la otra, se socavaría la confianza en la seguridad y estabilidad de las relaciones contractuales, lo que podría generar incertidumbre y conflicto.

Por lo que la intangibilidad del contrato busca proteger los derechos y expectativas legítimas de las partes contractuales al garantizar los términos originalmente acordados, esto fomenta la buena fe y lealtad contractual, promoviendo así las relaciones contractuales sólidas y duraderas.

Sin embargo, es importante tener en cuenta que existen circunstancias específicas en las que un contrato puede modificarse sin el consentimiento de todas las partes, como por ejemplo mediante la aplicación de cláusulas de modificación o revisión previamente acordadas, o en caso de fuerza mayor o cambio de circunstancias imprevistas que hagan necesaria una revisión de los términos contractuales.

4.1.4. Clases de contratos que contempla el Código Civil Ecuatoriano

Según la revista Electrónica del Instituto de Investigaciones “Ambrosio L. Gioja” – Año II, Numero 3, del año 2008, es necesario una clasificación de los contratos, expresando que:

“Clasificar un contrato constituye la operación (intelectual) bajo la cual se incluye ese contrato en una categoría jurídica preestablecida, hecho de mucha relevancia, inclusive al punto de permitir su control por la Corte de Casación en demandas judiciales, porque “llegado el caso, permite determinar las reglas aplicables a ese contrato en ausencia de una voluntad expresa de las partes y también las reglas imperativas que imponen a las partes ciertas obligaciones o les prohíben ciertas cláusulas.” (Carrá, 2008)

De tal manera y conforme lo dispone el Código Civil vigente, los contratos se clasifican en: Unilaterales y Bilaterales, Gratuitos y Onerosos, Conmutativos y Aleatorios, Principales y Accesorios, Reales, Solemnes y Consensuales; y, Nominados e Innominados.

4.1.5. Clases de contratos de bienes inmuebles

Para empezar con esta clasificación es importante señalar una breve definición de bienes inmuebles; estos bienes inmuebles nacen de la clasificación de los bienes, corporales e incorporables, existe una clasificación clásica de los bienes corporales; muebles e inmuebles.

Los bienes muebles pueden ser trasladados de un lugar a otro, aquellos que se mueven por sí mismos o por sus propios medios reciben el nombre de semovientes, como el ganado, caballar, lanar y animales en general que prestan un servicio o utilidad.

Con relación a los bienes inmuebles, el Código Civil menciona que son aquellas cosas, que no pueden trasladarse de un lugar a otro, se caracterizan por su inmovilización y la conexión intrínseca con un espacio determinado permanente. Estos podrían ser terrenos, edificios, casas y cualquier otro elemento que este permanente unido al suelo.

Dicho esto, dentro de los principales contratos que se celebran en torno a los bienes inmuebles están los siguientes:

4.1.5.1. Contrato de arrendamiento

Sobre el cual se fundamenta este Trabajo de Integración Curricular y es el que más se utiliza entre arrendador y arrendatario, con el fin de utilizarlos principalmente para vivienda o locales comerciales, sin dejar de lado que dentro de los contratos de arrendamiento se encuentran los contratos temporales para eventos o recepciones.

Con relación a esto Juan Larrea Holguín expresa que “las características esenciales del arrendamiento: es un contrato bilateral, conmutativo o sinalagmático, simplemente consensual, no solemne y oneroso. Cada parte tiene sus obligaciones, que representan la causa jurídica para las obligaciones de la otra. El arrendador concede el goce de una cosa o se obliga a prestar un servicio o ejecutar una obra; el arrendador, a su vez, debe pagar un precio que normalmente se llama canon, pensión de arrendamiento o alquiler”. (Holguin, 2008)

En términos generales el arrendamiento se caracteriza por la temporalidad y onerosidad. Estas dos características los distinguen de otras figuras jurídicas.

Sobre el arrendamiento de cosas Juan Larrea Holguín señala: “El arrendamiento de cosas consiste en la obligación del arrendador de conceder al arrendatario el goce de la cosa arrendada, y en la del segundo de pagar al primero el precio estipulado por ese goce. En consecuencia. Tal arrendamiento continúa o termina siempre que continúen o terminen aquellas obligaciones de las partes”. (Holguin, 2008)

Siendo así que el contrato de arrendamiento constituye un acuerdo consensual y conmutativo en que dos partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, la una en conceder el uso y goce del bien inmueble; y la otra, a pagar por este uso y goce del bien inmueble.

Es decir, estas partes se comprometen recíprocamente, cada una asumiendo responsabilidades específicas para garantizar un intercambio equitativo en el uso y disfrute del bien inmueble.

Por un lado, el arrendador, como parte que cede el derecho de uso y goce del bien inmueble, se compromete a proporcionar al arrendatario un espacio habitable, seguro y en condiciones adecuadas para su uso previsto, esta responsabilidad incluye mantener el inmueble en buen estado de conservación, realizar reparaciones para garantizar su habitabilidad y cumplir con las regulaciones legales y normativas aplicables.

Mientras que, el arrendatario, quien recibe el derecho de ocupar y disfrutar del bien inmueble, asume la obligación de pagar una contraprestación al arrendador por dicho uso y goce. Esta contraprestación, comúnmente conocida como canon de arrendamiento, suele ser acordada en términos monetarios y puede incluir otros gastos adiciones como servicios públicos.

4.1.5.2. Contrato de anticresis

Contrato a través del cual el acreedor anticresista, mediante de los dividendos que genere un determine bien inmueble se cobra su dinero, entregado previamente por el dueño del lugar a esta persona.

De manera mas desarrollada, el deudor transfiere temporalmente la posesión del bien al acreedor como garantía de pago de una deuda, mientras que el acreedor tiene derecho a usar y beneficiarse del bien durante el periodo de la garantía.

Es importante destacar que, en el contrato de anticresis, a diferencia de otros contratos de garantía como la hipoteca, el acreedor no adquiere la propiedad del bien inmueble en caso de incumplimiento del deudor. En cambio, el acreedor tiene derecho a retener y utilizar los frutos o beneficios que genere el bien (alquileres, cosechas, etc.) para compensar la deuda pendiente.

4.1.5.3. Contrato de comodato o préstamo de uso

Este tipo de contrato sobre bienes inmuebles es un acuerdo por el cual una persona, llamada comodante, entrega temporalmente a otra persona, llamada comodatario, un bien mueble o inmueble para que lo utilice gratuitamente durante un tiempo determinado, es decir, el comodante cede el uso del bien al comodatario sin recibir ninguna contraprestación económica a cambio.

El comodante conserva la propiedad del bien y el comodatario adquiere solamente el derecho uso sobre él. El comodatario tiene la obligación de utilizar el bien de manera diligente y de acuerdo con las condiciones establecidas en e

l contrato. Además de devolver el bien al comodante una vez finalizado el plazo acordado o cuando este lo solicite. Así lo dice el Código Civil en el artículo 2077 y siguientes de nuestra legislación.

Este tipo de contrato es comúnmente utilizado para la cesión temporal de bienes muebles como herramientas, equipos, vehículos; o inmueble como una vivienda o un terreno, en situaciones donde el comodatario necesita utilizar el bien por un periodo específico.

4.2. Origen del contrato de arrendamiento

Para abordar el origen del contrato de arrendamiento necesariamente se tendrá que mencionar a Roma, debido a su vital papel como precursor del Derecho hasta la actualidad, desde tiempo remotos el arrendamiento es un contrato y del contrato nacen obligaciones.

Al contrato de arrendamiento en el Derecho Romano se lo conocía como “*locatio conductio*” en el cual una persona denominada “*locator*” se obligaba a ceder temporalmente a otra

llamada “*conductor*”, es disfrute de una cosa corporal o incorporeal, mueble o inmueble a cambio de una retribución económica se la llamaba “merces”.

Es así como la Revista Instituto de Investigaciones Jurídica de la Universidad Nacional Autónoma de México menciona lo siguiente con relación a este contrato; “Los antecedentes más antiguos del arrendamiento los encontramos en el derecho romano, en las figuras contractuales *locatio rei*, *locatio operartum* y *locatio operaris fasciendi*. La *locatio* se practicó en sus inicios solamente en esclavos y animales. No fue hasta el siglo II a.C. cuando apareció la renta de tierras. Posteriormente, ya en época del Imperio, en Roma fueron construidas grandes edificaciones con fines habitacionales; de esta manera comenzó el alquiler de viviendas”. (Alcantara).

Con relación a la *locatio conductio* Arangio Ruiz la define como “contrato consensual en virtud del cual una de las partes “locator” se obliga a poner a disposición material de la otra “locatario” cierta cosa, que este se obliga a restituir después de haber gozado de ella por cierto tiempo o de haberla manipulado o transportado del modo convenido, correspondiendo al locador o al locatario según las diversas hipótesis, la retribución de una suma de dinero, llamada «merces”. (Kaed).

De manera que esta figura “*locatio conductio*” el arrendamiento se estableció como la manera de reconocer que un bien inmueble puede ser utilizado, pero reconociendo que es de propiedad de otra persona.

Podemos decir entonces, que, desde el antiguo Derecho Romano, el contrato de arrendamiento generaba obligaciones, pero no transfería derechos reales, entre el arrendador y el arrendatario solo origina relaciones de obligaciones, sin derecho real. Es decir, con la celebración del contrato de arrendamiento el arrendador solamente transfiere el derecho de ocupación y el usufructo o goce del inmueble destinado a vivienda, pero retiene el derecho de propiedad sobre el mismo. El contrato de arrendamiento es aquel en virtud del cual una persona se compromete a dar a otra el uso y goce del bien inmueble, durante un tiempo determinado y por un precio previamente acordado.

4.3. Contrato de arrendamiento en Ecuador

En el Ecuador el contrato de arrendamiento se evidencia gracias a la influencia de Locke y Rousseau, quienes aportan para que el contrato sea considerado como un acuerdo de voluntades, por tal motivo en nuestro país se evidencia esta clase de contratos dentro del sistema contractual en el que interviene el consenso y el voluntarismo civil.

El contrato de arrendamiento es uno de los más utilizados en el Ecuador, esto debido a la necesidad de los ciudadanos de habitar un lugar digno tal como lo reconoce y garantiza la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 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.” (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

Como le determina la norma suprema del país, la situación social y económica de los ciudadanos no debe obstruir con el derecho de habitar en un lugar propio. Es importante señalar que en el Ecuador la tasa de personas que arriendan un bien inmueble destinado a vivienda es del 26%, dichos datos reflejan la estadística realizada por Andrés Blanco y Federica Volpe en su trabajo “Alquiler en números: La tenencia de vivienda en América Latina y el Caribe”.

Uno de los gastos elementales en un hogar es el referente a la vivienda. En Latinoamérica, en promedio una de cada cinco personas (20%) alquila el lugar en el que vive, según el Banco Interamericano de Desarrollo. En Ecuador, el 26% de los hogares viven en arriendo, según cifras del mismo reporte. Debido a la inflación registrada a lo largo de 2022, los precios de bienes y servicios comienzan a recortar los ingresos de los hogares. (Properati Blog, 2022)

En el Ecuador se reconoce el acceso a un contrato de arrendamiento para todas las personas que no posean un bien inmueble, así lo señala la Constitución de la República del Ecuador numeral 7 del artículo 375: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: ... 7. Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos...” (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

Se puede evidenciar que la norma suprema reconoce los contratos de arrendamiento, para esto es necesario que una norma desarrolle de manera más amplia sobre la relación arrendador-arrendatario para lo cual el Código Civil Ecuatoriano ha desarrollado este tema en su título XXV.

Para entender mejor lo que es el contrato de arrendamiento en Ecuador abordaremos lo que dice el Código Civil en su artículo 1856 el cual nos menciona la siguiente definición: “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”. (Código Civil, 2005)

Por lo tanto, cuando hablamos de un contrato de arrendamiento hacemos referencia a un tipo de acuerdo legal en que participan dos partes, es decir, de mutuo acuerdo, arrendador quien concede el inmueble a el arrendatario para que goce de en beneficio propio, generando así el pago por el goce de este.

Este contrato de arrendamiento supone que el arrendatario, debe pagar por ese uso y goce de manera periódica a lo largo del tiempo que se establezca de común acuerdo en el contrato.

En Ecuador se reconocen tres tipos de contratos de arrendamiento; el de cosas, el de servicios y el de obras, el presente trabajo desarrolla el análisis de los contratos de cosas, los cuales pueden ser muebles o inmuebles, en este caso se hace hincapié sobre los inmuebles.

Jurídicamente según Guillermo Cabanellas el contrato es “El arrendamiento de cosas es un convenio por el cual el propietario o poseedor de una cosa mueble o inmueble conceda a otra persona el uso y disfrute de aquella durante tiempo determinado y precio cierto o servicio especificad”. (Cabanellas, 1993)

Las características del contrato de arrendamiento:

- **Bilateral:** el arrendador y arrendatario se obligan de manera reciproca, el primero en proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio o renta determinado.

Guillermo Cabanellas se refiere a los contratos bilaterales y manifiesta lo siguiente: “Se aplica a los contratos en que ambas partes quedan obligadas a dar, hacer o no hacer alguna cosa, que compensa la prestación de la otra parte con mayor o menor igualdad; como en la compraventa (cosa y precio), en la permuta (cosa por cosa distinta), en la sociedad (aportación contra eventual ganancia), etcétera”. (Cabanellas, 1993)

Señalando así que en el arrendamiento las dos partes se obligan entre sí, de este modo en el momento que se celebra este tipo de contrato, el arrendador y el arrendatario se obligan mutuamente a dar el uso, goce y a pagar un precio fijado por la ley.

- **Oneroso:** el arrendador y arrendatario tienen por objeto el beneficio entre ambos, al respecto el Art. 1457 del Código Civil dice: “El contrato oneroso es conmutativo cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez; y si el equivalente consiste en una contingencia incierta de ganancia o pérdida, se llama aleatorio”. (Código Civil, 2005)

Una de las características esenciales y la que diferencia al contrato de arrendamiento con los otros contratos, es la existencia de la canon o precio como remuneración del servicio bien inmueble prestado a disposición del arrendamiento. Podemos decir entonces que este contrato genera beneficio tanto para el arrendador como para el arrendatario, las cuales podemos hallar tanto en el Código Civil Ecuatoriano como en la Ley de Inquilinato.

La celebración de este tipo de contratos se regula bajo los parámetros y condiciones que exige la Ley de Inquilinato de Ecuador.

4.3.1. Partes que intervienen en el contrato de arrendamiento

En el contrato de arrendamiento intervienen el arrendador y arrendatario, en este punto es importante tener presente que el artículo 1461 del Código Civil, señala que los requisitos de un acto o contrato, señalando: “Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario: “... Que sea legalmente capaz; Que consienta en dicho acto o declaración, y su consentimiento no adolezca de vicio; Que recaiga sobre un objeto lícito; y, Que tenga causa lícita.” (Código Civil, 2005)

1. Que sea legalmente capaz;

Una persona es legalmente capaz cuando tiene la capacidad o la habilidad legalmente reconocida de llevar a cabo ciertos actos o tomar decisiones por sí misma, entendiendo las implicaciones y consecuencias de sus acciones.

Toda persona es capaz excepto los que la ley estipula, y el artículo 1463 del Código Civil señala:

Son absolutamente incapaces los dementes, los impúberes y los sordomudos que no pueden darse a entender por escrito. Son también incapaces los menores adultos, los que se hallan en interdicción de administrar sus bienes, y las personas jurídicas. Pero la incapacidad de estas clases de personas no es absoluta, y sus actos pueden tener valor en ciertas circunstancias y bajo ciertos respectos determinados por las leyes. Además de estas incapacidades hay otras particularidades, que consisten en la prohibición que la ley ha impuesto a ciertas personas para ejecutar ciertos actos. (Congreso Nacional, 2000)

2. Que consienta en dicho acto o declaración, y su consentimiento no adolezca de vicio;

La expresión del libre consentimiento es el elemento constitutivo de los contratos, todo el contrato al ser consensual requiere que los intervinientes expresen su consentimiento.

El consentimiento refleja la voluntad a favor o en contra de los actos jurídicos, en cualquier tipo de contrato se requiere la expresión del consentimiento de las partes involucradas, en el opera el principio de autonomía de la voluntad, en el contrato de arrendamiento esta voluntad se refleja mediante la firma, esta declaratoria debe ser libre y espontánea y alejada de la concurrencia de cualquier vicio de consentimiento, de lo contrario acarrea la respectiva acción de nulidad. Los vicios del consentimiento son: error, fuerza y dolo.

- El error

Según Iván Torres Proaño y Cecilia Salazar Sánchez, el error puede provenir de un desconocimiento pleno de la situación (ignorancia), o de un conocimiento deformado de la realidad, que hace que la persona vea una realidad distinta de la que es. (Ivan Torres Proaño, Cecilia Salazar Sanchez, 2016)

El error como vicio del consentimiento puede ser producto de la información errónea, tergiversada y aun por la ausencia de conocimiento sobre la sustancia objeto del contrato.

Conceptualmente el error puede ser de hecho y de derecho, por su parte el error de hecho vicia el consentimiento y recae estrictamente sobre las circunstancias de hecho, es decir, sobre las

cualidades que se atribuyen al objeto de un contrato, este error proviene de un conocimiento tergiversado e incompleto sobre la cosa objeto del contrato; mientras que el error de derecho versa en la falta de conocimiento de la normativa legal vigente, es decir, es aquella equivocación sobre un precepto jurídico el cual no vicia el consentimiento, en virtud del principio de que el desconocimiento no exime responsabilidad.

Dicho esto, un error es una equivocación fortuita o deliberada que trae consigo repercusiones civiles o penales, dependiendo de su gravedad o desconocimiento.

- **La fuerza**

Según Iván Torres Proaño y Cecilia Salazar Sánchez, la fuerza es el temor infundido en la víctima, siendo la fuerza la causa, y el temor el efecto. Quien actúa de determinada manera por temor al cumplimiento de una amenaza que le causa o le causara sufrimiento, entonces tiene viciado su consentimiento. (Ivan Torres Proaño, Cecilia Salazar Sanchez, 2016)

La fuerza como vicio de consentimiento, afecta a la libertad y espontaneidad propia que debe caracterizar a la voluntad para que surta todos los efectos jurídicos que la legislación le atribuye, un consentimiento que fue logrado por medio de la fuerza permite que el acto jurídico sea nulo.

- **El dolo**

Según Iván Torres Proaño y Cecilia Salazar Sánchez, se refieren al dolo como un conjunto de maniobras o artificios al que recurre una parte contratante para inducir a otra a actuar de determinada manera. (Ivan Torres Proaño, Cecilia Salazar Sanchez, 2016)

Al dolo se lo puede definir como aquella conducta caracterizada por una voluntad maliciosa de una de las partes o de un tercero que persigue deslealmente el beneficio propio para obtener el consentimiento de la otra parte.

3. Que recaiga sobre un objeto lícito; y,

El objeto de contrato debe ser algo que no esté prohibido por la normativa nacional y que sea moralmente aceptable. El Código Civil en su artículo 1477 señala: “Si el objeto es un hecho, es necesario que sea física y moralmente posible. Es físicamente imposible el contrario a la

naturaleza, y moralmente imposible el prohibido por las leyes, o contrario a las buenas costumbres o al orden público”. (Código Civil, 2005)

4. Que tenga causa lícita”

Se refiere a la razón o motivación legalmente válida para celebrar un contrato, debe ser legítima y no contraria a la ley, moral y orden público. El Código Civil señala en su Artículo 1483 que: “No puede haber obligación sin una causa real y lícita... Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público...” (Codigo Civil , 2005)

Dicho esto, podemos decir entonces que en el contrato de arrendamiento es indispensable la participación de dos partes, arrendador y arrendatario, quienes al celebrar el contrato adquieren obligaciones mutuamente, en conformidad a esto, el Código Civil en su artículo 1860 menciona los elementos subjetivos en el contrato de arrendamiento, manifestando lo siguiente: “En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador y la parte que da el precio, arrendatario”. (Código Civil, 2005)

1. Arrendador.

Dueño o persona que posee derecho sobre un determinado bien mueble o inmueble, con justo título, que lo cede a otra para que lo use, a cambio de un precio Arrendatario. (Cabanellas, 1993)

Para el autor Manuel Ossorio, el arrendador en quien “concede el uso o goce de una cosa, ejecuta la obra o presta el servicio”. (Ossorio)

De acuerdo con estos dos autores, el arrendador o propietario es la persona que posee y concede el alquiler un bien inmueble, conocido también como el titular, dueño, administrador de la propiedad, su principal función es proporcionar el uso y disfrute de la propiedad al arrendatario, esto implica garantizar que el inmueble este en buen estado a cambio del canon de arrendamiento acordado en el contrato de arrendamiento.

2. Arrendatario

También conocido como inquilino, en el caso de bienes inmuebles, quien toma la cosa para usarla y poseerla, pagando por ella, en forma mensual o de acuerdo o como lo hayan estipulado. (Cabanellas, 1993)

Citando a Cabanellas, el arrendatario es el ocupante o inquilino que arrienda el bien inmueble del arrendador, es decir, quien tiene el derecho de uso y disfrute de la propiedad durante el periodo de tiempo acordado en el contrato de arrendamiento, su principal obligación es el pago de la renta, además de encargarse del mantenimiento de la propiedad y cumplir con el resto de las cláusulas acordadas.

