



UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

AREA JURIDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA

CARRERA DE DERECHO

TÍTULO

“CONFLICTOS JURÍDICOS QUE SE ORIGINAN POR LA FALTA DE DELIMITACIÓN EN LA LEY DE INQUILINATO DEL MONTO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL.”

TESIS PREVIA A LA OBTENCION DEL TITULO DE ABOGADA.

AUTORA:

Paola Gabriela Bravo Lozano

DIRECTOR:

Dr. Mario Chacha Vázquez.

Loja- Ecuador.

2015

CERTIFICACIÓN

DOCTOR MARIO CHACHA VÁZQUEZ, Mg. Sc., DOCENTE DEL AREA JURIDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA.

CERTIFICO:

Haber orientado y revisado de manera sucinta y prolija, según lo estipulado en las normas y reglamentos de la Universidad Nacional de Loja, el proceso de planificación, ejecución y culminación de la Tesis titulada: **“CONFLICTOS JURÍDICOS QUE SE ORIGINAN POR LA FALTA DE DELIMITACIÓN EN LA LEY DE INQUILINATO DEL MONTO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL.”**, realizada por el egresada de la Carrera de Derecho Srta. Paola Gabriela Bravo Lozano, conforme al cronograma de trabajo aprobado para el efecto.

Dicho informa investigativo, reúne los requisitos académicos y reglamentarios de la institución, lo que certifico en honor a la verdad, autorizando su presentación para los trámites legales correspondiente.

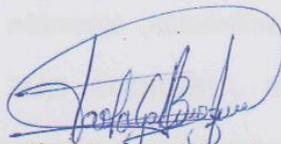
Loja, 8 de Julio del 2014.


Dr. Mario Chacha Vázquez Mg. Sc.
DOCENTE AJSA-UNL-DIRECTOR DE TESIS.

AUTORÍA

Yo, Paola Gabriela Bravo Lozano, declaro ser autora del presente trabajo de tesis y eximo expresamente a la Universidad Nacional de Loja y sus representantes jurídicos de posibles reclamos o acciones legales, por el contenido de la misma.

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



Paola Gabriela Bravo Lozano.

AUTORA

CEDULA: 1104348568

FECHA: Loja, diciembre del 2015.

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

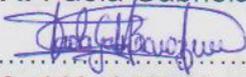
Yo, Paola Gabriela Bravo Lozano, declaro ser autor de la Tesis titulada: **“CONFLICTOS JURÍDICOS QUE SE ORIGINAN POR LA FALTA DE DELIMITACIÓN EN LA LEY DE INQUILINATO DEL MONTO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL.”** Como requisito para optar al Grado de: **ABOGADA:** autorizo al Sistema Bibliotecario de la Universidad Nacional de Loja para que con fines académicos, muestre al mundo la producción intelectual de la Universidad, a través de la visibilidad de su contenido de la siguiente manera en el Repositorio Digital Institucional:

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

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

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Loja, a los 04 días del mes de diciembre del dos mil quince, firma el autor:

AUTORA: Paola Gabriela Bravo Lozano

FIRMA: 

CÉDULA: 1104348568

DIRECCIÓN: Loja: Dirección: Peñón del Oeste

CORREO ELECTRÓNICO: pbravolozano@yahoo.com

TELÉFONO: 585477 **CÉLULAR:** 0999747713

DATOS COMPLEMENTARIOS

DIRECTOR DE TESIS: Dr. Mario Chacha Vázquez Mg. Sc.

TRIBUNAL DE GRADO:

Dr. Mg. Dr. Shandry Armijos Fierro **(Presidente)**

Dr. Mg. Luis Mogrovejo **(Vocal)**

Dr. Mg. Miguel Brito **(Vocal)**

DEDICATORIA

La presente tesis quiero dedicarla de manera especial a Dios y a la Virgen del Cisne quienes me han bendecido sabiamente, en todo momento y en todo lugar de mi vida , a mis padres quienes han sido mi apoyo incondicional y siempre han estado dándome fuerzas para seguir adelante y no desmayar en los problemas que se presentaban, enseñándome a encarar las adversidades sin perder nunca la dignidad ni desfallecer en el intento y a todas las personas que han hecho posible, que culmine mi carrera con éxito, mi familia, compañeros, amigos y docentes, quienes han sido mi guía, para que, de la mejor manera culmine esta etapa trascendental en mi vida, y así poder ser una mujer de provecho, honesta, honorable, responsable, ante la sociedad.