4.3.2. Obligaciones del arrendador

La finalidad del contrato de arrendamiento es ceder al arrendatario el uso y goce de la cosa arrendada, es decir, transferir el derecho real que implica la capacidad de utilizar la propiedad de otra persona, con la responsabilidad de mantener su integridad y aprovechar los frutos de un terreno ajeno que sean necesarios para las necesidades del arrendatario y su familia. Así también lo determina el artículo 1865 del Código Civil Ecuatoriano:

- **“A entregar al arrendatario la cosa arrendada”** (Código Civil, 2005)

Una vez que el dueño del inmueble haya llegado a un compromiso con su posible arrendatario, este estará en la obligación de entregar de manera inmediata o en la fecha acordada el inmueble para que proceda a ser usado por el arrendatario, formalizándose así el contrato.

- **Hacer las reparaciones necesarias en el inmueble para darle el uso destinado.**
(Congreso Nacional , 2000)

La Ley de Inquilinato en su artículo 3 se refiere a las condiciones en las cuales debe encontrarse el bien inmueble para poder ser arrendador:

- a) Disponer de servicios higiénicos completos y permanentes;
- 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.

- **A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; y,** (Código Civil, 2005)

El propietario tiene la responsabilidad de mantener en condiciones ideales el inmueble, de modo que el arrendatario pueda usarlo en su propio beneficio. Esto incluye todo lo relacionado con la estructura misma de la casa, vivienda o local comercial.

- **A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.** (Código Civil, 2005)

El arrendador debe entregar el bien inmueble asegurándose que el arrendatario disfrutara del goce y uso de este con libertad y tranquilidad, evitando así generar problema alguno al arrendatario con respecto al goce de la cosa arrendada.

En cuanto a las perturbaciones que puede llegar a tener un arrendatario, la doctrina distingue las perturbaciones de derecho y las de hecho.

Entre las perturbaciones de hecho están la realización de obras que alteren el uso de la vivienda o lo disminuya sin que el autor de ella tenga algún derecho sobre la cosa, en este caso el arrendador no responderá de los perjuicios que tenga el arrendatario. Como perturbaciones de derecho se presentarán en la práctica tanto las inferidas al goce como consecuencia de una acción relativa a la propiedad de la cosa, como aquellas otras que se producen a través de pretendidos derechos del tercero perturbador, de todas las que deberá el arrendador responder al arrendatario y prestar las garantías exigidas por la ley. (Lopez, 2017)

Dicho esto, la perturbación es de hecho cuando es material, física y no amparada en derecho alguno, o es arbitraria, se actúa de mala fe o con intención ilícita, por ejemplo, el entrar en la vivienda sin permiso del inquilino; mientras que la perturbación de derecho puede entenderse como consecuencia de una acción relativa a la propiedad, por ejemplo, la constitución de una servidumbre que no existía cuando se firmó el contrato de arrendamiento.

4.3.3. Obligaciones del arrendatario

De igual manera se encuentran contenidas en el Código Civil Ecuatoriano, respecto del bien materia del compromiso o contrato, siendo las principales las siguientes:

- **El arrendatario está obligado a usar la cosa según los términos o espíritu del contrato (...)** (Código Civil, 2005)

Al celebrar el contrato se determina el uso o destino que se le va a dar, por ende, el arrendatario debe respetar las cláusulas y el compromiso acordado, es decir, que si el bien inmueble se arrendó precisamente para vivienda no se la podrá utilizar para otros fines sin el consentimiento del arrendador, ya que si se llega a dar un fin distinto a lo acordado, esto puede acarrear la terminación del contrato, más las respectivas indemnizaciones.

- **Cuidado y mantenimiento del inmueble arrendado**

El inmueble debe mantenerse en las mismas condiciones en la que fue entregado, salvo este haya sufrido deterioros que se dan por el transcurso del tiempo. Toda reparación que se desee realizar debe efectuarse con el previo consentimiento del arrendador y a su vez poniéndose de acuerdo en el pago de estas.

- **El arrendatario está obligado a las reparaciones locativas** (Código Civil, 2005)

Anteriormente, con relación a las obligaciones del arrendador, se mencionó que este estaba obligado a mantener en buenas condiciones el bien inmueble arrendado, por lo que es necesario, establecer la diferencia entre reparaciones estructurales y locativas, considerándose a las primeras, como aquellas que tienen que ver con toda la parte física, como columnas, bases, cimientos, mientras que las segundas, son aquellas obras que tiene como finalidad mantener al inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, por lo general conducen a modificar el aspecto visual, como son la pintura de las paredes, el piso, entre otros. Es a las reparaciones locativas a las que está obligado el arrendatario, a mantener en buenas condiciones el bien y repararlas en la misma forma en las que se le entregó, para evitar mayores daños sobre el bien.

- **No subarrendar el inmueble**

La Ley de Inquilinato prohíbe celebrar contrato de subarrendamiento de viviendas, salvo contratos de naturaleza ocasional o temporal de plazo no mayor a tres meses.

Al celebrarse el contrato se establecerá la prohibición de subarrendar o la cesión de derecho sobre el local arrendado, lo cual debe ser respetado por el inquilino.

- **El arrendatario está obligado al pago del precio o renta (...). El pago se hará en los períodos estipulados (...). El arrendatario está obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento (...)** (Código Civil, 2005)

El arrendatario está obligado al pago del canon de arrendamiento, el pago se lo hará en los periodos estipulados, por lo general de lo paga de forma mensual o a falta de estipulación conforme a la costumbre del país, como por ejemplo el pago puede ser mediante canon mensual, o por el contado por el tiempo de uso de la cosa arrendada o bien, pero la renta de predios urbanos se pagará por meses y la de predios rústicos por años. Una vez finalizado el contrato, el arrendatario deberá entregar el bien inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió.

En este punto es importante mencionar que el arrendador no puede sobrepasar el límite permitido al momento de fijar el valor del canon de arrendamiento para lo cual la ley de Inquilinato a través de su artículo 17 señala: “La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del 10% del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana.” (Congreso Nacional , 2000).

Mediante el presente artículo se establece que el monto de arrendamiento tendrá relación con el avalúo catastral del inmueble.

- **Restitución de la cosa a la terminación del contrato**

Una vez finalizado el contrato el inmueble objeto del contrato celebrado debe ser entregado al arrendador en las mismas condiciones en lo recibió. El arrendatario desocupará el bien inmueble que venía ocupando, entregará las llaves al arrendador o las podrá entregar en el Juzgado competente. Esta obligación se encuentra estipulada en el Código Civil Ecuatoriano en el artículo 1889 el cual señala “**La restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador, y entregándole las llaves.**” (Código Civil, 2005)

4.3.4. Características del contrato de arrendamiento

Las características de los contratos son cualidades o rasgos distintivos, es decir, es la forma con la que se distinguen de un conjunto de elementos, en el contrato de arrendamiento se evidencias las siguientes características:

1. Bilateral. - se requiere de la voluntad de dos personas ya sean naturales o jurídicas, quedando obligadas entre sí.
2. Consensual. – se necesita del consentimiento de las partes que intervienen, sobre el objeto de este contrato, arrendador y arrendatario aceptan con su sola voluntad las cláusulas contractuales, debe ser celebrado necesariamente por escrito, acorde a lo dispuesto por el Art. 27 de la Ley de Inquilinato.
3. Principal. – por tener existencia propia, subsiste por sí mismo sin estar supeditado a otra convención, no necesita de otro objeto para adquirir forma contractual.
4. Oneroso. – ambos contratantes reciben un beneficio por la celebración del contrato, representa una utilidad económica para el arrendador; y, el arrendatario recibe el uso y goce el bien inmueble por un tiempo determinado.
5. Temporal. – está sujeto a la voluntad de las partes contratantes el establecer el tiempo de duración del contrato, sin embargo, en todo contrato de arrendamiento tendrá derecho el arrendatario a una duración mínima de dos años.
6. Tracto sucesivo. – el cumplimiento del contrato está supeditado a la ejecución de prestaciones sucesivas que se van cumpliendo periódicamente a medida de la duración del contrato y durante ese tiempo cada parte está obligado a cumplir con las disposiciones establecidas en el mismo.
7. Autónomo. – rige bajo una ley propia como lo es la Ley de Inquilinato y en base a las cláusulas establecidas en el contrato.

4.3.5. Elementos del contrato de arrendamiento

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

- **Los de su esencia**
 - b. Nombre e identificación de los contratantes;
 - c. Identificación del inmueble objeto del contrato de arrendamiento;
 - d. Precio o canon o renta;
- **Los de su naturaleza**
 - a. Forma de pago;

- b. Relación de servicios;
- c. Termino de duración del contrato”. (Falconi, 1995)

Con relación a los elementos de su esencia son aquellos sin los cuales el contrato de arrendamiento no surte efecto alguno, si no se encuentran dentro del mismo, dicho contrato deja de surtir efecto y pierde su eficacia jurídica, mientras que los elementos de su naturaleza están implícitos en todos los contratos, sin necesidad de que exista alguna cláusula específica.

Siguiendo la misma línea, el Código Civil Ecuatoriano en su artículo 1460 hace alusión a los elementos que debe contener obligatoriamente todo contrato para que pueda surtir efecto, manifestado que estos elementos son: esenciales, naturales y accidentales, pero en base a nuestra investigación y en base al contrato de arrendamiento se habló solo acerca de dos de esos elementos.

4.3.6. Requisitos del contrato de arrendamiento

Para que el contrato de arrendamiento sea válido es necesario que se cumplan tres requisitos. Así lo menciona José García Falconi en su obra titulada El Contrato de Arrendamiento en el Sector Urbano y sus Causales de Terminación, señala: “Como nos han enseñado nuestros maestros en las aulas universitarias, para que un contrato sea válido es preciso TRES REQUISITOS: CONSENTIMIENTO, OBJETO Y CAUSA”. (Falconi, 1995)

Dentro del contrato de arrendamiento el objeto del contrato es el goce y uso del inmueble, por un precio previamente determinado y tiempo cierto.

La causa para cada parte es la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte, en este caso, el arrendador percibe el canon de arrendamiento, mientras que el arrendatario disfruta el inmueble.

Respecto al consentimiento, el Código Civil señala que no debe ser viciado, por lo que se debe indicar que el arrendador y arrendatario debe examinar esta capacidad.

4.3.7. Cláusulas de los contratos de arrendamiento

Las cláusulas que por lo general debe contener un contrato de arrendamiento son las siguientes:

- 1) **Comparecientes:** se detallan los nombres y apellidos de las partes contratantes, numero de cedula, la edad (es importante la mayoría de edad para poder suscribir el contrato),

ocupación, nacionalidad, domicilio y además es necesario detallar que ambos comparecen por sus propios derechos y en goce de la capacidad que otorga la Ley.

- 2) **Ubicación;** se detalla la ubicación del inmueble, con la calle principal, junto a la nomenclatura, así como la calle secundaria, número de piso en caso de ser un edificio.
- 3) **Superficie;** se detalla el área de construcción del bien, se debe especificar el diámetro del terreno en el que se construyó el bien, adicionalmente se detalla medidas señalando la distancia con otros bienes o espacios públicos al Norte, Sur, Este y Oeste.
- 4) **Estado del local arrendado;** se debe detallar las condiciones en que fue entregado el bien inmueble para que una vez terminado el contrato sea entregado en las mismas condiciones.
- 5) **El precio del arriendo;** fecha, lugar y forma de pago; es el valor que deberá ser pagado por el arrendatario en la fecha, lugar y forma previamente acordado, siempre debe respetarse el justo precio, es decir, acorde al estado del bien arrendado.

Esto significa que, para celebrar el contrato de arrendamiento, obligatoriamente debe existir la fijación del canon de arrendamiento, en el caso de nuestra legislación, el bien que va a ser destinado a alquiler debe estar previamente inscrito en el GAD municipal, una vez cumplidos los requisitos obligatorios, se puede hablar de la existencia del contrato.

Los GAD`s municipales con la finalidad de regular la fijación de pensiones de arrendamiento, poseen las denominadas Oficinas de Inquilinato, mismas que se encargan de las inscripciones de los inmuebles y el registro de los arrendamientos, posterior a ello otorgan un certificado en el cual se indica si el bien se encuentra en buenas condiciones y el monto del canon máximo que el arrendatario deberá pagar periódicamente.

En la realidad, es poco común que el canon de arrendamiento sea fijado en conformidad a lo determinado por los cuerpos legales, frecuentemente son los arrendadores quienes a su convenir establecen montos que se tornan abusivos y de esta forma se aprovechan de los arrendatarios que debido a la desesperación y necesidad de tener un lugar en el cual vivir de una forma digna, aceptan cláusulas abusivas que evidentemente atentan sus derechos, en tal sentido, es de vital importancia que se establezcan sanciones más severas en caso de que el cobro de pensiones de arrendamiento sea excesivo, esto con la finalidad de evitar más atropellos en contra de los derechos de los arrendatarios que lo único que buscan es suplir sus necesidades como es el hecho de tener un hogar que cumpla con los estándares más básicos para llevar una vida apropiada.

- 6) **Destino del inmueble arrendado;** esta vendría a ser el fin con que el bien será arrendado, en este caso será para vivienda, este fin deberá ser respetado, es decir que no podrá ser utilizado para otros fines.
- 7) **Garantía;** consiste en un valor económico que el arrendatario debe abonar al arrendador por concepto de reparación de cualquier daño ocasionado al finalizar el contrato, esta figura es opcional en un contrato de arrendamiento en el Ecuador puesto a que no se encuentra permitida ni prohibida en ningún cuerpo normativo, pese a ello, los arrendadores exigen el abono de esta garantía, caso contrario descartan como arrendatario a la persona que no abona este dinero. Dicha figura es el pilar principal de la presente investigación, ya que al no estar regulada en el país se conoce de casos en el precio es elevado e inclusive no es acorde a las condiciones de bien inmueble arrendado y en el peor de los casos ni si quiera es devuelto al arrendatario pese a no existir ningún daño una vez culminado el contrato de arrendamiento.
- 8) **Plazo del contrato;** hace referencia al tiempo de duración del contrato, esto surge por acuerdo de las partes, sin embargo, la legislación ecuatoriana regula que el tiempo mínimo de duración en el contrato de arrendamiento será de mínimo dos años.
- 9) **Pago de servicios básicos;** los servicios básicos configurar el agua, luz, teléfono, etc., estarán a cargo del arrendatario. El arrendador bajo ningún concepto podrá obstaculizar el acceso a los servicios básicos, la Constitución de la República del Ecuador señala en el artículo 326 numeral 15: “Se prohíbe la paralización de los servicios públicos de salud y saneamiento ambiental, educación, justicia, bomberos, seguridad social, energía eléctrica, agua potable y alcantarillado ...La ley establecerá límites que aseguren el funcionamiento de dichos servicios.” (Constitución de la República del Ecuador, 2008)
- 10) **Domicilio y juez competente en caso de controversia;** en caso de existir controversia en alguno de los derechos u obligaciones de los contratantes, podrán solucionar sus conflictos en el Centro de Mediación acreditado por el Consejo de la Judicatura más cercano.
- 11) **Firma de los contratantes;** mediante las firmas los contratantes expresan que aceptan voluntariamente todo lo contenido en el contrato y se obligan al cumplimiento de este. Convirtiéndose el contrato en ley para ambas partes.

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

4.3.8. Terminación del contrato

La terminación de un contrato de arrendamiento por causales se lo debe efectuar mediante una demanda la cual se basa en las causales del Art. 30 de la Ley de Inquilinato, el cual manifiesta “El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento y, por consiguiente, exigir la desocupación y entrega del local arrendado antes de vencido el plazo legal o convencional, sólo por una de las siguientes causas:

- a) Cuando la falta de pago de las dos pensiones locativas mensuales se hubiere mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino;
- b) Peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte que comprende el local arrendado y que haga necesaria la reparación;
- c) Algazaras o reyertas ocasionadas por el inquilino;
- d) Destino del local arrendado a un objeto ilícito o distinto del convenido;
- e) Daños causados por el inquilino en el edificio, sus instalaciones o dependencias, conforme a lo previsto en el Art. 7;
- f) Subarriendo o traspaso de sus derechos, realizados por el inquilino, sin tener autorización escrita para ello;
- g) Ejecución por el inquilino en el local arrendado de obras no autorizadas por el arrendador;
- h) Resolución del arrendador de demoler el local para nueva edificación. En ese caso, deberá citarse legalmente al inquilino con la solicitud de desahucio, con tres meses de anticipación por lo menos, a la fecha fijada, para la demolición, la que sólo podrá ser tramitada cuando se acompañen los planos aprobados y el permiso de la Municipalidad respectiva para iniciar la obra.

El arrendador deberá comenzar la demolición en la fecha fijada. Si no lo hiciere, pagará la indemnización contemplada en el inciso segundo del Art. 6; y,
- i) Decisión del propietario de ocupar el inmueble arrendado, siempre y cuando justifique legalmente la necesidad de hacerlo, porque es arrendatario y no tiene otro inmueble que ocupar”.

4.3.9. El Desahucio

El desahucio es la notificación oficial que el arrendador hace al arrendatario a través de un notario público de su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento. En tal sentido

el desahucio constituye el aviso formal que una de las partes contractuales hace a la otra expresando su voluntad de dar por terminado el contrato. La actuación del notario se circunscribe exclusivamente a efectuar esta notificación y dar razón oficial de que se ha practicado el acto. (Presidencia de la Corte Nacional de Justicia, 2018)

Los Notarios solo pueden solemnizar el desahucio (notificación de terminación del contrato de arrendamiento) en los siguientes casos:

1. Por cumplimiento del plazo estipulado en el contrato.
2. Por transferencia de dominio.
3. Por obra nueva.
4. Desahucio según el Código Civil

En el caso contemplado en el Art 31 de la Ley de Inquilinato, procede cuando existe transferencia de dominio del bien que se encuentra dado en arrendamiento; el nuevo propietario tiene la obligación de notificar el desahucio al inquilino con al menos treinta días después de la fecha de inscripción de la transferencia de dominio en el Registro de la Propiedad.

En lo que respecta al Art. 33 de la Ley de Inquilinato, el aviso de desahucio es por terminación del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento; que el arrendador debe hacerlo con al menos noventa días de anticipación a la fecha de terminación del contrato.

En el caso del desahucio practicado a través de un notario público, en los contratos de arrendamiento de inquilinato o civiles, el notario se limita a la notificación con el desahucio y entregar esta diligencia al interesado. Sí la terminación del contrato que se notifica mediante desahucio se fundamenta en los literales b y h) del Art. 30 de la Ley de Inquilinato: b) Peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte que comprende el local arrendado y que haga necesaria la reparación; y h) Resolución del arrendador de demoler el local para nueva edificación.

En ese caso, deberá citarse legalmente al inquilino con la solicitud de desahucio, con tres meses de anticipación por lo menos, a la fecha fijada, para la demolición, la que sólo podrá ser tramitada cuando se acompañen los planos aprobados y el permiso de la Municipalidad respectiva para iniciar la obra. Realizado el desahucio y no se da cumplimiento, procede el desalojo mediante proceso de ejecución.

En cambio, por las otras causales del Art. 30 de la Ley de Inquilinato, no procede tramitar directamente el desalojo como si se tratase de un proceso de ejecución, sino existe la necesidad de demandar la terminación del contrato en juicio sumario, y cuando exista sentencia ejecutoriada se ejecutará el desalojo.

4.3.10. Inscripción de predios de arrendamiento

El artículo 8 de la Ley de Inquilinato, trata acerca del registro de arrendamientos, en conformidad a aquello, manifiesta lo siguiente: “Los concejos cantonales tendrán a su cargo el Registro de Arrendamientos, que lo llevará el Jefe de Catastros Municipales, quien ejercerá todas las funciones que se asignan en esta Ley a la Oficina de Registro de Arrendamientos” (Congreso Nacional , 2000)

Los GAD´S municipales y distritos metropolitanos están en la obligación de tener una oficina de inquilinato, en ella se realizarán las respectivas inscripciones de las viviendas que se darán en arrendamiento, también se encargaran de llevar los registros de arrendamientos y emitirán un certificado en el cual se puntualizaran las condiciones del bien, además de establecer el valor máximo a pagar por parte del arrendatario. Se debe recalcar que, todos los inmuebles que son destinados a arrendamiento deben estar inscritos y por ende cumplir con todas las disposiciones emitidas por los cuerpos legales concernientes a la materia de inquilinato.

La realidad de nuestro país es distinta a lo que la Ley dispone acerca de la inscripción de predios, de aquí emerge el punto de partido para que se generen los abusos por parte de arrendadores hacia arrendatarios, esto se debe a que la gran mayoría de bienes inmuebles destinados a arrendamientos no se inscriben debidamente en los municipios de los respectivos cantones, celebrándose así contratos fuera de cualquier sustento legal que pueda amparar a las partes cuando se vulnere algún derecho, ignorando por completo las sanciones establecidas en la Ley de Inquilinato, para esto, el artículo 14 de dicho cuerpo legal establece las diversas sanciones en las que se recae por la no inscripción de determinado bien, para ello se manifiesta de la siguiente manera: “El arrendador que no hubiere inscrito el predio destinado a vivienda, vivienda y comercio, o vivienda y taller, el Juez de Inquilinato le impondrá una multa equivalente a seis meses de pensiones de arrendamiento, correspondiendo el cincuenta por ciento al inquilino y el otro cincuenta por ciento al Estado”. (Congreso Nacional , 2000)

Para la inscripción del inmueble, existen una serie de parámetros, mismos que se detallan en la Ley de Inquilinato y en las ordenanzas emitidas por los GAD`s de cada cantón, esto con la finalidad de llevar un registro exacto de los arrendamientos que se dan en los perímetros urbanos

4.3.11. Registro del contrato de arrendamiento

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados tienen a su cargo los registros de arrendamiento, llevados por el jefe de Catastros Municipal.

La inscripción de inmuebles destinados a arrendamiento se la realizará cada año dentro del primer semestre de este. Tratándose de la primera vez se lo realizará en cualquier tiempo y de la misma manera si existe un cambio de inscripción.

Según la Ley de Inquilinato en su artículo 9 contendrá los siguientes datos:

“Contenido de la Inscripción. - Los arrendadores inscribirán sus predios en el Registro de Arrendamientos de Predios Urbanos. Cada inscripción contendrá:

- a) Nombre del arrendador y subarrendador y su dirección;
- b) Ubicación y superficie del predio y del local o locales destinados al arrendamiento;
- c) Determinación de los servicios existentes;
- d) Avalúo catastral comercial del inmueble;
- e) Inventario de los muebles, cuando se tratara de locales amoblados; y,
- f) Demás datos que se exigiere en las ordenanzas respectivas”.

La inscripción del predio otorga un certificado que lo acredita como rentero y determina el canon de arrendamiento con relación a los establecido en la Ley de Inquilinato. La inscripción del inmueble se lo realizará de acuerdo con el formulario establecido por la Oficina Municipal de Inquilinato.

Con la reforma de la Ley Notarial introducida por el Código Orgánico General de Procesos, se introdujo como facultad exclusiva de los notarios desde el año 2015. (RO-S 506: 22-may-2015) específicamente en el artículo 18 de la Ley Notarial, la inscripción de los contratos de arrendamiento y la solemnización del desahucio conforme la Ley de Inquilinato y el Código Civil. (Arellano, DerechoEcuador.com, 2019)

4.3.12. Procedimiento en caso de controversia en materia de inquilinato (COGEP)

Al celebrar un contrato de arrendamiento las partes adquieren obligaciones que deben ser cumplidas acorde a lo pactado, al no cumplirse con esto, la Ley establece sanciones con las cuales se busca dar un efectivo cumplimiento a lo dispuesto en el pacto realizado por las partes contratantes.

En base a lo expuesto, la Ley de Inquilinato establece la competencia y el procedimiento cuando se presentaren conflictos legales entre arrendador y arrendatario o viceversa, el artículo 42 dice: “Las acciones sobre inquilinato se tramitarán en procedimiento sumario, ante la jueza o juez de inquilinato y relaciones vecinales o quien hiciere sus veces en el respectivo cantón...” (Congreso Nacional , 2000).

Mediante lo señalado, en caso de una controversia entre las partes contratantes por no acatar lo dispuesto por la respectiva Ley, la parte que sea perjudicada acudirá ante la autoridad competente, misma que se llevara a cabo mediante Procedimiento Verbal Sumario.

La norma procesal competente para otorgar parámetros y lineamientos para que se cumpla con el debido proceso será el Código Orgánico General de Procesos, debido a que dicho cuerpo normativo rige para los procesos de todas las materias con excepción de penal, constitucional y electoral.

El Código Orgánico General de Procesos determina la procedencia del procedimiento Sumario en el artículo “332.- Procedencia. - Se tramitarán por el procedimiento sumario: 1. Las ordenadas por la ley...”. (Asamblea Nacional del Ecuador, 2015)

Tal como lo determina el artículo 42 de la Ley de Inquilinato ordena que cualquier controversia vertida de una relación entre arrendador o arrendatario, necesariamente se tramitara mediante un procedimiento Sumario.

El mismo cuerpo normativo, establece como se llevará a cabo el procedimiento sumario, mediante el artículo 333; Procedimiento. El procedimiento sumario se rige por las siguientes reglas: 1. No procede la reforma de la demanda; 2. Solo se admitirá la reconvención conexa; 3. Para contestar la demanda y la reconvención se tendrá un término de quince días a excepción de la materia de niñez y adolescencia que será de diez días; 4. Se desarrollará en audiencia única, con dos fases, la primera de saneamiento, fijación de los puntos en debate y conciliación y la segunda,

de prueba y alegatos. Esta audiencia se realizará en el término máximo de treinta días a partir de la contestación a la demanda. (Asamblea Nacional del Ecuador, 2015)

En base a lo dispuesto por el Código Orgánico General de Procesos, a continuación, se establece la manera en que se desarrolla una audiencia en materia de inquilinato.

Procedimiento Sumario (audiencia única)

Primera fase

- El juzgador verifica la comparecencia de los sujetos procesales y se instala la audiencia.
- El Juez valida el proceso.
- Se establecen los puntos de debate.
- Los abogados fundamentan la demanda y la contestación a la demanda.
- Conciliación: En caso de no llegar a un acuerdo, se procede con la segunda fase de la audiencia

Segunda fase

- Anuncio de las pruebas y de ser el caso las objeciones a las mismas.
- Le corresponde al juzgador admitir o no las pruebas anunciadas.
- Práctica de las pruebas.
- Alegatos finales.
- El Juez emite la sentencia.
- Y como punto final, los abogados presentan los recursos con los que se crean asistidos.

4.3.13. Documentos que deben acompañarse a la demanda

Según la Ley de Inquilinato, los documentos que se deben adjuntar de manera obligatoria son los que estipula el artículo 47 “El arrendador, o quien le represente, no podrá demandar al inquilino sin acompañar a su demanda el certificado de fijación del canon otorgado por la Oficina de Registro de Arrendamiento”. (Congreso Nacional , 2000)

La Ley es clara al establecer que el arrendador no puede demandar al inquilino sin antes presentar el certificado en cual conste la fijación de la pensión máximo de arrendamiento que debio

ser emitido por el GAD y las oficinas de inquilinato, además de adjuntar el contrato de arrendamiento. En caso de no entregar los documentos ya mencionados, el Juez se encuentra en la potestad de no admitir a trámite la demanda.

4.4.La Garantía

De manera general, en Derecho, se llama “garantía” a cualquier mecanismo que permita reformar o facilitar las posibilidades del acreedor de hacer efectiva la deuda.

Según el autor Guillermo Cabanellas, nos dice que la garantía es “seguridad o protección frente a un peligro o contra un riesgo”. (Cabanellas, 1993)

Podemos expresar que, una garantía es aquella que debe tener la responsabilidad de resguardar a una persona de la autoridad punitiva ejercida por el Estado. Además, puede fungir como protección para la sociedad o el Estado mismo, salvaguardándolos de las características o comportamientos inherentes a la persona que puedan perturbar el orden establecido. Entonces manifestamos que una garantía puede ser individual, social e inclusive puede ser una garantía estatal.

Ligando la definición de “garantía” a nuestro tema de investigación, Paul Arellano la define de la como: “Un valor determinado que se da en el contrato de arrendamiento en el cual el arrendatario entrega al arrendador con el fin de garantizar de que el bien inmueble en alquiler se dará en un buen uso y cuidado, debe ser devuelto al final del contrato o compensado en caso de que exista falta de pago o daños en el inmueble”. (Arellano, Academia.edu, 2019)

La denominada garantía de arrendamiento es un aval que garantiza una obligación de pago. Regularmente, sobre el monto, se fija en un rango de un mes o dos de arriendo, y se incluye como cláusula en los contratos de arrendamiento a fin de salvaguardar los intereses del propietario en caso de incumplimiento de las obligaciones del inquilino. La misma no representa un ingreso para el propietario; es un monto que queda en depósito a su cargo y debe ser devuelto al término del contrato. No obstante, puede ser utilizado en determinados casos. (Herrera, 2021)

Entiéndase entonces que el propósito fundamental de esta garantía es mitigar los posibles conflictos y disputas que pueden surgir entre el arrendador y arrendatario con relación a las condiciones del inmueble al finalizar el contrato de arrendamiento. Al proporcionarse este pago

por concepto de garantía, se convierte en una salvaguardia para ambas partes involucradas en el acuerdo.

Su aplicación se basa en la premisa de que, cuando el objeto arrendado requiere reparaciones para ser devuelto a un estado adecuado, el seguro proporciona los recursos necesarios para llevar a cabo esas restauraciones y, de esta manera, garantizar la equidad y la satisfacción en la relación contractual.

4.4.1. La Garantía en los contratos de arrendamiento como costumbre en el Ecuador

De manera exclusiva, la regulación de la garantía de arrendamiento en el marco de la normativa de Ecuador no está establecida, siendo este el motivo detrás de la realización de esta investigación.

A medida que el tiempo ha transcurrido, ciertas costumbres han moldeado las expectativas en torno a las transacciones de arriendo, es así que en la sociedad actual la costumbre ha influido, determinado y establecido el monto que se debe pagar de garantía por concepto de alquiler de un bien inmueble destinado a la vivienda, en materia de inquilinato este acto es frecuente en la mayoría de los casos es exigido por el arrendador, a pesar de la carencia de una normativa que señale la legalidad de este. De manera general y la más conocida, la garantía suele ser entregada en forma de dinero, son pocos los casos en los que se conoce que el arrendador acepte como concepto de garantía una letra de cambio, la prestación de servicio, mano de obra o algún objeto de valor económico que supla a la garantía.

Si bien es cierto, el cobro de la garantía de arrendamiento dentro de la legislación ecuatoriana no se encuentra expresamente prohibida o aceptada, sin embargo, en los contratos por ser contraídos con voluntad se establece a la garantía como una cláusula con la aceptación de las partes por la naturalización de la costumbre entre ellas.

Jorge Castro Reyes, en su obra *Manuel de Derecho Civil*, sostiene que la garantía “es el derecho real en virtud del cual, en garantía de un crédito, una cosa mueble, es entregada al acreedor, queda gravada en una suma de dinero; al igual que la hipoteca, se trata de un derecho real sobre cosa ajena accesorio en función de garantía, ya que no tiene vida autónoma, sino que ella se debe a la existencia de un derecho creditorio, del cual es accesorio”. (Reyes, 2010)

La exigencia de la garantía puede estar arraigada en la necesidad percibida por parte de los arrendadores de proteger sus propiedades y asegurarse de los arrendatarios cumplan con sus responsabilidades contractuales. Esto puede incluir aspectos como el mantenimiento adecuado del inmueble y el pago puntual del canon de arrendamiento. Sin embargo, es esencial señalar que la falta de regulación conlleva una ambigüedad legal en torno a la validez y condiciones de este pago.

Dado que no existe una normativa clara que defina los términos y condiciones en los cuales debe realizarse la cobranza de esta garantía, se crea un vacío legal que puede conducir a interpretaciones diversas y, en algunos casos, a conflictos entre las partes involucradas en el contrato de arrendamiento. La falta de directrices precisas deja margen para la discreción, lo que puede resultar en prácticas inconsistentes y decisiones arbitrarias por parte de los arrendadores, ya que tampoco existe una determinación exacta de cuándo y en qué forma será devuelto este valor al arrendatario una vez verificado que el inmueble se encuentra en las mismas condiciones en las que fue entregado.

En paralelo, la carencia de una determinación exacta sobre cuándo y cómo se debe restituir esta garantía al arrendatario introduce una incertidumbre considerable en el proceso. Sin una orientación legal clara, los plazos, los requisitos y los procedimientos para la devolución pueden variar significativamente de un caso a otro. Esto puede generar desconcierto y frustración por parte del arrendatario, quien podría no tener claridad sobre cuándo puede esperar recuperar su garantía al finalizar el contrato.

La falta de una estructura legal sólida en torno a este asunto también puede afectar la confianza en el sistema de arrendamiento en general. Los arrendatarios podrían sentirse inseguros al realizar un pago de garantía sin una garantía legal clara de su recuperación oportuna y justa. Esto puede tener un impacto negativo en la participación en el mercado de alquiler y en la percepción del proceso de arrendamiento como una relación equitativa y confiable entre las partes.

Esta dinámica se resalta la necesidad de abordar la cuestión desde una perspectiva legal y regulatoria, con el fin de establecer claridad y equidad en las responsabilidades y derechos de ambas partes involucradas en los contratos de arrendamiento.

4.4.2. Inseguridad Jurídica causada por la falta de normativa de la garantía de arrendamiento

El derecho constitucional a la seguridad jurídica se encuentra establecido en el artículo 82 de la Constitución, que determina: “el derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”. (Constitución de la República del Ecuador, 2008)

Miguel Carbonell jurista mexicano define a la seguridad jurídica como” Uno de los valores que se propone alcanzar cualquier ordenamiento jurídico, aunque se trata de un concepto abstracto, en la práctica se suele plasmar en una serie de derecho específicos alrededor de los cuales se articulan relaciones entre los individuos y las autoridades, o bien entre los individuos entre sí, dentro de una determinada comunidad política”. (Carbonell, 2021)

La seguridad jurídica es uno de los principios fundamentales de todo ordenamiento constitucional, es un principio que representa la certeza de que los derechos de las personas son protegidos y garantizados por el Estado y que será el ordenamiento jurídico el que brinde una solución correcta, lo cual claramente partiendo desde el punto de vista de nuestro tema investigado no se encuentra positivizado, ya que como se ha mencionado a lo largo del trabajo de investigación la falta de normativa en referencia a la garantía de arrendamiento nos da a entender que no le dan la relevancia considerable al tema de inquilinato, pese a ser uno de los temas más importantes para los ciudadanos ecuatorianos, lo cual provoca desconfianza dentro del sistema judicial de leyes.

Ahora bien, según la Corte Constitucional, en su aspecto funcional el derecho a la seguridad jurídica se destaca por:

- 1) El deber y responsabilidad de todas las ecuatorianas y ecuatorianos de acatar y cumplir la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente;
- 2) La existencia de normas jurídicas previas, públicas y aplicadas por las autoridades competentes; y,
- 3) El hecho de que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, servidoras o servidores públicos, y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal, ejerzan solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley, tal y como por ejemplo lo determina el artículo 25 del Código Orgánico de la Función Judicial, que establece la tarea de las juezas y jueces de velar por la constante, uniforme y

fiel aplicación de la Constitución, instrumentos internacionales de derechos humanos y las leyes. (Corte Constitucional del Ecuador, 2012)

4.5.Ley de Inquilinato

La Ley de Inquilinato vigente en el Ecuador es un cuerpo legal de carácter social que entra en vigor con el objetivo primordial de regular los diferentes actos que se generan como resultado de la celebración de un contrato de arrendamiento, para así precautelar los derechos y obligaciones de ambas partes. Es menester señalar que estamos hablando de una Ley especial, es decir que fue elaborada para un tema en particular, el cual es el arrendamiento.

Esta Ley ha sido prácticamente la misma desde 1975, es evidente entonces que el mencionado cuerpo legal no está acorde a las necesidades de la población actual, siendo así que la misma necesita cambios y propuestas que vayan acorde a lo que sucede en el presente nacional.

El 23 de febrero del año 2013 El Pleno de la Asamblea Nacional trato un proyecto de Ley reformativa a la Ley de Inquilinato, uno de los principales temas a tratar fue la garantía de arrendamiento de inmuebles ya que este malestar causa un daño inminente y genera insatisfacción en los ciudadanos, la que a través del artículo 22 se plantea un título entero referente a la garantía señalando:

Artículo 22.- A continuación del artículo 41, agréguese el siguiente Título y artículos enumerados. (...) “Título: DE LA GARANTÍA (...) De la Garantía. - Con el fin de que el arrendatario, a la finalización del contrato de arrendamiento, le entregue el inmueble arrendado, en las mismas condiciones en las que recibió, el arrendador podrá al momento de celebrar el contrato, solicitar al inquilino una garantía en dinero en efectivo, de hasta dos cánones arrendaticios mensuales pactados, dinero que será depositado en el Banco de Fomento en la cuenta que posea el Gobierno Autónomo o el Distrito Metropolitano. (Asamblea Nacional del Ecuador, 2013)

Con respecto a la Garantía mediante esta reforma se debía depositar en el Banco de Fomento, entregando así la tutela de este abono económico a los Municipios, lo cual dilatava más el proceso para restituir el valor económico al arrendatario. Cuando lo adecuado es que este dinero lo guarde el arrendador para poder restituir cualquier daño que realice el arrendatario en el inmueble, tal como se acostumbra en la práctica habitual generando una relación más efectiva

Esta propuesta de reforma una vez que fue aprobada en segundo debate por la Asamblea Nacional con 73 votos a favor, sin embargo, una vez que se remitió al ejecutivo fue vetada totalmente por el presidente Rafael Correa, presidente en aquel entonces, tras la objeción total de la Ley Reformativa a la Codificación de la Ley de Inquilinato, no se han presentado nuevas reformas hasta la actualidad, razón por la cual es necesario impulsar esta reforma desde una perspectiva social que contribuya a garantizar los derechos individuales de las personas.

4.6.Derecho Comparado

El derecho comparado nos permite ampliar el panorama en referencia a distintas normas que existen en el mundo a favor de ciertos temas, debido a esto es necesario comprender cual es la situación del inquilinato y arriendo en América Latina por este motivo hemos seleccionado la normativa jurídica de Perú, Colombia, Argentina y Chile.

El motivo de la elección de estas normativas internacionales referidas al inquilinato se basa en el acto de que tanto Chile como Colombia se encuentran en la misma situación de nuestro país, teniendo leyes que son de ya varias décadas, lo cual evidencia la falta de atención a los temas de arriendo e inquilinato en América latina, a diferencia de Argentina que hace dos años realiza cambios en respecto a este tema comprendiendo que los países actúan de cierta manera atiendo temas y descuidando otros.

4.6.1. Legislación de la República de Perú

En la Legislación de la República de Perú se encuentra establecido un Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, en el cual nos habla de la forma de pago de los alquileres y depósitos de garantías, en el cual dentro del artículo 13.1 nos menciona:

“El Arrendador debe indicar la Cuenta de Abono (número, tipo y moneda de la cuenta), en una ESF autorizada por la SBS, en la que el Arrendatario debe abonar al inicio del Contrato, el importe que haya acordado con el Arrendador en calidad de garantía; y, mensualmente, la renta o cuota convenida y los conceptos complementarios que hayan pactado”. (Decreto Legislativo, 2015)

En el caso de Perú, cuando se procede a formalizar un contrato, se requiere además indicar de manera explícita la cuenta bancaria a la que debe dirigirse el depósito de la garantía. Esta

garantía actúa como una salvaguardia que garantiza que la propiedad será entregada en las mismas condiciones en las que fue tomada. Establecer la cuenta bancaria en el contrato para realizar este depósito refuerza la transparencia y la formalidad del proceso, asegurando que tanto arrendadores como arrendatarios tengan un punto de referencia claro y compartido para efectuar el pago de la garantía.

Así mismo es su artículo 17 nos habla de las obligaciones del arrendador y arrendatario con relación a la garantía, en el cual manifiesta “Obligaciones del Arrendador y del Arrendatario 17.1 Son obligaciones del Arrendador, las siguientes: a) Entregar el inmueble al Arrendatario, en la fecha y estado convenidos, contra la presentación de la constancia del depósito de la garantía (...) (Ibíd.)””. (Decreto Legislativo, 2015)

De igual forma dentro de las obligaciones que tiene el arrendador, se menciona que el arrendatario debe dejar constancia del depósito de la garantía.

... g) Recibir el inmueble a la fecha de vencimiento del contrato, suscribiendo el Acta de Recepción, en la cual se indique el estado en el que se encuentra el inmueble. h) Devolver el importe total de la garantía en un plazo máximo de tres (3) días hábiles de suscrita el Acta de Recepción indicada en el literal precedente, siempre que el inmueble se mantenga en el estado que se entregó, salvo por el deterioro de su uso ordinario. En caso la garantía se aplique conforme a lo dispuesto por el numeral 7.4 del artículo 7 del Decreto Legislativo, de existir un remanente, el mismo es devuelto al Arrendatario en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles de suscrita el Acta antes referida. (...) (Ibíd.) (Decreto Legislativo, 2015)

Una vez que el contrato llega a su término, en caso de que el inmueble sea entregado en un estado que coincida con las condiciones en las que fue originalmente recibido, se establece que el arrendador debe proceder a la devolución del monto depositado como garantía por parte del arrendatario. Para gestionar este proceso, se le otorga al arrendador un lapso de tres días dentro del cual debe completar esta devolución financiera.

“17.2 Son obligaciones del Arrendatario las siguientes: (...) b) Pagar la garantía al inicio del contrato; la renta, y, de ser el caso, los conceptos complementarios, en el/los plazos) convenido(s) y en la cuenta de abono señalada por el Arrendador (Ibíd.)”.

Dentro del conjunto de responsabilidades y deberes que recaen sobre el arrendatario, también se incluye la mencionada obligación de realizar el pago de la garantía al propietario de la vivienda o local. Este pago, efectuado por el inquilino, representa un elemento crucial en el proceso de asegurar el contrato de arrendamiento y la propiedad involucrada.