Paola Gabriela Bravo Lozano.

AGRADECIMIENTO

Agradezco en primer lugar a Dios por haberme dado la oportunidad de estudiar, en tan digna y distinguida Universidad, a mis padres por su apoyo, consejos, comprensión, amor, ayuda en los momentos difíciles, y por ayudarme con los recursos necesarios para estudiar. Me han dado todo lo que soy como persona, mis valores, mis principios, mi carácter, mi empeño, mi perseverancia, mi coraje para conseguir mis objetivos.

A mis hermanos por estar siempre presentes, acompañándome para poderme realizar. A mi hija Fátima, quien ha sido y es mi motivación, inspiración y felicidad.

Paola Gabriela Bravo Lozano.

TABLA DE CONTENIDOS.

CERTIFICACION.

AUTORIA.

CARTA DE AUTORIZACION

DEDICATORIA.

AGRADECIMIENTO.

TABLA DE CONTENIDOS

1. TITULO.

2. RESUMEN.

Abstract.

3. INTRODUCCION.

4. REVISION DE LITERATURA

4.1. MARCO CONCEPTUAL

4.1.1. El contrato

4.1.2. Contrato de arrendamiento

4.1.2.1. Personas que intervienen en el contrato de arrendamiento.

4.1.2.2. Clasificación de los contratos de arrendamiento

4.1.2.3. Cosas susceptibles de arrendamiento.

4.1.2.3.1. Clasificación de las cosas.

4.1.3. Requisitos del contrato de arrendamiento.

4.1.4. Elementos del contrato de arrendamiento.

4.1.5 Forma de celebrar el contrato.

4.1.6. Canon de arrendamiento.

4.1.6.1. Fijación del canon de arrendamiento.

4.1.6.2. Precio justo.

4.1.7. Perímetro urbano.

4.2. MARCO DOCTRINARIO

4.2.1. Origen, evolución e historia de la Ley de Inquilinato.

4.2.2. Historia del arrendamiento.

4.2.3. Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento.

4.2.4. Caracteres del contrato de arrendamiento.

4.2.5. Efectos de los contratos de arrendamiento.

4.2.6. Fuerza obligatoria del contrato de arrendamiento.

4.2.6.1. Obligaciones del arrendador en el contrato de arrendamiento.

4.2.6.2. Vicios de la cosa arrendada.

4.2.6.3. Obligación del arrendatario.

4.2.7. Prueba del contrato de arrendamiento.

4.3. MARCO JURIDICO

4.3.1. Constitución de la República del Ecuador.

4.3.2. Ley de Inquilinato.

4.3.2.1. Condiciones de los predios a ser arrendados.

4.3.2.2. Inscripción de predios de arrendamiento.

4.3.2.3. Fijaciones de las pensiones de arrendamiento.

4.3.2.4. Los contratos de arrendamiento y sus efectos.

4.3.2.5. Terminación del contrato de arrendamiento.

4.3.2.6. Competencia del control de cobros.

4.3.2.7. La competencia y el procedimiento de las controversias.

4.3.2.8. Prescripción de las acciones.

4.4. LEGISLACION COMPARADA

4.4.1. Ley de Arrendamientos de la República de Venezuela

4.4.2. Ley de Inquilinato de Colombia.

4.4.3. Ley de Inquilinato Honduras.

4.4.4. Ley de Arrendamientos Urbanos España.

5. MATERIALES Y METODOS.

5.1. Materiales.

5.2. Metodología.

5.3. Procedimientos y técnicas.

6. RESULTADOS.

6.1. Presentación y análisis de resultados obtenidos en las encuestas.

6.2. Presentación y análisis de los resultados de las entrevistas.

7. DISCUSION.

7.1. Verificación de los objetivos.

7.2. Contrastación de la hipótesis

7.3. Fundamentación jurídica para la propuesta de reforma.

8. CONCLUSIONES

9. RECOMENDACIONES

9.1. Propuesta de reforma

10. BIBLIOGRAFIA

11. ANEXOS

INDICE

1.- TITULO

“CONFLICTOS JURIDICOS QUE SE ORIGINAN POR LA FALTA DE DELIMITACION EN LA LEY DE INQUILINATO DEL MONTO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL”

2. RESUMEN.

La presente tesis intitulada “**Conflictos jurídicos que se originan por la falta de delimitación en la ley de inquilinato del monto del canon de arrendamiento mensual.**” se encuentra enmarcada de acuerdo a los lineamientos institucionales requeridos.