La transacción de pago de la garantía refuerza la naturaleza contractual y legal del acuerdo de arrendamiento. Establece un precedente tangible de cumplimiento de obligaciones y respeto mutuo. Además, también crea una base sólida para futuras interacciones entre ambas partes, construyendo confianza y minimizando la posibilidad de malentendidos o disputas.

4.6.2. Legislación de la República de Colombia

En Colombia cuentan con una legislación denominada Ley 820 de 2003 Arrendamiento de Inmuebles que establece las condiciones y criterios básicos de los contratos de arrendamiento de viviendas; desde las obligaciones de arrendatario y arrendador, pasando por la fijación del canon de arrendamiento hasta las causales de terminación del contrato por parte del arrendador.

En esta legislación a diferencia de Perú, se prohíbe los depósitos y cauciones reales, es así como en su artículo 16 nos dice:

“Prohibición de depósitos y cauciones reales. En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario. Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquél en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior”. (Congreso de Colombia , 2003)

En contraposición al enfoque en Perú, en el contexto de Colombia, el asunto de las garantías adopta un matiz radicalmente diferente. En este país, la ley prohíbe de manera tajante la utilización de garantías en los contratos de arrendamiento. Prácticas como solicitar pagos adicionales, cauciones o cualquier forma de seguridad financiera están categóricamente prohibidas y se consideran inviables desde la perspectiva legal. En ninguna circunstancia se permite exigir cualquier tipo de compensación económica aparte del monto del arriendo.

Esta postura legal en Colombia busca garantizar una mayor equidad y protección para los arrendatarios. Al eliminar la posibilidad de imponer garantías adicionales, se previene la explotación y la vulnerabilidad de los inquilinos. Esto asegura que el proceso de alquiler se base en una relación justa y transparente entre el arrendador y el arrendatario.

4.6.3. Legislación de la República de Argentina

La Ley de Argentina de inquilinato se denomina Ley 27.551, en la cual menciona que cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda no se puede exigir el pago de alquiler anticipado de más de un mes y así mismo si se pidieron depósitos en garantía, deben ser devueltos al momento de restituir el inmueble. La violación de este precepto da derecho al inquilino a exigir ante el juez la devolución de lo cobrado en exceso debidamente actualizado, teniendo el arrendador que pagar las respectivas costas procesales.

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

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

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

La violación de estas disposiciones facultará al locatario a solicitar el reintegro de las sumas anticipadas en exceso, debidamente actualizadas”. (Senado y Camara de Diputados de la Nacion de Argetina, 2020)

4.6.4. Legislación de la República de Chile

Con respecto a Chile cuenta con la Ley sobre arriendo denominada como Ley 18.101 esta se encuentra regulando arriendos en los sectores urbanos y actos que nazcan producto de contrato de arrendamiento que se forman en el país, principalmente dicha ley se promulga y pública en el año de 1982 y tiene una reforma en el 2003.

En su artículo 2, numeral 7, con relación a la garantía nos dice:

“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 anteprecedente a la entrega de ella y el mes anteprecedente al de su devolución”. (Junta de Gobierno de la República de Chile, 2022)

5. Metodología

5.1.Métodos

En la presente investigación se usarán los siguientes métodos:

Método Analítico. – este método fue usado con el fin de verificar los objetivos generales y específicos planteados en el presente trabajo de investigación.

Método Inductivo. - Mediante este método se pudo verificar los objetivos planteados y a su vez llegar a conclusiones y posibles soluciones para el problema planteado.

Método Deductivo. - Este es un proceso mediante el cual partiendo de conclusiones o leyes universales se obtiene conclusiones y recomendaciones particulares.

Método Comparativo. - Este método será aplicado para descubrir similitudes y diferencias entre nuestra Ley y las Leyes de otros países, con respecto al tema objeto de la presente investigación.

Método Estadístico. - Se logró plantear preguntas para realizar encuestas y entrevistas a profesionales del Derecho y así llegar a una mejor interpretación y análisis. Sirvió además para la organización de los resultados obtenidos a través los instrumentos aplicados, los mismo que fueron representados en cuadros y gráficos estadísticos.

5.2.Técnicas

Encuestas, entrevistas, casos, datos estadísticos.

5.3.Instrumentos

Celular, computadora, correo electrónico, internet, bibliografía (libros, códigos, leyes), herramientas informáticas.

6. Resultados

6.1.Resultados de las encuestas

La presente técnica de encuesta fue aplicada a distintos profesionales del Derecho de la ciudad de Loja, para resaltar la importancia del tema, en una muestra de treinta profesionales del Derecho con un banco de seis preguntas, obteniendo los siguientes resultados:

1. ¿Considera usted que el monto de la garantía de arrendamiento que ha pagado alguno de sus defendidos es excesivo?

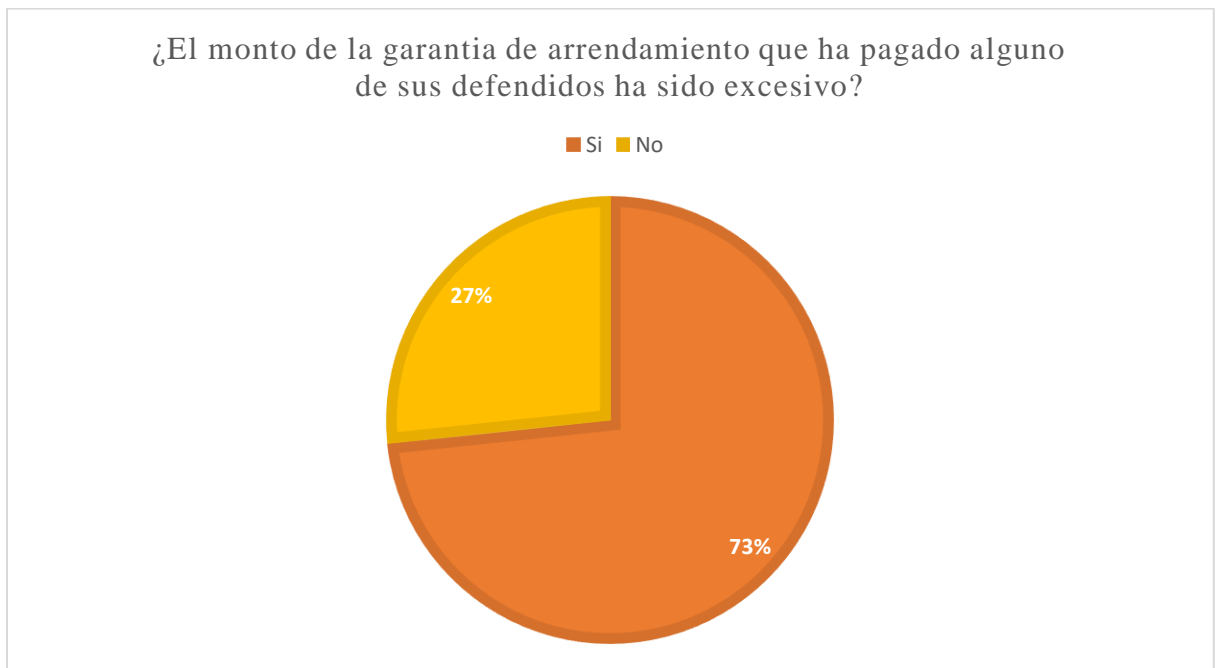
TABLA 1

Indicadores	Variables	Porcentaje
Sí	22	73%
No	8	27%
Total:	30	100%

Fuente: Profesionales del Derecho

Autora: Evelyn Dayanara Colala Quito

FIGURA 1



Interpretación:

De los profesionales del Derecho 22 de los encuestados quienes representan el 73% responden que el monto de la garantía pagada por sus defendidos es excesivo mientras que el 27%, es decir 8 profesionales, indican que el monto de la garantía pagado por sus defendidos no ha sido excesivo.

Análisis:

En base a los datos recopilados se puede determinar que, si existen cobros excesivos a los arrendatarios por concepto de garantía, por lo que los encuestados consideran indispensable establecer parámetros para la fijación del monto de esta garantía, ya que la mayoría de los arrendadores cobran un monto de acuerdo con su voluntad.

2. ¿Está de acuerdo en que el arrendador exija el pago de la garantía al arrendatario?

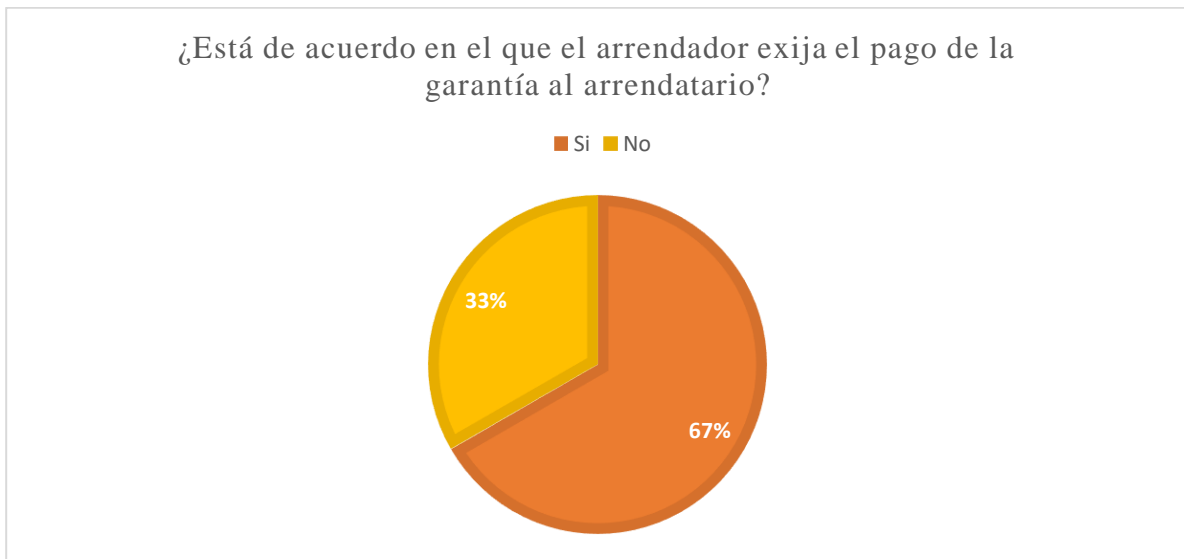
TABLA 2

Indicadores	Variables	Porcentaje
Sí	20	67%
No	10	33%
Total:	30	100%

Fuente: Profesionales del Derecho

Autora: Evelyn Dayanara Colala Quito

FIGURA 2



Interpretación:

En la segunda pregunta el 67% de los encuestados indicaron que no están de acuerdo en que el arrendador exija de la garantía al arrendatario, mientras el 33%

respondieron que no están de acuerdo en que el arrendador exija el pago de la garantía al arrendatario.

Análisis:

Con relación a esta pregunta, la mayoría de los abogados considera que es importante el cobro de la garantía de arrendamiento con el propósito de precautelar el bien inmueble dado en arriendo, mientras que el otro 33% consideran que no debería ser exigido debido a que el valor a pagar suele ser excesivo y los arrendatarios en la necesidad de tener una vivienda acceden al pago de este valor.

3. ¿Considera usted que en la Ley de Inquilinato se encuentra debidamente regulado el cobro de garantía de arrendamiento?

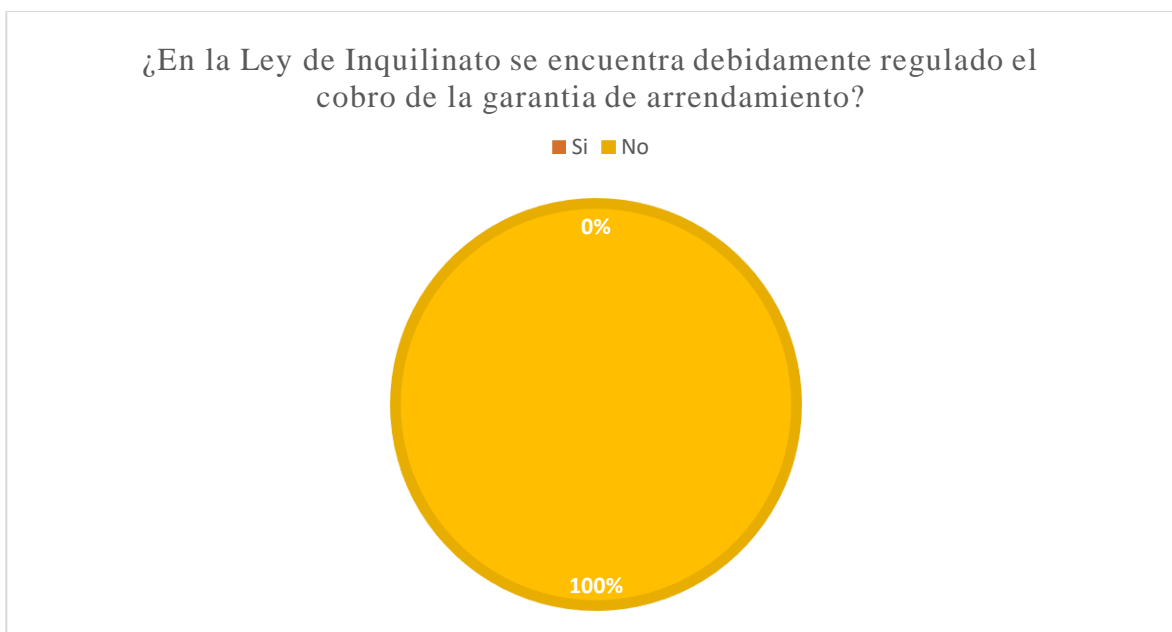
TABLA 3

Indicadores	Variables	Porcentaje
Sí	0	0%
No	30	100%
Total:	30	100%

Fuente: Profesionales del Derecho

Autora: Evelyn Dayanara Colala Quito

FIGURA 3



Interpretación:

De esta pregunta se desprende que el 100% de los profesionales del Derecho consideran que en la Ley de Inquilinato no se encuentra debidamente regulado el cobro de la garantía de arrendamiento.

Análisis:

En base a los datos recopilados se puede determinar que los abogados encuestados están de acuerdo en que en la Ley de Inquilinato no se encuentra debidamente regulado el cobro de la garantía de arrendamiento, muchos de ellos coinciden en su desactualización se debe al poco interés prestado a esta Ley pese a que a diario se presentan conflictos jurídicos entre el arrendador y arrendatario.

4. ¿Considera que es importante conocer el valor exacto que debe pagarse por concepto de garantía de arrendamiento?

TABLA 4

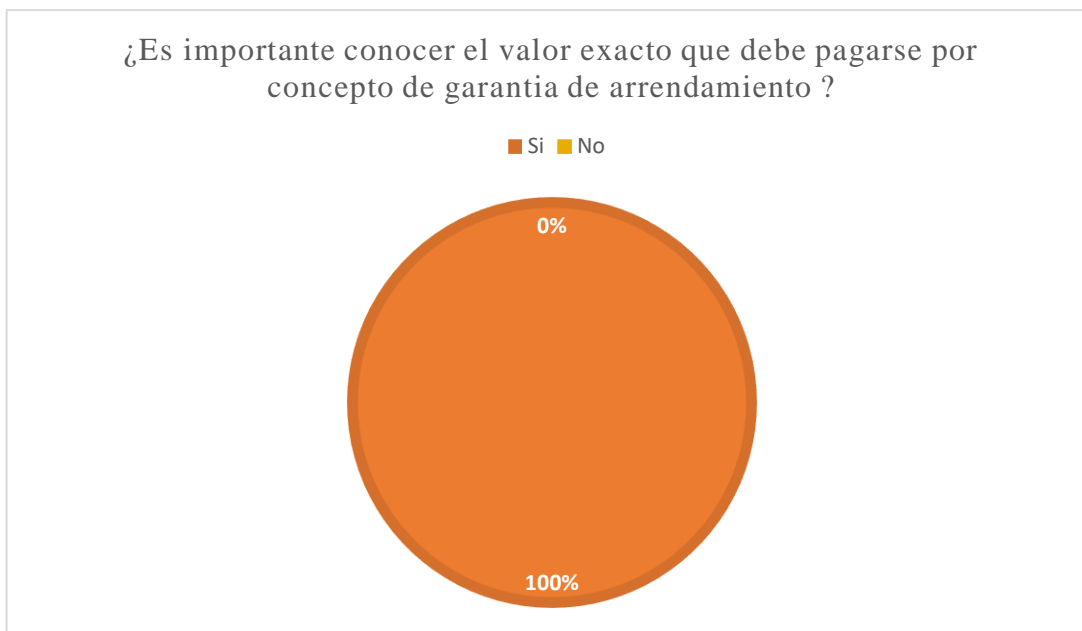
Indicadores	Variables	Porcentaje
Sí	30	100%
No	0	0%

Total:	30	100%
---------------	----	------

Fuente: Profesionales del Derecho

Autora: Evelyn Dayanara Colala Quito

FIGURA 4



Interpretación:

De los profesionales encuestados 30 de ellos que representan en 100% contestan que es importante conocer el valor exacto que debe pagarse por concepto de garantía de arrendamiento.

Análisis:

De los datos recopilados se puede determinar que en efecto es importante conocer el valor exacto que se debe pagar por concepto de garantía de arrendamiento, pero a su consideran indispensable que se positivice esta figura normativa en la Ley de Inquilinato.

5. ¿Considera usted que se debe establecer en la Ley de Inquilinato los parámetros de fijación del monto de garantía para acceder al arrendamiento?

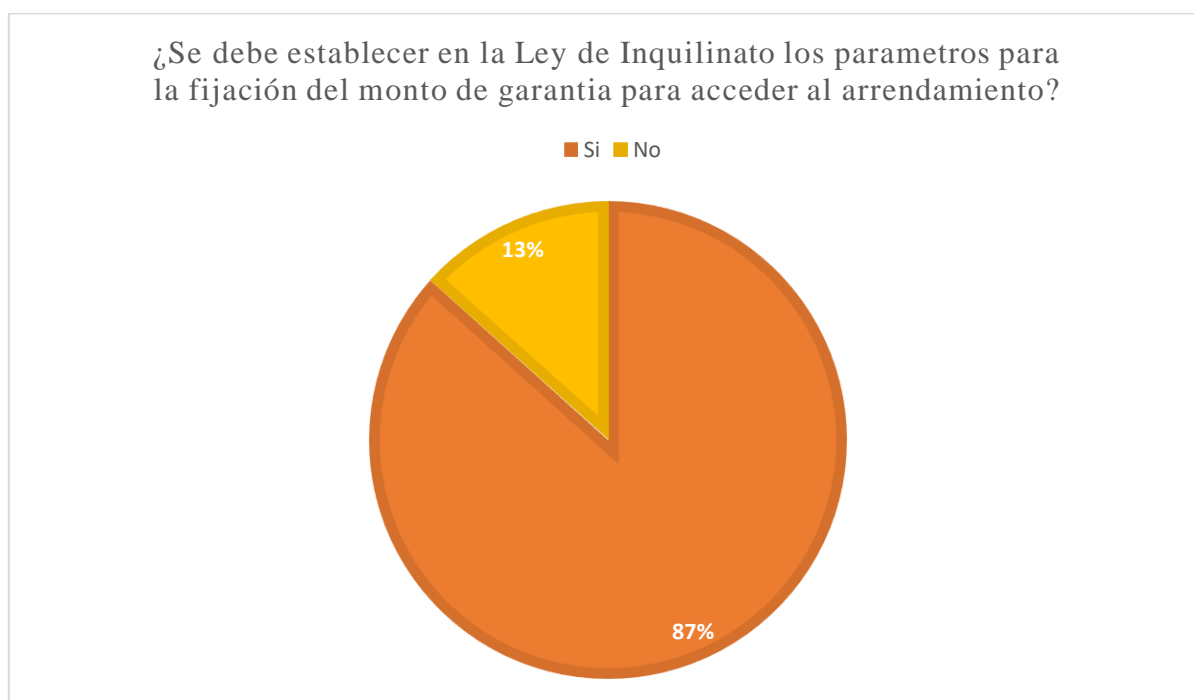
TABLA 5

Indicadores	Variables	Porcentaje
Sí	26	87%
No	4	13%
Total:	30	100%

Fuente: Profesionales del Derecho

Autora: Evelyn Dayanara Colala Quito

FIGURA 5



Interpretación:

De los profesionales encuestados 26 de ellos que representan el 87% contestan afirmativamente en que se debe establecer en la Ley de Inquilinato los parámetros para la fijación del monto de la garantía para acceder al arrendamiento, mientras que 4 de ellos que representan al 13% consideran que no se debe establecer en la Ley de Inquilinato los parámetros para la fijación del monto de la garantía para acceder al arrendamiento.

Análisis:

Se establece claramente que la mayoría de los abogados encuestados consideran que es indispensable que se establezca en la Ley de Inquilinato los parámetros para la fijación del monto de la garantía de arrendamiento para evitar los conflictos legales que giran en torno a este tema además de brindar seguridad jurídica tanto a arrendadores como arrendatarios.

6. ¿Los conflictos legales a causa de la garantía de arrendamiento, en que índice permanecerán al ser esta norma?

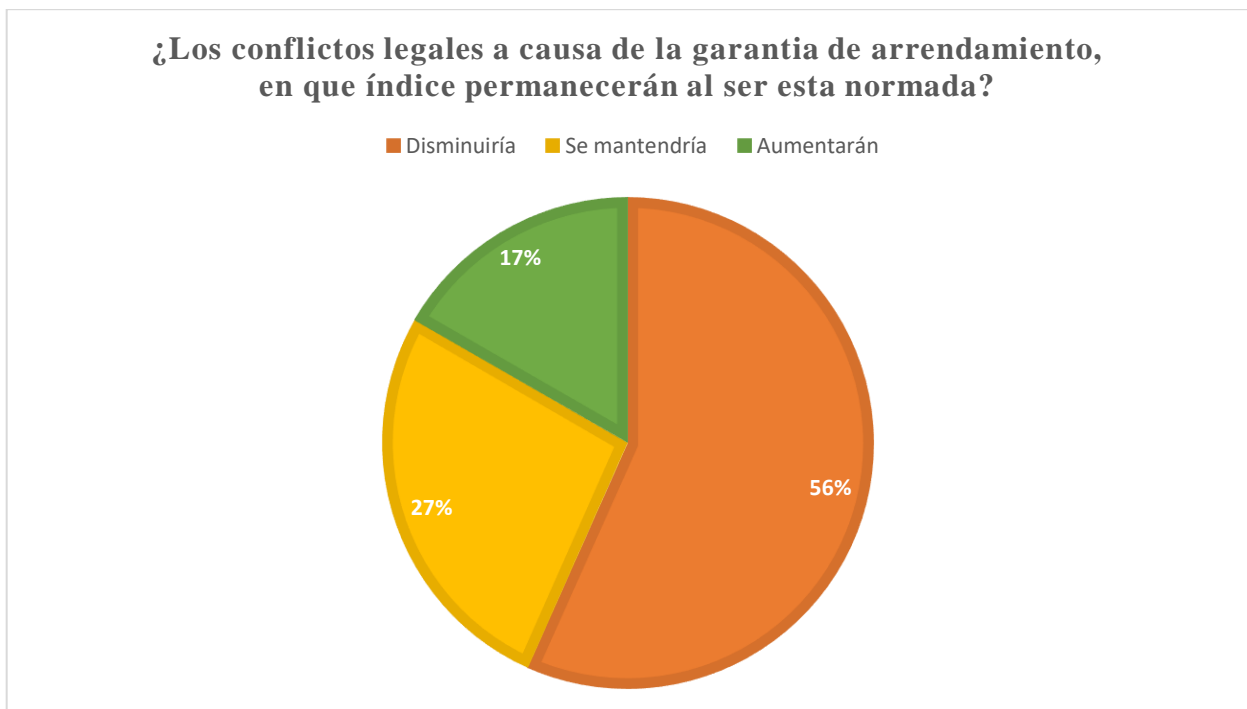
TABLA 6

Indicadores	Variables	Porcentaje
Disminuirían	17	56%
Se mantendrían igual	8	27%
Aumentarán	5	17%
Total	30	100%

Fuente: Profesionales del Derecho

Autora: Evelyn Dayanara Colala Quito

FIGURA 6



Interpretación:

De los 30 profesionales encuestados 17 representan un 56% contestan que el índice de los conflictos legales a causa de la garantía de arrendamiento disminuiría al ser esta normada, 8 que representan el 27% contestan que el índice de los conflictos legales a causa de la garantía de arrendamiento se mantendría igual al ser esta normada, 5 que representan el 17% contestan que el índice de los conflictos legales a causa de la garantía de arrendamiento aumentara al ser esta normada.

Análisis:

En base a los datos recopilados se puede establecer que la mayoría de encuestados considera que el índice de los conflictos legales a causa de la garantía disminuiría, esto se debe a que una vez normada esta figura normativa existirá un sustento legal para el cobro y fijación del monto por concepto de garantía de arrendamiento.

6.2. Resultados de Entrevistas

La presente técnica de entrevista fue aplicada a 3 profesionales del Derecho especializados en materia de Inquilinato de la ciudad de Loja y 1 entrevista realizada a un catedrático de la carrera de Derecho de la Universidad Nacional de Loja, obteniendo los siguientes resultados:

1. ¿Cuáles son los principales problemas jurídicos entre el arrendador y arrendatario, en torno a la garantía para celebrar el contrato de arrendamiento?

Primer entrevistado:

Los principales problemas jurídicos giran en torno a que el monto de la garantía exigida por el arrendador muchas de las veces es exageradamente alta y no está acorde a las condiciones de la vivienda arrendada; para ejemplificar un poco; el canon de arrendamiento mensual es de \$300, el arrendador pide como garantía el monto de \$600 a más del pago del primer mes de arriendo por adelantado. En el caso de que el arrendatario no disponga de este monto para poder cancelar la garantía, el arrendador simplemente decide no arrendar el lugar, pero llega a ser tanta la necesidad del arrendatario por encontrar una vivienda que accede a cancelar este monto, diríamos entonces que este pago si llega a ser exigido para poder celebrar el contrato de arrendamiento.

Otro de los principales problemas es que no existe una base legal para que el arrendatario pueda exigir la devolución de la garantía cancelada, en este caso el arrendador argumenta que la vivienda no se encuentra en las mismas condiciones que fue entregada por lo que el reparar estos daños demanda de gastos, pese a que el bien se encuentra en las mismas condiciones que fue entregado, provocando que no se devuelva el dinero cancelado como garantía.

Segundo entrevistado:

De los principales problemas jurídicos más recurrentes se da cuando el arrendatario ya desea desocupar la vivienda y pide la devolución de la garantía ya que se encuentra en

las mismas condiciones en que fue entregada, pese a ello el arrendador le da vueltas al asunto y terminar por no devolver la garantía.

Tercer entrevistado:

El problema radica en el monto fijado, muchas de las veces la necesidad por arrendar hace que las personas entreguen una garantía y está prácticamente a veces se pierde sin causa alguna, porque si hubiese causa lo normal es hacer uso de esta garantía.

Cuarto entrevistado:

- Inexistencia de norma jurídica
- El monto que cobran es en base a qué
- Falta de seguridad para asegurar la entrega de la garantía

Comentario de la Autora:

La entrevista realizada a estos cuatro profesionales del Derecho otorga gran fuerza investigativa al presente Trabajo de Integración Curricular debido a su experiencia profesional en el libre ejercicio, que como ya se mencionó antes se han especializado en materia civil e inquilinato.

De dichas entrevistas, en esta primera pregunta se desprende que los principales problemas jurídicos entre el arrendador y arrendatario en torno a la garantía de arrendamiento son: el cobro excesivo de la garantía y que muchas las veces el monto que se paga no es acorde a las condiciones del bien inmueble arrendado; no existe una base legal para que el arrendatario pueda exigir la devolución del monto cancelado una vez que se ha verificado que el bien inmueble no ha sufrido ningún daño, en estos casos se conoce que los arrendadores argumentan que la vivienda no se encuentra en la mismas condiciones que fue entregada por lo que el monto cancelado no es devuelto, es decir la falta de seguridad jurídica para asegurar la devolución de esta garantía; otro problema es el desconocimiento de en base a que parámetros se fija el monto a pagar.

De esta primera pregunta estoy en total acuerdo con los entrevistados, podemos decir que el cobro de esta garantía se fija a conveniencia de cada arrendador, por lo que su

práctica se ha vuelto desmesurada en nuestro país y los arrendatarios se ven obligados a acceder a este pago por no poseer una vivienda propia. Además de que como ya mencionaron los entrevistados no existe una base legal que establezca los parámetros para la fijación del monto por garantía.

2. ¿Cuál cree usted que es la causa por la que no se ha regulado el cobro de la garantía en la legislación ecuatoriana?

Primer entrevistado:

Considero que la principal causa de la desactualización de la Ley de Inquilinato se da por la falta de atención de los legisladores en esta cuestión.

Segundo entrevistado:

Desinterés total por los legisladores, en el caso de la garantía de arrendamiento le corresponde a la Ley de Inquilinato su regulación, sin embargo, esta ley hace mucho de ir acorde a la realidad, lo cual genera incertidumbre en los ciudadanos que acuden al sistema judicial en busca de soluciones.

Tercer entrevistado:

Por olvido, la Ley de Inquilinato es la que debería regular el cobro de la garantía, pero ha sido dejada en el olvido.

Cuarto entrevistado:

Rechazo y descuido a los proyectos reformativos presentados, perjudicando gravemente la situación judicial del arrendador y arrendatario

Comentario de la Autora:

En esta pregunta se puede encontrar similitud en la respuesta de los encuestados, se evidencia que claramente las causas por la que no se ha regulado el cobro de la garantía en la legislación ecuatoriana son la falta de interés, rechazo y descuido por parte de los legisladores perjudicando gravemente la situación judicial del arrendador y arrendatario, la ley de Inquilinato ha sido dejada en el olvido, ya que no va conforme a la realidad en la que se encuentra la situación social, económica y política de nuestro país lo que en efecto

ocasiona más desacuerdos debido a que no existe una normativa que los respalde de manera general.

3. **¿Considera usted necesario que en la Ley de Inquilinato se positivice el cobro de la garantía y así mismo los parámetros para fijar el monto por concepto de garantía?**

Primer entrevistado:

Definitivamente sí, es importante mencionar que la Ley de Inquilinato es una de legislación que ha sido dejada en el abandono, su articulado ya no está acorde a la realidad en la cual nos encontramos, por lo que el legislador debería presentar un proyecto de ley en el cual conste un articulado en que señale los parámetros para fijar el monto por concepto de garantía, además de que también se le asegure al arrendatario la devolución de esta garantía siempre y cuando se haya verificado las condiciones del bien.

Segundo entrevistado

Si, aunque pese a no estar positivizada en la Ley de Inquilinato el cobro de la garantía, en la mayoría de los contratos de arrendamiento se establece esta cláusula, por lo que considero necesario positivizarla y así mismo establecer los parámetros para fijar su monto.

Tercer entrevistado:

Totalmente de acuerdo para evitar problemas jurídicos debe existir, una vez que exista en la norma jurídica la garantía estamos entonces para el cumplimiento, es sumamente necesario, para evitar abusos de parte y parte.

Cuarto entrevistado:

Si, el cobro de garantía viene siendo practicada por años, es momento que sea positivizada en la Ley.

Comentario de la Autora:

La respuesta de los entrevistados en esta pregunta otorga gran fuerza a la problemática del tema investigado, los entrevistados coinciden en que efectivamente, el

cobro de la garantía de arrendamiento así como los parámetros para su fijación deben ser positivizados en la Ley de Inquilinato, esta cláusula ha sido incluida por años en los contratos de arrendamiento, por lo que ya es momento de positivizarla, su articulado ya no está acorde a la realidad en la cual nos encontramos, para ello el legislador debería presentar un proyecto de ley en el cual conste un articulado en que señale los parámetros para fijar el monto por concepto de garantía, además de que también se le asegure al arrendatario la devolución de esta garantía siempre y cuando se haya verificado las condiciones del bien.

Partiendo de que existe un vacío legal, lo que ha ocasionado una serie de conflictos legales tanto a los arrendadores como arrendatarios, estoy en total acuerdo con la respuesta de los entrevistados, es propicio que se regule esta práctica para así garantizar las buenas relaciones entre las partes que celebran este tipo de contratos de arrendamiento.

4. **¿Cuál es la importancia y necesidad de normar la práctica de la garantía en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en el Ecuador?**

Primer entrevistado:

La importancia y necesidad radica en poder garantizar los derechos tanto del arrendador como del arrendatario.

Segundo entrevistado:

Por seguridad jurídica para ambas partes

Tercer entrevistado:

La importancia radica en que se va a establecer el monto, la cuantía será de conformidad al bien, no lo tenemos ahora y por eso hay problemas.

Cuarto entrevistado:

Evitar la especulación al fijar el monto.

Comentario de la Autora:

Los entrevistados comparten la opinión de que la importancia y necesidad de normar la práctica de la garantía en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en el Ecuador radica en poder garantizar los derechos tanto del arrendador como del

arrendatario, lo cual brindaría seguridad jurídica para ambas partes, además de la cuantía sería de conformidad al bien, evitando así la especulación al fijar el monto.

Con relación a esta respuesta, estoy en total acuerdo, es importante y necesario que esta figura jurídica sea regulada por la ley.

5. A su criterio ¿cuál sería el mecanismo necesario para que una vez cumplido el contrato de arrendamiento se proceda a la devolución de la garantía?

Primer entrevistado:

El mecanismo más factible es que en la Ley de Inquilinato se establezca las posibles opciones para devolver la garantía, esto podría ser mediante deposito, transferencia o en efectivo siempre y cuando exista constancia de que el dinero ya fue devuelto, una vez que se haya verificado que no se haya ocasionado daños al inmueble.

Segundo entrevistado:

Como primer punto se debe incorporar en la Ley de Inquilinato un articulado respecto a la garantía en los contratos de arrendamiento, dentro de estos podemos fijar que la garantía será devuelta total o parcialmente al arrendatario.

Tercer entrevistado:

En este caso se debe establecer dentro de las cláusulas la devolución de la garantía en caso de que lo amerite.

Cuarto entrevistado:

Los contratos son de fiel cumplimiento, se debe aplicar lo estipulado en él, caso contrario se debe proceder de conformidad a lo estipulado en el COGEP.

Comentario de la Autora:

En base a la información recopilada los entrevistados consideran que el mecanismo más factible es que en la Ley de Inquilinato se establezca las posibles opciones para devolver la garantía, esto podría ser mediante deposito, transferencia o pago en efectivo siempre y cuando exista constancia de que el dinero ya fue devuelto, una vez que se haya verificado que no se haya ocasionado daños al inmueble; además se debe incorporar en la

Ley de Inquilinato un articulado respecto a la garantía en los contratos de arrendamiento, dentro de estos podemos fijar que la garantía será devuelta total o parcialmente al arrendatario y a esto es importante agregar que los contratos son de fiel cumplimiento, se debe aplicar lo estipulado en él, caso contrario se debe proceder de conformidad a lo estipulado en el COGEP.

A esta respuesta me queda agregar que el mecanismo que a mi parecer más factible es el positivar el cobro de la garantía, así como también los parámetros para la fijación del monto a cobrar, además de que se debe dejar constancia del pago de este monto, así como también la devolución de este, una vez verificada que las condiciones de bien inmueble arrendado son las mismas de cuando fue entregado.

9.1. Estudio de Casos

El estudio detenido de casos análogos desempeña un papel fundamental al proporcionarme un enfoque más profundo y una perspectiva más amplia sobre el tema en cuestión.

Caso N°1

1. Datos referenciales

Sentencia de Segunda Instancia

No. Proceso: 1740120140547

Tipo de acción/procedimiento: Sumario

Tipo asunto/delito: Devolución de Garantía

Actor: M.D.P.P

Demandado: R.F.R.B

Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha

Fecha: 09/03/2015

2. Antecedentes

Para resolver el recurso de apelación interpuesto por F.R.R.B, de la sentencia pronunciada por el señor Juez Primero de Inquilinato y Relaciones Vecinales de Pichincha, se considera: 1.- ANTECEDENTES: ACCIÓN, CONTRADICCIÓN, SENTENCIA DE PRIMER NIVEL M.D.P.P dice que mediante contrato verbal de arrendamiento, celebrado el 17 de marzo del 2013, arrendó a F.R.R.B un departamento para que fuera habitado por su hijo J.R.B.P, asegura que se estipuló el canon de arrendamiento de USD \$145 dólares de los Estados Unidos de América y que entregó una garantía de USD \$300 dólares de los Estados Unidos. Agrega que en los primeros días de junio del 2013 la arrendadora se comunicó telefónicamente con ella para manifestarle que existía algún inconveniente con su hijo, que es una persona con discapacidad, y le pidió de favor que desocupara el departamento antes del plazo de duración mínima prevista por la ley. No obstante, la conclusión de la relación de arrendamiento afirma que la demandada se niega a devolverle la garantía, a pesar de que arrendó inmediatamente el departamento desocupado por su hijo. Con estos antecedentes, respaldada en las disposiciones de los artículos 42 de la Ley de Inquilinato, y 828 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, en juicio verbal sumario, demanda la devolución de la garantía, el pago de los intereses legales, las costas y honorarios de su defensor, además pide que se imponga a la arrendadora el pago de la multa por falta de inscripción del inmueble, conforme al artículo 14 de la Ley de Inquilinato. La demandada comparece a fs. 28, asegura no haber celebrado el contrato de arrendamiento al que se refiere la actora, sostiene que su madre dio el departamento en arriendo a una persona cuyo apellido desconoce, sin embargo de lo cual el departamento fue ocupado por J.R.B.P, quien a poco tiempo de instalarse promovió algazaras y reyertas que fueron mal vistas por los vecinos, uno de los escándalos fue de tal naturaleza que intervino la Fuerza Pública que desalojó al inquilino. Manifiesta que el arrendatario destruyó el departamento y que luego de la desocupación trató de comunicarse con la actora para devolverle la garantía y para solicitarle los documentos para legalizar el contrato. Trabada en estos términos la litis, luego del trámite respectivo, el señor Juez Primero de Inquilinato y Relaciones Vecinales de Pichincha acepta la demanda y dispone que la demandada devuelva el valor de la garantía con el interés legal a partir de la citación con la demanda, ordena que de esta cantidad se descuente el pago de servicio de energía eléctrica e impone a la arrendadora la multa prevista en el artículo 14 de la Ley de Materia,

que debe distribuirse en la forma prevista en el auto de 18 de septiembre del 2014. Esta resolución fue impugnada por la demandada a través del recurso vertical de apelación.

3. Decisión

Por estas consideraciones, ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, se desecha el recurso de apelación y se confirma el fallo venido en grado. Sin costas.

4. Comentario de la Autora

De la sentencia proporcionada se concluye, que, en un proceso legal, como un juicio, cada parte tiene la responsabilidad de demostrar ciertos hechos para respaldar sus argumentos y reclamaciones. En los antecedentes mencionados con anterioridad se describe como se distribuye la carga de la prueba entre las partes involucradas.

En este caso las partes establecieron la relación jurídica sustancial y acordaron una garantía que el arrendatario entregó a la arrendadora, por la cantidad de trescientos dólares de los Estados Unidos, para asegurar el buen uso y conservación del inmueble, es decir para que el uso del inmueble se realice dentro de los términos normales. Ese valor debió ser reintegrado al arrendatario o a su representante legal en la fecha de desocupación total del inmueble, al vencimiento o terminación del contrato y previa verificación del estado del bien al momento de la entrega. Evidentemente en el caso de deterioro o daños en el inmueble, la arrendadora estaba facultada para descontar del monto de garantía, los valores por concepto de gasto de las reparaciones que debía efectuar. La Ley de Inquilinato no se refiere a la posibilidad de garantizar la obligación de custodia y conservación impuesta en los artículos 1879 y 1880 del Código Civil, no obstante, el cumplimiento de toda obligación principal puede asegurarse o afianzarse convencionalmente a través de una obligación accesoria, siguiendo las reglas generales. En este caso la garantía se estableció exclusivamente con el fin de asegurar la conservación y buen uso de la cosa arrendada y no para asegurar el pago de las pensiones periódicas.

A cada una de las partes le correspondía probar los hechos propuestos afirmativamente en la demanda y en la contestación, es decir la accionante debía justificar

que J.R.B, que es una persona interdicta sujeta a guarda, entregó a la demandada trescientos dólares como garantía, obviamente que lo hizo a través de su representante y que sin que se venciera el plazo desocupó el inmueble por razones de enfermedad.

La demandada, por su parte, debía probar las afirmaciones explícitas contenidas en la contestación a la demanda, en especial que no existió relación de arrendamiento con la actora sino con su hijo y que cuando J.R.B desocupó el departamento arrendado éste se encontraba en malas condiciones de cuidado y conservación. Con los documentos de fs. 1 a 6 de los autos se demuestra que el inmueble de la calle Marañón N° 175, sector Carapungo, de propiedad de F.R.B (demandada) no está inscrito en la Oficina de Registro de Arrendamientos del cantón Quito, que la actora, con la designación y el discernimiento realizado ante el Juez Primero de lo Civil de Pichincha, ejerce el cargo de curadora interina de Jaime Ramiro Batallas y que la demandada, mediante recibo otorgado el 17 de marzo del 2013, recibió de Ramiro Batallas trescientos dólares de los Estados Unidos, como garantía de arriendo de un departamento, hecho que fue aceptado por la demandada en la audiencia de conciliación de fs. 18.

Los recibos de fs. 20, que se refieren a arreglos de un inmueble, no son medios de prueba, porque se trata de documentos privados que no gozan de autenticidad, porque no fueron reconocidos por el otorgante. La copia certificada del parte informativo elevado al Comandante de la Unidad del Distrito de Calderón demuestra que el inquilino Javier Batallas Paredes sufrió una crisis de personalidad y dejó el inmueble que ocupaba el día 10 de junio del 2013, para ser trasladado a un centro especializado. Los problemas de conducta del inquilino, que llevaron a la desocupación del inmueble, fueron señalados en las declaraciones de los testigos: E.R , C.I, M.P, M.C (fs.35, 37, 39 y 45), quienes sin embargo no señalan qué daños ocasionó en el inmueble, así como tampoco se refieren a las reparaciones que dice haber realizado la demandada.

Examinada la prueba en conjunto, conforme a las reglas de la sana crítica, se llega a una conclusión respaldada por la evidencia presentada en el caso, La garantía de trescientos dólares, entregada como garantía en el inicio del arrendamiento, debe ser reintegrada a la actora, quien ejerce la función de representante legal del arrendatario. La devolución de la garantía está justificada por varios factores; en primer lugar, se verifica la

relación de arrendamiento ha llegado a su término, cumpliendo con una de las condiciones fundamentales para la restitución de la garantía, ya que la finalización del contrato de arrendamiento implica que la parte arrendadora no requiera más el respaldo financiero proporcionado por la garantía inicial; además, se constata que el inmueble objeto de arrendamiento ha sido entregado en óptimas condiciones, esto se puede constatar con inspecciones documentadas y testimonios pertinentes. Esto es un factor crucial, ya que la devolución de la garantía está condicionada no solo a la culminación del contrato, sino también al estado en que se entrega la propiedad arrendada.

Podemos decir entonces que la decisión de reintegrar la garantía de trescientos dólares a la parte actora, en su calidad de representante legal del arrendatario, está respaldada por una evaluación exhaustiva y objetiva de la prueba a la luz de la sana crítica. El cumplimiento de las de las condiciones para la devolución de la garantía, a saber, la finalización del arrendamiento y la entrega en condiciones adecuadas del inmueble respalda de manera contundente la necesidad de que exista un marco legal detallado y bien definido para la devolución de la garantía.

La existencia de un marco legal otorga a las partes involucradas, ya sean arrendadores o arrendatarios, una guía clara sobre los requisitos que deben cumplirse para que la garantía sea reembolsada. Esto elimina cualquier ambigüedad y reduce la posibilidad de disputas innecesarias relacionadas con el proceso de devolución de la garantía.

Caso N°2

1. Datos Referenciales

Sentencia de Primera Instancia

No. Proceso: 17230201613995

Tipo de acción/procedimiento: Sumario

Tipo asunto/delito: Devolución de Garantía

Actor: J.A.E.C

Demandado: R.M.A.A

**Unidad Judicial Civil con Sede en la Parroquia Ñaquito del Distrito
Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha**

Fecha: 27/04/2018

2. Antecedentes

El actor manifiesta que el 1 de septiembre del 2014 suscribió un contrato de arrendamiento con la señora R.M.A.A, mediante el cual arrendó el departamento ubicado en esta ciudad de Quito, parroquia de Cotocollao, sector de Ponciano Bajo, calle Magdalena Adoum N71-98 y Juana Terrazas Edificio Ponciano, departamento Nro. 5, por el lapso de un año, que se renovó según la cláusula tercera, en forma tácita, por otro año. Se pactó como canon de arrendamiento el valor de TRESCIENTOS TREINTA DOLARES (\$ 330,00) pagadero por mesadas adelantadas; y, una suma de SEISCIENTOS SESENTA DOLARES (USD\$660,00) como garantía, conforme se estipula en la cláusula Octava del mentado contrato. El 10 de junio del 2016 la dueña del inmueble, R.M.A.A, le solicitó que desocupe el departamento por cuando lo iba a vender. Ante este pedido el actor desocupó el inmueble el 31 de Julio del 2016, habiendo pagado el arriendo respectivo hasta el mes de Julio del 2016, así como los valores de los servicios básicos. En el momento que le había entregado las llaves del departamento ya desocupado a la propietaria del inmueble, constatando de que este no demostraba ser afectado en su estructura física o material y al estar todo subsanado, el actor le solicitó a la señora R.M.A.A la devolución de la garantía,

esto es el valor de seiscientos sesenta dólares (UDSD\$660,00), recibiendo como respuesta que le entregaría el día 2 de agosto del 2016, pero hasta la presente fecha dicho valor no le ha sido devuelto. Con estos antecedentes demanda a la señora R.M.A.A a fin de que en sentencia se disponga: a) la devolución de la suma de SEISCIENTOS SESENTA DÓLARES (S 660,00) que fueron entregados como garantía y b) el pago de costas, incluyendo los honorarios de su Abogado Defensor. Fundamenta su demanda en lo dispuesto en el Art.1870 del Código Civil, en concordancia con lo que dispone el Art. 42 de la Ley de Inquilinato y la Primera Disposición Reformatoria numeral 2 y Art. 332 del Código Orgánico General de Procesos. 4.2. Calificada que ha sido la demanda, y aceptada al procedimiento sumario, se ha dispuesto que la demandada sea citada a fin de que conteste la demanda y proponga las excepciones de las que se crea asistida en el término de quince días. 4.3. De la revisión del proceso se verifica que la demandada ha comparecido a juicio luego de haberse llevado a cabo la audiencia única, pese a estar legalmente citada por lo que una vez que ha transcurrido el término legal para que conteste la demanda en auto de sustanciación de fecha 5 de enero 2017 se ha convocado a las partes a la audiencia única de juicio a efectuarse el 13 enero de 2017 a las 08h20 en la sala de audiencias Nro. 304 de esta Unidad Judicial bajo la advertencia de que deben comparecer las partes personalmente o por intermedio de un procurador judicial con Poder amplio y suficiente cual en derecho se requiere y con cláusula especial para transigir.

3. Decisión

ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, se acepta la demanda, se dispone que la arrendadora señora R.M.A.A, haga la devolución del valor de garantía de SEISCIENTOS SESENTA DOLARES (USD\$660,00) más el pago del interés legal que deberá contarse a partir de la citación con la demanda esto es desde el 08 de diciembre de 2016, valores que serán liquidados pericialmente. Por no encontrarse ninguno de los presupuestos establecidos en los artículos 284 y 286 del Código Orgánico General de Procesos no se dispone el pago de costas, en las que se incluye los montos previstos en el artículo 285 del invocado Cuerpo Legal.

4. Comentario de la Autora

Del análisis de las pruebas tenemos que, la parte accionante ha actuado únicamente prueba documental, con el primer documento el actor ha justificado la existencia de la relación de arrendamiento mediante el contrato de arrendamiento suscrito entre la arrendadora señora R.M.A.A y el arrendatario señor A.E.C, otorgado el 1 de septiembre de 2014, documento que se encuentra debidamente registrado en el entonces Juzgado Tercero de Inquilinato el 16 de septiembre de 2014, y que obra de fs. 1 a fs. 2. de los autos, de la revisión de este en la cláusula octava se advierte lo siguiente: “Se constituye en este acto garantía por \$660 (SEISCIENTOS SESENTA DÓLARES AMERICANOS) que responderá de los perjuicios por incumplimiento de las obligaciones contractuales y de los daños originados en el inmueble. De ninguna manera la garantía sustituirá el pago de la renta”, con relación a lo anotado es evidente que se ha suscrito el contrato y que se ha entregado el dinero concerniente al valor de la garantía, como así reza el contrato, no se dice que se entregará, sino que “se constituye en este acto garantía”, en tal sentido es de entender que se entregó ese valor para la suscripción del contrato, valor éste que debía ser única y exclusivamente en caso de que no se hubiere entregado el inmueble en las condiciones en que se lo recibió, o para cubrir gastos de servicios básicos que pudieren estar pendientes de pago, no podría cubrirse con este valor los pagos que estuvieren pendientes de pago, por tanto el pago de garantía debía respaldar específicamente lo determinado en la cláusula.

La parte actora además ha actuado como parte de su prueba documental los recibos de pago de los cánones de arrendamiento de los dos últimos meses que en calidad de arrendatario ocupó el bien inmueble, con lo cual demuestra que cumplió con su obligación de pagar la renta es decir que la arrendadora no podía siquiera considerar al valor dejado en garantía como parte del arriendo mensual. Es así como, analizada la prueba que ha sido aportada por la parte actora en la etapa probatoria, y de acuerdo con las reglas de la sana crítica y equidad procesal, se establece lo siguiente: el contrato adjunto a la demanda, el cual es ley para las partes, en su cláusula octava, determina de forma clara primero la entrega de USD660,00 en concepto de garantía, y en segundo lugar que dicho valor no sustituirá el pago de la renta; el inmueble fue desocupado por el hoy accionante y la demandada no ha justificado que no haya recibido el bien en perfectas condiciones; si se pretendiere alegar algún daño o perjuicio se deja a salvo el derecho de la parte accionada a

que reclame a lo que haya lugar por cuerda separada ante autoridad competente; del proceso no se ha justificado plenamente que el inmueble se encontrare en malas condiciones posterior a la desocupación del arrendatario. Con lo aportado en el proceso por la parte actora, se ha demostrado que una vez que el inmueble ha sido desocupado por el arrendatario, la arrendadora estaba en la obligación de proceder a la devolución del valor entregado en concepto de garantía.

Este es otro caso que nos demuestra, que, la plena observancia de las condiciones para la restitución de la garantía en este contexto específico brinda un fundamento sólido y convincente para la promulgación de una legislación que regule de manera detallada y específica el proceso de devolución de garantías. Esta medida no solo brindaría claridad y certeza, sino que también promovería relaciones de arrendamiento más justas y equitativas en beneficio de todas las partes involucradas

Caso N° 3

1. Datos Referenciales

Sentencia de Primera Instancia

No. Proceso: 172323201801368

Tipo de acción/procedimiento: Sumario

Tipo asunto/delito: Devolución de Garantía

Actor: J.A.H.V

Demandado: C.Q

**Unidad Judicial Civil con Sede en la Parroquia Quitumbe del Distrito
Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha**

Fecha: 05/06/2019

2. Antecedentes

Hago conocer a su señoría que con fecha 17 de septiembre de 2017, mi persona con el hoy demandado celebramos un contrato de arrendamiento de manera verbal, teniendo como puntos relevantes los siguientes: El accionado como propietario de un departamento me daba en arriendo un dormitorio, un baño, una sala, un comedor y una cocina estilo americano, y por aquello se pactó un canon arrendaticio mensual de \$85 dólares (aparte de agua y luz) y el valor de \$150 dólares en calidad de garantía. Además, en cuanto al tiempo de vigencia de este, se acordó que lo sería por el tiempo que ambas partes lo requiriéramos. Los mismos que fueron pagados ese mismo día. - II.- Lo narrado anteriormente fue por el arriendo de un departamento que se ubica en el tercer piso de la vivienda propiedad del demandado. El 17 de noviembre del 2017, acordé con el accionado cambiarme a un departamento en su misma vivienda ubicado en el segundo piso, y por este alquiler se pactó en contrato verbal de arrendamiento lo siguiente: En este nuevo departamento me arrendaba dos dormitorios, dos baños, una sala, un comedor y una cocina estilo americano, y por aquello se pactó un canon arrendaticio mensual de \$110 dólares (aparte de agua y luz) y el valor de \$100 dólares en calidad de garantía, en cuanto al tiempo de vigencia del

mismo, se acordó que lo sería por el tiempo que ambas partes lo necesitaríamos. Valores que fueron pagados ese mismo día.-III.-Como podrá apreciar su autoridad hasta este momento de los hechos he dado al arrendador la cantidad de \$250 dólares americanos.- Luego de habitar aproximadamente dos meses en ese segundo piso, en uno de los dormitorios, comenzó apreciarse mucho moho, por exceso de humedad, lo cual tuvo consecuencia que mi sobrino que es un niño y que dormía en ese lugar se enfermara de los pulmones.- Al momento de manifestarle al señor C.Q nuestra decisión de abandonar por ese motivo el departamento, comenzó a cambiar su actitud con nosotros, esto se veía, en no responder el saludo, en hacer comentarios sobre los servicios básicos.-IV.-El señor arrendador me manifestó que para que me devuelva el dinero de la garantía, le avisará con dos días antes de la mudanza, ante lo cual y haciendo caso de lo solicitado le dije con una semana de anticipación.-A lo que el señor C.Q respondió que ese día de devolvería de manera íntegra la garantía.-El día que desalojamos el departamento 23 de enero de 2018 luego de que el demandado observara el departamento y decirnos que está en perfectas condiciones, me manifestó que la garantía iba a ser devuelta en partes cambiando lo manifestado- y que regresara en 8 días para darle una parte.- Regresé en 8 días, el señor no se encontraba lo llamé y me dijo que estaba en Guayaquil, y que regresara el otro sábado. Al encontrarnos con el señor estaba totalmente agresivo, e insultándome me dijo “eres venezolano, inmigrante, maldito negro no sabes de plata” y “te voy a mandar a tu país” y después de los agravios recibidos me “tiró” \$100 dólares, los cuales por mi necesidad los recogí del piso.-V.-Finalmente, debo manifestar que desde esa fecha y después de haber recibido una parte de la garantía, no he insistido para la devolución del valor restante, ya que como usted entenderá tengo temor de que el señor pueda realizar actos en contra de mi estabilidad en este país”.

3. Decisión

Por las consideraciones que anteceden, ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, se acepta la demanda deducida por el actor señor J.A.H.V en contra del señor C.Q (único nombre y apellido que conoce) y se dispone que pague de inmediato la cantidad de CIENTO CINCUENTA DOLARES

DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA 00/100 (USD \$150,00) por concepto del saldo insoluto correspondiente a la parte de la garantía no devuelta.

4. Comentario de la Autora

Este caso ejemplifica una realidad recurrente en Ecuador, que se presenta en numerosas ocasiones. Son situaciones en las cuales el arrendador en virtud de su posición como propietario del inmueble, adopta una actitud que busca menospreciar al arrendatario debido a la carencia de una vivienda propia. Aunque es innegable que existe una urgente necesidad en el caso de los arrendatarios por recuperar la garantía que entregaron al inicio del contrato, se genera una dinámica desigual y desequilibrada en la relación arrendador-arrendatario.

Este desequilibrio hace que los arrendatarios, con la esperanza de recuperar la garantía que entregaron inicialmente, se vean en la difícil situación de aceptar una devolución insuficiente o incluso nula por parte de los arrendadores. Esta circunstancia puede llevar a que los arrendatarios, en su búsqueda de una vivienda estable, se conformen con mucho menos de los que correspondería por derecho.

Es evidente que con este estudio de caso se subraya la urgente necesidad de implementar medidas legales y regulaciones que aborden y mitiguen esta desigualdad en las relaciones de arrendamiento. La protección de los derechos de los arrendatarios y la garantía de una devolución justa y adecuada son cuestiones cruciales que deben ser abordadas de manera integral, por lo que es imperativo que se establezcan normativas claras que definan los procedimientos para la restitución de garantía y que brinden seguridad jurídica a arrendadores como arrendatarios.

9.2. Análisis de datos estadísticos

En el contexto del desarrollo de la presente técnica de obtención de datos estadísticos, se llevó a cabo un meticuloso proceso para recopilar y obtener información detallada referente al tema que está siendo objeto de investigación. Este procedimiento implicó la búsqueda, selección y recopilación de datos pertinentes y confiables provenientes de diversas fuentes, con el objetivo de lograr una representación exhaustiva y precisa del tema en cuestión.

La Encuesta Nacional de Alquileres (ENALQUI) permite obtener información actualizada del rubro alquiler de viviendas, y de sus principales características como son la ubicación geográfica, tipo de vivienda, condición de ocupación, entre otras, como insumo para la generación de un directorio de viviendas arrendadas.

En el Ecuador la Encuesta Nacional de Alquileres (ENALQUI) fue realizada por última vez en el año 2013 los dominios de estudios se encuentran conformados por 9 ciudades: Quito, Guayaquil, Cuenca, Ambato, Machala, Manta, Loja, Esmeraldas, Santo Domingo, investigando en total 1.012 sectores, con un muestreo mínimo de 25 viviendas por sector. (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos , 2013)

Tipo de vivienda	Número	Porcentaje
Casa o villa	5656	21,08%
Departamento	16224	60,46%
Cuarto en casa de inquilinato	3992	14,86%
Otros*	964	3,59%
Total	26836	100,00%

Incluye: Suite, mediagua, rancho, choza, covacha y otra.

Nota: Corresponde a las nueve ciudades investigadas.

Fuente: Encuesta Nacional de Alquileres (ENALQUI)

Autora: Evelyn Dayanara Colala Quito

Interpretación y análisis:

De acuerdo con la investigación, en las nueve ciudades de investigación, se encontró que el mayor porcentaje de viviendas arrendadas corresponde al tipo: departamento con el 60,5%; a casa o villa el 21,1%; en cuarto en casa de inquilinato tenemos el 14,9% y en la categoría otras un menor porcentaje que representa el 3,6%, como se observa en la tabla.

A raíz del análisis de los datos obtenidos, se hace imperativo abordar con cautela cualquier conclusión definitiva sobre la universalidad del requisito de pago de la garantía de arrendamiento en todos los casos. Este ejercicio analítico requiere de un enfoque más matizado, dado que, en el censo realizado en el año 2013, no se incorporó explícitamente una variable que tratara el asunto en cuestión. En este sentido, la falta de mención directa en dicho censo complica la tarea de establecer patrones concluyentes en relación con la exigencia de pago de la garantía.

No obstante, resulta pertinente destacar que, a pesar de la carencia de datos específicos en el censo de 2013, se pueden discernir indicios significativos que respaldan la presencia de conflictos legales en relación con el cobro y devolución de las garantías de arrendamiento. Estos conflictos parecen haber existido desde un período previo al censo en cuestión, lo que sugiere que la problemática vinculada a las garantías de arrendamiento ha sido una cuestión persistente durante un lapso considerable. Este hecho plantea la interesante perspectiva de que la figura jurídica de la garantía de arrendamiento debería haber sido objeto de clarificación y regulación legal mucho antes de la realización del censo en el año 2013. Por lo tanto, se puede concluir que la positivización y definición legal de esta figura debería haberse llevado a cabo hace muchos años, en aras de prevenir y mitigar los recurrentes conflictos legales que la rodean.

7. Discusión

7.1.Verificación de objetivos

Después de completar el estudio de fuentes bibliográficas y de llevar a cabo la investigación de campo, es posible afirmar que los propósitos establecidos en el proyecto han sido alcanzados en su totalidad. Con el fin de respaldar aún más esta declaración, vamos a examinar minuciosamente cada uno de los objetivos.

7.1.1. Objetivo General

El objetivo general que se encuentra aprobado dentro del proyecto es el siguiente:

“Establecer los problemas jurídicos ocasionados por el vacío legal de la Ley de Inquilinato vigente en el Ecuador respecto de la exigibilidad y legalidad del cobro de garantías en el contrato de arrendamiento a los arrendatarios”.

Para el cumplimiento del objetivo general, he analizado la pregunta número uno de la entrevista realizada a los profesionales del Derecho con la que obtuve los siguientes resultados, los cuatro entrevistados supieron responder que los problemas jurídicos ocasionados por el vacío legal de la Ley de Inquilinato vigente en el Ecuador respecto de la exigibilidad y legalidad del cobro de garantías en el contrato de arrendamiento a los arrendatarios son; 1. El cobro excesivo de la garantía de arrendamiento, en muchas ocasiones el monto requerido como garantía excede de lo que podría considerarse justo y proporcional a las condiciones del bien inmueble arrendado, imponiendo una carga financiera adicional e injusta sobre los arrendatarios; 2. Ausencia de una base legal sólida que respalde al arrendatario en la exigencia de la devolución de la garantía una que se ha evidenciado que el inmueble no ha sufrido ningún daño durante el periodo de arrendamiento, esta ausencia de base legal crea un ambiente de incertidumbre para los arrendatarios, quienes podrían enfrentar dificultades para recuperar en su inversión inicial, es así que en el estudio de casos se ha evidenciado que es común que los arrendadores justifiquen la retención de la garantía al alegar que el inmueble no se encuentra en las mismas condiciones en las que fue entregado, lo que perpetua la falta de seguridad jurídica y deja a los arrendatarios en una posición desventajosa. 3. El desconocimiento de los parámetros utilizados para establecer el monto de la garantía también contribuye a la problemática. La falta de transparencia en este proceso deja a los arrendatarios en la

incertidumbre de en base a que se determina el monto a pagar. Esta falta de información dificulta la capacidad de los arrendatarios para evaluar si el monto es justo y razonable, lo que a su vez podría llevar a situaciones de abuso por parte de los arrendadores al fijar una garantía exorbitante sin una base clara y objetiva.

Por consiguiente, el cobro excesivo de la garantía, la falta de una base legal para la devolución de esta, la inseguridad jurídica en torno a este aspecto y la falta de transparencia en la determinación del monto son problemas jurídicos que acentúan la complejidad de la relación entre arrendadores y arrendatarios por el vacío legal de la Ley de Inquilinato vigente en el Ecuador.

7.1.2. Objetivos Específicos

Los objetivos específicos aprobados en el proyecto son tres, los cuales se proceden a verificar de la siguiente manera:

Primer Objetivo Especifico:

“Analizar las causas por las que no se ha regulado el tema del cobro de las garantías en los contratos de arrendamiento en nuestra legislación ecuatoriana”.

Este primero objetivo se ha logrado verificar en base al análisis del marco teórico con relación a la Ley de Inquilinato vigente en el Ecuador, así como también de las respuestas obtenidas por los entrevistados en la pregunta 2, entre las causas por las que no se ha regulado el tema del cobro de las garantías en los contratos de arrendamiento en nuestra legislación ecuatoriana se distingue claramente que la falta de acción en esta materia se origina en la combinación de factores como la falta de interés, rechazo y descuido por parte de los legisladores, lo que ha tenido un impacto significativo y perjudicial en el ámbito judicial tanto para los arrendadores como para los arrendatarios.

La ley de Inquilinato, que regula las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, ha sido relegada al olvido en el contexto actual. A pesar de que esta normativa pudo haber sido concebida con la intención de equilibrar la relación de arrendamiento, ha quedado desconectada de la realidad presente que afecta la dimensión social, económica y política de nuestro país. La desconexión con la realidad actual es evidente en la disparidad entre la normativa vigente y las necesidades y desafíos que enfrentan tanto arrendadores como arrendatarios en la actualidad.

Aspectos como la moneda utilizada, conocida como el sucre, que ya no está en uso desde hace más de veinte años y sin embargo sigue presente en la ley, la regulación de los pagos de alquiler, la ausencia de normativa para las garantías, las cuales dependen únicamente de la confianza mutua entre las partes involucradas, subrayan la necesidad imperante de revisar la legislación para que sea más congruente con la situación actual de Ecuador. Es fundamental que cualquier reforma legal se ajuste a la realidad del país y responda a las necesidades de los ciudadanos ecuatorianos, garantizando así la protección adecuada de sus derechos.

Esta discordancia con la realidad incita, a su vez, un aumento en los desacuerdos entre las partes involucradas en los arrendamientos. La ausencia de una normativa que proporcione una guía clara y actualizada para los asuntos relacionados con el cobro de garantías y otros aspectos cruciales de las relaciones arrendador-arrendatario crea un ambiente de incertidumbre y desconfianza. La falta de directrices claras puede generar malentendidos y conflictos innecesarios, empeorando la ya compleja situación de las partes.

La ausencia de una regulación adecuada no solo impacta negativamente en los individuos involucrados en los contratos de alquiler, sino que también resuena en el sistema judicial en su conjunto, al sobrecargarlo con litigios derivados de las disputas en ausencia de directrices claras.

Segundo Objetivo Especifico:

“Determinar si es pertinente positivizar la legalidad de la garantía en el contrato de arrendamiento con el fin de preservar el estado del bien inmueble destinado a vivienda”.

El presente objetivo específico se verifica con la aplicación de la pregunta cinco de la encuesta y de la tercera y cuarta pregunta de la entrevista realizadas a profesionales del Derecho, donde los encuestados respondieron que si es pertinente positivizar la legalidad de la garantía en el contrato de arrendamiento con el fin de preservar el estado del bien inmueble destinado a vivienda pero esta positivización debe ir acompañada de la determinación de los parámetros para la fijación del monto de la garantía.

Es crucial reconocer y profundizar en la importancia de establecer regulaciones y promover la comprensión pública en relación con la garantía de arrendamiento de propiedades inmuebles destinadas a la vivienda. Esta afirmación resalta una serie de razones fundamentales por las cuales esta acción se convierte en una necesidad evidente y beneficiosa para todas las partes involucradas.

Al contar con una normativa en torno a la garantía de arrendamiento proporciona un marco legal claro y definido que establece los derechos y responsabilidades tanto de los arrendadores como de los arrendatarios. El crear directrices específicas sobre cómo se maneja el cobro y devolución de la garantía, reduciría la ambigüedad y se evitarían malentendidos o interpretaciones erróneas que puedan dar lugar a disputas y conflictos innecesarios entre las partes.

En este objetivo es importante mencionar que la mayoría de la población ecuatoriana desconoce del valor exacto que se debe cancelar por concepto de garantía esto se debe a que no existe la positivización de la garantía y mucho menos los parámetros para fijar su monto. Es necesario entonces la socialización de la normativa de garantía de arrendamiento de manera que promueva la educación y el conocimiento público sobre los aspectos clave de los contratos de alquiler, ya que la mayoría de las personas que buscan vivienda de alquiler no necesariamente son expertas en las complejidades legales asociadas con este proceso.

Tercer Objetivo Especifico:

“Buscar mecanismos y posibles soluciones jurídicas en los temas de garantías presentes en nuestro país, ocasionados por la ausencia de normativa que regule el cobro y la devolución de garantías en los contratos de arrendamiento”.

Este tercer objetivo se verifica con la aplicación de la pregunta cinco de la entrevista de la cual concluimos que una de las estrategias más viables y concretas para abordar eficazmente el cobro y la devolución de garantías en los contratos de arrendamiento es la inclusión de disposiciones específicas en la Ley de Inquilinato. Estas disposiciones deberían contemplar diversas opciones para llevar a cabo el cobro y devolución de la garantía de manera transparente y segura.

Entre estas opciones, podrían considerarse métodos como el depósito bancario, la transferencia electrónica o inclusive el pago en efectivo, siempre y cuando exista documentación que respalde la confirmación de que el dinero ha sido cancelado al arrendatario y una vez terminado el contrato que este dinero haya sido devuelto al arrendatario. En el caso de la devolución al arrendatario, es de suma importancia que esta devolución este vinculada a la verificación de que no se han causado daños al inmueble arrendado, lo que garantiza que la propiedad sea entregada en las mismas condiciones que fue recibida.

De la mano de esta idea, es esencial incorporar enmiendas específicas en la Ley de Inquilinato que regulen las cláusulas de garantías en los contratos de arrendamiento. En estas enmiendas podrían establecerse que la garantía será reembolsada total o parcialmente al arrendatario, basándose en condiciones predefinidas. Además, se debe destacar la importancia de cumplir a cabalidad con los términos y condiciones acordados en el contrato de arrendamiento, que como pudimos analizar en los casos presentados no siempre lo hacen y es ahí cuando se generan los problemas jurídicos.

La adopción de estas reformas en la Ley de Inquilinato no solo facilitaría la resolución de problemas en torno a la garantía de arrendamiento, sino que también fortalecería la confianza de las partes involucradas en el proceso de arrendamiento. Esta regulación adecuada y detallada sería un paso significativo hacia la creación de un mercado

de arrendamiento más estable y equitativo, brindando seguridad jurídica tanto a los arrendadores como a los arrendatarios.

Otra alternativa adicional y esencial para abordar la problemática en torno a los contratos de arrendamiento es que las partes involucradas en el acuerdo tengan un entendimiento claro y completo sobre los criterios y parámetros que se emplearan para determinar el monto de garantía. Esta alternativa no solo fomentaría la transparencia en el proceso, sino que también permitiría una toma de decisiones más informada por parte de arrendadores como los arrendatarios.

Es imperativo establecer de manera precisa los factores y elementos que influirán en la fijación del monto de arrendamiento, esto podría incluir elementos como el tamaño y las características del inmueble, su ubicación geográfica, las comodidades y servicios incluidos. La comprensión mutua de estos parámetros permitirá a ambas partes anticipar y entender de manera realista cual sería la garantía justa y equitativa para ambas partes.

9.3.Fundamentación jurídica para la Propuesta de Reforma

El presente trabajo investigativo tiene como fundamentación jurídica la normativa ecuatoriana, presidido por la norma suprema del país, la Constitución de la República del Ecuador del 2008, especialmente los artículos 31 y 321 ya que en estos se contemplan el Derecho a la propiedad, relacionándolo con el tema de investigación, se refiere a la protección del bien inmueble perteneciente al arrendador. Así también en los artículos 30; 37 numeral 7; artículo 66 numeral 2 y artículo 375, en los que se contempla el Derecho a una vivienda apropiada, esto haciendo referencia a la facultad del arrendatario de habitar en un inmueble seguro, pese a no ser propietario de uno.

La Constitución de la República del Ecuador en su Art. 375 nos dice: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual en su numeral 7 establece: 7. Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos” (Constitución de la República del Ecuador, 2008)

Una observación detenida de esta disposición constitucional revela que, en la práctica, no se está llevando a cabo su cumplimiento de manera adecuada. En numerosas ocasiones, se puede evidenciar que las garantías exigidas por los arrendadores exceden considerablemente el valor del canon de arrendamiento. Este desequilibrio entre lo establecido en la normativa y la realidad operativa del mercado de alquiler de viviendas es un fenómeno preocupante que plantea cuestiones sustanciales en términos de equidad y justicia para los arrendatarios.

El Código Orgánico General del Procesos, establece los procedimientos para todas las materias con ciertas excepciones, es así como en el Art. 1 se establece que; “Regula la actividad procesal en todas las materias, excepto la constitucional, electoral y penal, con estricta observancia del debido proceso.” (Asamblea Nacional del Ecuador, 2015) Fijando así los lineamientos para el procedimiento que se llevará a cabo en conflictos en materia de Inquilinato.

En este mismo sentido el trabajo tiene como sustento la Ley de Inquilinato, que en los artículos 7 y 26, delimitan la responsabilidad del inquilino (arrendatario) frente al cuidado del inmueble, así también los efectos de suscribir un contrato de arrendamiento.

De igual manera el presente trabajo se apoyará en leyes ordinarias como: el Código Civil especialmente en los artículos 1856, 1865, 1879, con el fin de analizar las características, que se desprenden de un contrato de arrendamiento, así también como los derechos y las obligaciones que deben cumplir el arrendador y el arrendatario.

El derecho constitucional a la seguridad jurídica el cual se encuentra establecido en el artículo 82 de la Constitución constituye un principio cuyo respeto aspira toda sociedad, por ello la certeza, la vigilancia plena y efectiva de las normas legales son condiciones indispensables para una verdadera justicia.

Por esto y otras razones de carácter constitucional y legal, mi propuesta es proponer la incorporación de un articulado en la Ley de Inquilinato, respecto a la garantía en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

8. Conclusiones

Luego del desarrollo del marco teórico, del estudio de campo y obtención de resultados, de la verificación de objetivos y de la fundamentación jurídica para los lineamientos propositivos, procedo a presentar las siguientes conclusiones:

- 1.** El derecho al habitar y vivienda apropiada sin discriminación de la situación económica o social de la persona es uno de los derechos fundamentales establecidos por la Constitución de la República del Ecuador y tratados internacionales de los cuales como ecuatorianos somos partes, por ende, si un habitante del Ecuador no es propietario de un inmueble, para materializar dicho derecho deberá acceder a uno, por medio del arrendamiento, producto de este derecho se generan actos los cuales deben ser regulados por el Estado a través de sus distintas normas jurídicas y en referencia al derecho que hemos mencionado se encuentra la Ley de Inquilinato la misma que hemos analizado en el presente trabajo de investigación evidenciando la problemática propuesta refiriéndose a la falta de reforma en la Ley de Inquilinato que en consecuencia genera conflictos a las partes que intervienen en este accionar.
- 2.** En el Ecuador pese a la existencia de la Ley de Inquilinato, que desarrolla y regula exclusivamente las relaciones entre el arrendador y arrendatario, no se ha abordado el tema de la garantía en los contratos de arrendamiento, dejando al libre albedrío la aceptación o prohibición de esta, ocasionando problemas jurídicos y sociales, debido a que los primeros buscan precautelar el cuidado de su propiedad, mientras que los segundos intentan recuperar ese dinero, que consideran que es una práctica injusta, debido a que no se encuentra positivizada en la ley, sumándose a esto que la ley no está acorde a la realidad socio-económica del país.
- 3.** La garantía de arrendamiento en materia de inquilinato se ha venido desarrollando durante varios, la cual ha sido un tema de interés y debate. La complejidad de esta situación radica en una problemática central: la ausencia de un criterio claro y equitativo para la fijación y devolución de la garantía de arrendamiento, por lo que es evidente la necesidad de establecer un marco normativo más sólido y preciso que regule de manera detallada como se deben fijar las garantías de arrendamiento y cuáles son los criterios para su restitución.

4. La garantía en los contratos de arrendamiento se manifiesta como forma de respaldo económico que tiene la finalidad primordial de asegurar que el arrendatario cumpla con su responsabilidad de mantener el buen estado del inmueble arrendado. De cumplir con dicha obligación, el valor económico de la garantía deberá ser devuelto por el arrendador al finalizar el contrato.
5. En caso de existir controversias, que se desprendan de la relación contractual entre arrendador y arrendatario, el Código Orgánico General de Procesos, señala que dicho conflicto jurídico será tramitado mediante un Procedimiento Sumario, ante un juez competente en materia de inquilinato, designado por el Consejo de la Judicatura.
6. La Ley de Inquilinato presenta vacíos legales en su articulado respecto a la garantía exigida por el arrendador para celebrar el contrato de arrendamiento, la cual se puede subsanar a través de una reforma, aplicando disposiciones que permitan la protección de los derechos y obligaciones de forma equitativa para ambas partes contratantes.
7. La garantía de arrendamiento es fijada a voluntad de los arrendadores, quienes exceden con el precio del valor a pagar por el bien inmueble y que además muchas de las veces se ban en razones injustificables para no devolver el dinero pagado por concepto de garantía.
8. En el derecho comparado, encontramos dos casos estrictamente marcados, tanto en los países de Perú como Colombia. En el caso de Perú su legislación regula el tema de la garantía en los contratos de bienes inmuebles, la cual debe ser cancelada antes de la firma del contrato, depositándose en una cuenta señalada con anterioridad por el arrendador. Al momento de terminación del contrato si el arrendatario devuelve el inmueble en las mismas condiciones, el arrendador está obligado a entregar el dinero de la garantía en tres días, caso contrario el dueño de la propiedad utilizara ese dinero para las reparaciones necesarias en el inmueble. Sin embargo, en Colombia la situación es completamente distinta, ya que existe prohibición expresa de la ley en cobrar al arrendatario rubros adicionales como es el caso de la garantía. Mientras que en Chile y Argentina se establece que se puede exigir el cobro de garantía, pero esta no podrá exceder de un mes canon de arrendamiento.

9. De todo lo analizado en el presente trabajo, junto a la normativa, la doctrina, la jurisprudencia, las entrevistas a profesionales expertos en la materia de inquilinato y estudio de casos, se puede destacar que es indispensable una reforma a la Ley de Inquilinato en cuanto al tema de la garantía, en la cual se hable acerca de los parámetros para fijar el monto de la garantía y así mismo exista los mecanismos para la devolución de esta.

9. Recomendaciones

Una vez que hemos concluido el presente trabajo de investigación referente a la exigibilidad del cobro de la garantía de arrendamiento en materia de inquilinato y la inseguridad jurídica causada por la inexistencia de esta figura normativa, se evidencian ciertas falencias, tanto en las relaciones contractuales, así como en la aplicación de la norma vigente, por lo cual se procede a recomendar lo siguiente:

- 1.** Que se establezca en la Ley de Inquilinato un articulado que aborde el asunto de las garantías para propiedades inmuebles en el marco de la ley. Esto permitiría regular la práctica actual en el país en relación con este tema.
- 2.** Que se establezcan sanciones severas para los dueños de locales destinados a arriendo para vivienda, en caso de excederse en el cobro de la garantía de arrendamiento.
- 3.** Que los contratos de arrendamiento sean celebrados siempre por escrito, ya que, al estar plasmados por escrito, las partes podrán exigir con mayor respaldo los derechos y obligaciones que fueron estipuladas en las cláusulas.
- 4.** Que en el contrato de arrendamiento se especifique si existe o no un abono por concepto de garantía, así como las condiciones físicas en las que se entrega el bien, se lo puede acompañar de evidencias como fotos y videos para de este modo tener un respaldo de la situación inicial de la vivienda, para cuando se dé por culminado el contrato, se pueda exigir o retener el valor de la garantía.

9.4.Propuesta de Reforma

Partiendo del problema identificado y tomando en consideración la falta de conocimiento en relación con la ausencia de regulaciones y certeza jurídica en lo que concierne a las garantías en el ámbito del inquilinato, es evidente que existe una gran cantidad de personas, tanto arrendadores como arrendatarios, que desconocen esta realidad. Este desconocimiento trasciende a la ciudadanía en general y constituye un asunto de relevancia.

Es importante resaltar que este contexto de desinformación tiene un impacto directo en los arrendadores y arrendatarios, y también repercute en sus derechos consagrados en la Constitución de la República. Entre estos derechos destaca el de uso y habitación, que se ve influenciado por la falta de claridad normativa en torno a las garantías. Además, esta situación afecta la estabilidad tanto económica como social de estas partes involucradas en los contratos de arrendamiento.



PLENO DE LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL CUADOR.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 375 de la Constitución, el Estado en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna.

Que, el artículo 375 numeral 7 de la Constitución, nos expresa: “Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos”.

En ejercicio de sus competencias establecidas en la Constitución, la Asamblea Nacional expide la siguiente:

LEY REFORMATORIA A LA LEY DE INQUILINATO

De la Garantía

Art. Innumerado 1.- Para calcular el importe por pago de la garantía en bienes inmuebles, se establecerá tomando en consideración diversos factores fundamentales que inciden en el valor y la naturaleza del inmueble arrendado. Entre estos factores, destacan las condiciones físicas del bien, que incluyen la ubicación geográfica, su estado de conservación, la calidad de la construcción, y la funcionalidad de las instalaciones y estructuras. Además de que no podrá exceder de dos meses de renta.

Art. Innumerado 2.- La constancia del pago de la garantía, deberá puntualizarse en el contrato de arrendamiento, estableciendo el valor recibido por el arrendador, al momento de la entrega del bien inmueble.

Art. Innumerado 3.- El valor entregado en garantía podrá ser utilizado por el arrendador para reponer, a la terminación del contrato de arrendamiento, de ser el caso, las condiciones del

inmueble al estado en que se entregó, salvo por el deterioro normal de su uso ordinario. Asimismo, en segundo orden, podrá ser empleada para el pago de sumas adeudadas por renta o por los conceptos complementarios.

Art. Innumerado 4.- En el caso, de que el arrendatario, entregue el inmueble en las mismas condiciones en las que lo recibió, salvo por el deterioro mismo del uso y tiempo, el arrendador, devolverá el importe total o el remanente de la garantía, en un máximo de tres días, siempre que no haya sido usado para el pago de cánones de arrendamiento adeudados por renta o conceptos complementarios.

Art. Innumerado 5.- El incumplimiento de esta disposición será sancionado con la multa de un salario mínimo, cuando se trate de la primera vez, de ser reincidente será sancionado con un salario básico unificado más el equivalente del alza que realizo.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - Que las presentes reformas puedan también aplicarse a los arrendamientos que estén vigentes.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. - Que la presente reforma una vez publicada en el Registro Oficial entrará en rigor, incluso para los contratos que se encuentren en vigencia. Los que deberán acogerse a dichas reformas.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente reforma de Ley entrará en vigor el día de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y suscrito en la Sede de la Asamblea Nacional, en la ciudad de Quito, al décimo cuarto día del mes de abril del 2023.

f.....

Presidente de la Asamblea Nacional

f.....

Secretario de la Asamblea Nacional

10. Bibliografía

(n.d.).

(2008, Octubre 20). *Constitución de la República del Ecuador*. Quito, Ecuador.

Alcantara, J. L. (n.d.). *El Contrato*. Revista Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, México. Retrieved from <https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-comparado/article/view/3133/3486#:~:text=Los%20antecedentes%20m%C3%A1s%20antiguos%20del,apareci%C3%B3%20la%20renta%20de%20tierras>.

Arellano, P. (2019, Abril 30). *Academia.edu*. Retrieved from file:///C:/Users/HP/Downloads/ARRENDAMIENTO_DE_BIENES_INMUEBLES.pdf

Arellano, P. (2019, Abril 25). *DerechoEcuador.com*. Retrieved from https://derechoecuador.com/terminacion-de-contrato-de-arrendamiento/#google_vignette

Ariza, S. S. (2007, Octubre 10). *Dialnet*. Retrieved from <file:///C:/Users/HP/Downloads/Dialnet-DerechosYGarantias-174824.pdf>

Asamblea Nacional del Ecuador. (2013, 28 Febrero). *Isuu*. Retrieved from https://issuu.com/poderesip/docs/ley_reformatoria_a_la_codificaci_n_de_la_ley_de_in

Asamblea Nacional del Ecuador. (2015). *Código Orgánico General de Procesos*. Quito: Asamblea Nacional.

Cabanellas, G. (1993). *Diccionario Jurídico Elemental*. HELIASTA S.R.L.

Carbonell, M. (2021, Febrero 16). *Centro de Estudios Jurídicos Carbonell*. Retrieved from <https://miguelcarbonell.me/2021/02/16/que-es-la-seguridad-juridica/#:~:text=%E2%80%99CLA%20seguridad%20consiste%20en%20la,derechos%20y%20de%20sus%20propiedades%E2%80%99D>.

Carrá, B. C. (2008). *Apuntes a la clasificación de los contratos en típicos, atípicos y mixtos*. Retrieved from Dianelt: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4356686>

Código Civil. (2005).

Código Civil. (2005, Junio 24). Ecuador.

Congreso de Colombia. (2003, Julio 10). *Red Jurista*. Retrieved from https://www.redjurista.com/Documents/ley_820_de_2003_congreso_de_la_republica.aspx#/

Congreso Nacional. (2000). *Ley de Inquilinato*. Quito.

Constitución de la República del Ecuador. (2008, Noviembre 20).

Corte Constitucional del Ecuador. (2012, Noviembre). *Corte Interamericana de Derechos Humanos*. Retrieved from <https://www.corteidh.or.cr/tablas/33423.pdf>

- Cremades, A. D. (2017). *Origen y Evolución de las Garntías Reales en Roma*. CIJIMA: CEPOAT.
- Decreto Legislativo. (2015, Noviembre 2). *Diario Oficial del Bicentenario El Peruano*. Retrieved from <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-supremo-que-aprueba-el-reglamento-del-decreto-legisl-decreto-supremo-n-017-2015-vivienda-1307066-1/>
- Falconi, J. G. (1995). *El contrato de arrendamiento en el sector urbano y sus causales de terminacion*. Quito: 1a edición .
- Goddard, J. A. (2007). *El concepto de contrato en el Derecho Romano; Universidad Penamericana*. Retrieved from file:///C:/Users/HP/Downloads/fulltext_stamped.pdf
- Guerrero, A. p. (2022). *Temas Juridicos* (Vol. VII). Cuenca.
- Guevara, V. L., & Mufdi, M. d. (2017). *La evolucion del concepto de contrato y su incidencia en los pricipales mecanismos de protección del acreedor insatisfecho*. Repositorio Universidad de Chile. Retrieved from <https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/143963/La-evoluci%C3%B3n-del-concepto-de-contrato-y-su-incidencia-en-los-principales-mecanismos-de-protecci%C3%B3n-del-acreedor-insatisfecho.pdf?sequence=1>
- Herrera, M. E. (2021, Abril 5). *ZH Consultores*. Retrieved from <https://www.zhconsultoresperu.com/articulo/alcances-de-la-denominada-garantia-en-el-contrato-de-arrendamiento/>
- Holguin, J. L. (2008). *Manuel Elemental de Derecho Civil del Ecuador*. Quito: Corporacion de estudios y publicaciones .
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos . (2013, Noviembre). *Instituto Nacional de Estadísticas y Censos* . Retrieved from file:///C:/Users/HP/Downloads/metodologia_enalqui.pdf
- Ivan Torres Proaño, Cecilia Salazar Sanchez. (2016, Mayo 4). *DerechoEcuador.com*. Retrieved from <https://derechoecuador.com/vicios-del-consentimiento/>
- Junta de Gobierno de la República de Chile. (2022, Junio 30). *Biblioteca del Congreso Nacional de Chile*. Retrieved from <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=29526>
- Kaed, A. F. (n.d.). LA LOCATIO CONDUCTIO REI. *El Código Civil y Comercial de la República Argentina*. Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires. Retrieved from Biblioteca Juridica : https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-R-2021-70172901748
- Lecaros, J. M. (n.d.). Los Contratos. Concepto, clasificaciones, categorías, interpretación, efectos y principios de la contratación. *Los Contratos*. Chile.

- Lopez, A. G. (2017, Junio 28). *Arrendamientos. Las causas de resolucio tipificadas para el arrendatario*. Retrieved from <https://www.alfredogarcialopez.es/arrendamientos-las-causas-resolucion-tipificadas-arrendatario-2/>
- Ossorio, M. (n.d.). *Diccionario de Ciencias Juridicas Politicas y Sociales*. Guatemala: Datascan, S.A. Retrieved from [http://www.elmayorportaldegerencia.com/Libros/Politica/\[PD\]%20Libros%20-%20Diccionario%20de%20Ciencias%20Juridicas%20Politicas%20y%20Sociales.pdf](http://www.elmayorportaldegerencia.com/Libros/Politica/[PD]%20Libros%20-%20Diccionario%20de%20Ciencias%20Juridicas%20Politicas%20y%20Sociales.pdf)
- Presidencia de la Corte Nacional de Justicia. (2018, Octubre 26). *Corte Nacional de Justicia*. Retrieved from https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/consultas_absueltas/No_Penales/Procesal/062.pdf
- Properati Blog*. (2022, Diciembre). Retrieved from <https://blog.properati.com.ec/ingreso-salario-arriendo-gasto-que-exige-ecuador-latinoamerica/#:~:text=En%20Ecuador%2C%20el%2026%25%20de,los%20ingresos%20de%20los%20hogares.>
- Reyes, J. C. (2010). *Manuel de Derecho Civil*. Peru : Editores Jurista .
- Rodríguez, S. M. (2004, julio-diciembre). *Universidad Veracruzana, Repositorio Institucional*. Retrieved from <https://cdigital.uv.mx/bitstream/handle/1944/51144/MoncayoRodriguezSocorro.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Romeo, C. (2013). *Apuntes Juridicos* . Retrieved from [https://jorgemachicado.blogspot.com/2013/07/que-es-una-garantia_4536.html#:~:text=DEFINICI%C3%93N,.%E2%80%9D\(Cesar%20Romero\).](https://jorgemachicado.blogspot.com/2013/07/que-es-una-garantia_4536.html#:~:text=DEFINICI%C3%93N,.%E2%80%9D(Cesar%20Romero).)
- Sanchez, J. (2010). *De los contratos civiles*. Mexico: Porrúa.
- Senado y Camara de Diputados de la Nacion de Argetina. (2020, Junio 30). *InforLeg Informacion Legislativa*. Retrieved from <https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/25000-29999/27287/norma.htm>
- Sevilla, D. M. (2005, Noviembre 24). *DerechoEcuador.com*. Retrieved from <https://derechoecuador.com/garantias-en-el-derecho-civil/>
- Vega, J. A. (2018). Efectos de los contratos. In *La estrategia fiscal mediante contratos de fideicomiso* (pp. 90-108). Mexico.
- Velazquez, A. T. (n.d.). *La teoria de la imprevisio en el sistema juridico mexiaco*. Universidad Veracruzana, Mexico.
- Volpe, A. B. (2015). *Alquiler en números: La tenencia de vivienda en América Latina y el Caribe*. Creative Commons. Retrieved from <file:///C:/Users/HP/Downloads/Alquiler-en-n%C3%BAmeros-La-tenencia-de-vivienda-en-Am%C3%A9rica-Latina-y-el-Caribe.pdf>

11. Anexos

11.1. Anexo 1. Formato de encuesta



UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

FACULTAD JURIDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA

CARRERA DE DERECHO

ENCUESTA DIRIGIDA A PROFESIONALES DEL DERECHO

Estimado (a) usuario (a): por motivo que me encuentro realizando mi Trabajo de Integración Curricular titulado: **“Exigibilidad del cobro de la garantía de arrendamiento en materia de inquilinato y la inseguridad jurídica causada por la inexistencia de esta figura normativa”**, solicito a usted de la manera más comedida sírvase dar contestación a la siguiente encuesta, resultados que me permitirán obtener información para la culminación de la presente investigación:

1. ¿Considera usted que el monto de la garantía de arrendamiento que ha pagado alguno de sus defendidos es excesivo?

Si () No ()

¿Por qué?

.....

2. ¿Está de acuerdo en que el arrendador exija el pago de la garantía al arrendatario?

Si () No ()

¿Por qué?

.....

3. ¿Considera usted que en la Ley de Inquilinato se encuentra debidamente regulado el cobro de garantía de arrendamiento?

Si () No ()

¿Por qué?

.....

4. ¿Considera que es importante conocer el valor exacto que debe pagarse por concepto de garantía de arrendamiento?

Si () No ()

5. ¿Considera usted que se debe establecer en la Ley de Inquilinato los parámetros de fijación del monto de garantía para acceder al arrendamiento?

Si () No ()

¿Por qué?

.....

6. ¿Los conflictos legales a causa de la garantía de arrendamiento, en que índice permanecerán al ser esta normada?

Si () No ()

¿Por qué?

.....

11.2. Anexo 2. Formato de entrevista



UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

FACULTAD JURÍDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA

CARRERA DE DERECHO

ENTREVISTA A DIRIGIDA A PROFESIONALES DEL DERECHO EN MATERIA DE INQUILINATO

Distinguido profesional del Derecho, solicito a Usted muy comedidamente se digne dar respuesta a las preguntas contenidas en la siguiente entrevista técnica, cuyas respuestas será de gran ayuda para el desarrollo de mi Trabajo de Integración Curricular titulado **“Exigibilidad del cobro de la garantía de arrendamiento en materia de inquilinato y la inseguridad jurídica causada por la inexistencia de esta figura normativa”**

- 1. ¿Cuáles son los principales conflictos legales entre el arrendador y arrendatario, en torno a la garantía para celebrar el contrato de arrendamiento?**

- 2. ¿Cuál cree usted que es la causa por la que no se ha regulado el cobro de la garantía en la legislación ecuatoriana?**

- 3. ¿Considera usted necesario que en la Ley de Inquilinato se positivice el cobro de la garantía y así mismo los parámetros para fijar el monto por concepto de garantía?**

- 4. ¿Cuál es la importancia y necesidad de normar la práctica de la garantía en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en el Ecuador?**

- 5. A su criterio ¿cuál sería el mecanismo necesario para que una vez cumplido el contrato de arrendamiento se proceda a la devolución de la garantía?**

11.3. Anexo 3. Certificado de traducción

Lic. Carlos Fernando Velastegui Aguilar
Certified English Teacher

CERTIFICA:

Que el documento aquí compuesto es fiel traducción del idioma español al idioma inglés, del resumen del trabajo de titulación, titulado: **Exigibilidad del cobro de la garantía de arrendamiento en materia de inquilinato y la inseguridad jurídica causada por la inexistencia de esta figura normativa.**, de autoría de la estudiante Evelyn Dayanara Colala Quito, con número de cédula 1400658488, egresada de la carrera de Derecho, de la Universidad Nacional de Loja.

Lo certifica en honor a la verdad y autoriza a la interesada, hacer uso del presente en lo que a sus intereses convenga.

Loja, 06 de febrero del 2024



Lic. Carlos Fernando Velastegui Aguilar
LICENCIADO EN CIENCIAS DE LA EDUCACIÓN MENCIÓN INGLÉS
Numero de registro: 1031-2022-2463645
C.I.: 1105165672

11.4. Anexo 4. Certificado de culminación y aprobación del Trabajo de Integración Curricular



Universidad
Nacional
de Loja

Sistema de Información Académico
Administrativo y Financiero - SIAAF

CERTIFICADO DE CULMINACIÓN Y APROBACIÓN DEL TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

Yo, **Yamunaque Vite Freddy Ricardo**, director del Trabajo de Integración Curricular denominado **EXIGIBILIDAD DEL COBRO DE LA GARANTÍA DE ARRENDAMIENTO EN MATERIA DE INQUILINATO Y LA INSEGURIDAD JURÍDICA CAUSADA POR LA INEXISTENCIA DE ESTA FIGURA NORMATIVA**, perteneciente al estudiante **EVELYN DAYANARA COLALA QUITO**, con cédula de identidad N° **1400658488**. Certifico que luego de haber dirigido el **Trabajo de Integración Curricular** se encuentra concluido, aprobado y está en condiciones para ser presentado ante las instancias correspondientes.

Es lo que puedo certificar en honor a la verdad, a fin de que, de así considerarlo pertinente, el/a señor/a docente de la asignatura de **Integración Curricular**, proceda al registro del mismo en el Sistema de Gestión Académico como parte de los requisitos de acreditación de la Unidad de Integración Curricular del mencionado estudiante.

Loja, 21 de Agosto de 2023



FREDDY RICARDO
YAMUNAQUE VITE

F) _____
DIRECTOR DE TRABAJO DE INTEGRACIÓN
CURRICULAR



Certificado TIC/TT.: UNL-2023-000358

1/1
Educamos para Transformar

11.5. Anexo 5. Certificación del Tribunal de Grado



NIVEL DE PREGRADO
Facultad Jurídica, Social y Administrativa

CERTIFICACIÓN DEL TRIBUNAL DE GRADO

Loja, 31 de enero de 2024

En calidad del tribunal calificador del trabajo de Integración curricular o de titulación titulado **“EXIGIBILIDAD DEL COBRO DE LA GARANTÍA DE ARRENDAMIENTO EN MATERIA DE INQUILINATO Y LA INSEGURIDAD JURÍDICA CAUSADA POR LA INEXISTENCIA DE ESTA FIGURA NORMATIVA”**, de autoría del Srta. **Evelyn Dayanara Colala Quito** portador/a de la cédula de identidad Nro. **1400658488**, previo a la obtención del título de ABOGADO, certificamos que se ha incorporado las observaciones realizadas por los miembros del tribunal o por el director trabajo de integración curricular, por tal motivo se procede a la aprobación y calificación del trabajo de integración curricular o de titulación de grado y la continuación de los trámites pertinentes para su publicación y sustentación pública.

APROBADO



Dr. Fausto Noé Aranda Peñarreta, Mg. Sc
PRESIDENTE



Dr. Jeferson Vicente Armijos Gallardo, Mg.Sc.
VOCAL PRINCIPAL

ERIKA ANNABELL
YAGUANA
RODRIGUEZ

Firmado digitalmente por
ERIKA ANNABELL
YAGUANA RODRIGUEZ
Fecha: 2024.02.02 17:30:47
-05'00'

Dra. Erika Annabell Yaguana Rodríguez Mg.Sc.
VOCAL PRINCIPAL

11.6. Anexo 6. Informe de Pertinencia



**CARRERA DE
DERECHO**

Loja, 30 de mayo de 2023

Señor

Dr. Mario Sánchez Armijos. Mg. Sc.

DIRECTOR DE LA CARRERA DE DERECHO DE LA FACULTAD JURÍDICA SOCIAL Y ADMINISTRATIVA DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA.

Ciudad. -

De mi consideración:

A través del presente me es grato expresar a usted un cordial saludo, a la vez de manera respetuosa y en cumplimiento a la notificación de la providencia de fecha 24 de mayo del 2023, a las 08h14, donde dispone que emita informe sobre la **estructura y coherencia del proyecto** de Trabajo de Integración Curricular titulado: “EXIGIBILIDAD DEL COBRO DE LA GARANTÍA DE ARRENDAMIENTO EN MATERIA DE INQUILINATO Y LA INSEGURIDAD JURIDICA CAUSADA POR LA INEXISTENCIA DE ESTA FIGURA NORMATIVA”, presentado por la postulante señorita Evelyn Dayanara Colala Quito, y en cumplimiento con lo dispuesto en el Art. 226 del Reglamento de Régimen Académico UNL, 2021; y en armonía con la Guía para la Formulación del Proyecto de Investigación de Integración Curricular o Titulación; al respecto tengo a bien informarle lo siguiente:

1. INFORMACIÓN GENERAL:

- a. **Título:** La señorita postulante presenta su proyecto quedando aprobado el título de la siguiente manera: “EXIGIBILIDAD DEL COBRO DE LA GARANTÍA DE ARRENDAMIENTO EN MATERIA DE INQUILINATO Y LA INSEGURIDAD JURIDICA CAUSADA POR LA INEXISTENCIA DE ESTA FIGURA NORMATIVA”.
- b. **Autor:** EVELYN DAYANARA COLALA QUITO.
- c. **Docente Designado:** Dr. Freddy Ricardo Yamunaqué Vite. Ph.D.

2. DESGLOSE DEL INFORME.

Una vez que he realizado un detallado y minucioso estudio del proyecto de investigación jurídica bajo del título aprobado: “EXIGIBILIDAD DEL COBRO DE LA GARANTÍA DE ARRENDAMIENTO EN MATERIA DE INQUILINATO Y LA INSEGURIDAD JURIDICA CAUSADA POR LA INEXISTENCIA DE ESTA FIGURA NORMATIVA”. , y ejecutadas las correcciones de forma sugeridas, esta temática cumple con los requerimientos jurídicos, doctrinarios y normativos en la materia de Ley de Inquilinato, lo que resulta apto para su desarrollo, por constituir un problema jurídico trascendente que amerita ser tratado en un Trabajo de Integración Curricular previo la obtención del Título de Abogado.

Informe Pertinencia



UNL

Universidad
Nacional
de Loja

**CARRERA DE
DERECHO**

3. PROBLEMÁTICA.

El proyecto estudiado reviste claridad en el objeto de estudio que será emprendido a través del proyecto de investigación, lo que constituye un problema jurídico, tomando en cuenta la tendencia contenida en la Ley de Inquilinato, principios constitucionales, doctrinarios y jurisprudenciales, respecto del problema propuesto a investigar que está relacionado con la investigación jurídica a desarrollar en lo que concierne a la ley de inquilinato vigente en nuestra nación, puesto que la misma presenta vacíos legales referentes a la realidad de lo que se emplea en las prácticas de arrendamiento de nuestra sociedad, al definir que la principal causa de la desactualización de la presente ley de inquilinato es por la falta de disposición la misma que ante la inaplicabilidad de los legisladores en razón de esta materia, por lo que se considera un nivel de desconocimiento en la ciudadanía respecto que al realizar el arrendamiento de un inmueble tiene que dar en garantía un valor determinado por la vivienda, puesto que no existe en la normativa la exigencia de esta garantía.

Al no encontrarse regulado el cobro económico de la garantía en ningún cuerpo legal ecuatoriano, no se debe regular esta garantía para acceder al arrendamiento del inmueble, sin embargo, se pone en práctica este modelo de garantía en los contratos de arrendamiento estableciéndolo como una cláusula lo que significa a mi criterio una medida de protección para los arrendadores como medida aplicable para que los arrendatarios cuiden y mantengan el inmueble en óptimas condiciones, se debe considerar que no existe una normativa que fije los montos a cobrar o depositar en calidad de garantía y además debemos mencionar que tampoco existe disposición alguna para proceder a la devolución del monto o garantía fijado en la cláusula del contrato al finalizar el mismo, por lo que se presume que esta cláusula de garantía es ilegal y además atenta a la seguridad jurídica por no haber una normativa que regule esta arbitrariedad.

Dentro de lo que propone el estudiante concretamente al problema socio-jurídico planteado en el presente proyecto de integración siendo de esta manera es menester establecer el problema fundamental de la inexistencia jurídica de las pautas que determinen el valor que deben dar en garantía el arrendatario al arrendador en materia de inquilinato, por lo tanto, para dar solución las posibles dificultades que se presentan dentro del marco de respeto a la ley vigente en nuestro país.

JUSTIFICACIÓN.

La justificación se la explica en forma detallada, precisando los fundamentos que demuestran el proyecto de investigación dentro de la Ley de Inquilinato que pertenece a la Línea de Investigación de la Carrera de Derecho relacionada a la organización constitucional del Estado;

rrme Pertinencia



UNL

Universidad
Nacional
de Loja

**CARRERA DE
DERECHO**

y, los derechos humanos y fundamentales, principios y garantías constitucionales. Así como la relevancia y actualidad de la temática, de la factibilidad de hacerlo por existir los medios documentales, entre ellos los bibliográficos, informáticos, doctrinales, documentales, de la práctica profesional.

5.- OBJETIVOS.

Los objetivos tienen relación con el problema central, objetivo general de estudio, establecer los problemas jurídicos ocasionados por el vacío legal en la ley de inquilinato con respecto al cobro de garantías en contratos de arrendamiento. En los objetivos específicos se plantea; Analizar las causas por las que no se ha regulado el cobro de las garantías, determinar si es pertinente la legalidad de dicho cobro; y, buscar mecanismos y posibles soluciones jurídicas en temas de garantías. Por lo que, tiende a cumplir con el desarrollo del plan de investigación, aportando con elementos suficientes y necesarios para la culminación del informe final de la investigación.

6.- METODOLOGÍA.

La metodología con la que se realizará la presente investigación jurídica, está determinada por métodos y técnicas que se van a utilizar, explicando su empleo y el propósito de los mismos, tomando en cuenta el orden científico del proyecto en la dirección jurídica del problema planteado que comprenderá el universo de estudio en los ámbitos local, regional, nacional y extranjero, con referentes doctrinarios, casuísticos y estadísticos.

7.- MARCO TEORICO.

La señorita postulante ofrece en el proyecto un importante marco teórico a desarrollar sobre temáticas acerca del cobro indebido de la llamada garantía para realizar el contrato de arrendamiento al no estar normada la legalidad del cobro de esta garantía en la que se supone asegurar el cumplimiento de una obligación ya que tampoco existe una determinación en que forma será devuelta este valor al arrendatario, como un problema complejo que requiere de una investigación profunda con fines de una mayor comprensión de las motivaciones y consecuencias de esta situación.

8.- PERTINENCIA.

Por las consideraciones antes anotadas en cumplimiento del Art. 225 del Reglamento de Régimen Académico de la Universidad Nacional de Loja del 2021, me permito emitir **INFORME FAVORABLE DE LA ESTRUCTURA Y COHERENCIA DEL PROYECTO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR** sobre el título: "EXIGIBILIDAD DEL COBRO DE LA GARANTÍA DE ARRENDAMIENTO EN MATERIA DE INQUILINATO Y LA INSEGURIDAD JURIDICA CAUSADA POR LA INEXISTENCIA DE ESTA FIGURA



unl

Universidad
Nacional
de Loja

**CARRERA DE
DERECHO**

NORMATIVA", presentado por la postulante señorita Evelyn Dayanara Colala Quito, a favor de que se realice el Trabajo de Integración Curricular previo a optar por el Título de Abogado.

Del Señor Director de la Carrera de Derecho, muy atentamente.



FREDDY RICARDO
YAMUNAQUE VITE

.....
Dr. Freddy Yamunaqué Vite. Ph.D.
DOCENTE CARRERA DE DERECHO