Razón por la cual al empezar a abordar el problema creí conveniente dar a conocer las conceptualizaciones de los temas a tratar como son: el contrato de arrendamiento, su clasificación, requisitos, elementos y las formas de celebrar un contrato de arrendamiento, estos de acuerdo a la Ley de Inquilinato, el Código Civil, al igual que las definiciones que algunos tratadistas tienen al respecto, igualmente se encontraran definiciones sobre el canon de arrendamiento, perímetro urbano y precio justo.

Luego realizo una reseña histórica de esta ley empezando desde sus orígenes y su evolución a través del tiempo, hasta llegar a la actualidad, para continuar con un análisis crítico, jurídico y doctrinario de los artículos contemplados en la Ley de Inquilinato.

Con el ánimo de conocer que es lo que sucede en otros lugares con este problema realizo un análisis y comparación de las leyes de otros países como: Venezuela, Colombia, Honduras y España.

Luego se describe los materiales y métodos utilizados, para la realización de la presente investigación, la población y la muestra para la selección de los encuestados para proceder a emitir los resultados de las encuestas realizadas,

al igual que las opiniones de los entrevistados, pues se realizaron cinco entrevistas a Profesionales del Derecho, tanto las encuestas como las entrevistas tienen su respectivo análisis.

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

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

ABSTRACT.

This thesis entitled "**Conflictos jurídicos que se originan por la falta de delimitación en la ley de inquilinato del monto del canon de arrendamiento mensual.**" Is framed according to the required institutional guidelines.

Why to begin addressing the problem thought advisable to publish the conceptualizations of topics such as: the lease, classification, requirements, elements and ways to celebrate a lease, according to these Tenancy Act, the Civil Code, as well as the definitions that some writers have about equally definitions of the rental fee, city limits and just price is found.

Then I make a historical review of this law starting from its origins and its evolution over time, up to now, to continue with a critical analysis of legal and doctrinal articles covered by the RTA.

With the aim of knowing what is happening elsewhere in this issue I conducted an analysis and comparison of the laws of other countries such as Venezuela, Colombia, Honduras and Spain.

Materials and methods used to perform this research, population and sample the selection of respondents described later to proceed to issue the results of surveys, like the opinions of the respondents, as they conducted five interviews with lawyers, both surveys and interviews with their respective analysis.

It continues with the verification of objectives, which by the way everyone was checked, as was proven the hypothesis which turned out to be positive, and finally a legal analysis of the items considered obsolete is to issue the merits of proposal amendments to the Tenancy Act.

Finally conclusions and recommendations are made, all based on the results of field research, culminating giving legal reform proposal that the law in question both need

3. INTRODUCCIÓN.

El presente trabajo investigativo ha sido realizado, en vista de los constantes atropellos que sufren quienes toman en arriendo una vivienda, pues a pesar de existir una ley que los ampara, esta es mancillada constantemente por parte de los arrendadores y en pocos casos por los arrendatarios, este problema se presenta por la violación al art. 17 de la Ley de Inquilinato, el cual regula el cobro de las pensiones de arrendamiento, esta falta de cumplimiento no es solo de ahora, es más bien desde siempre, con la diferencia de que ahora la ley faculta estos altos costos, ya que esta no ha sido reformada desde 1975, lo que implica que ya no esté acorde a la realidad económica actual.

El artículo antes mencionado da una forma de cálculo para sacar el precio del predio a ser arrendado, esto en base al avalúo comercial con que conste el inmueble en el municipio, pero debemos tomar en cuenta de que esta ley fue emitida cuando teníamos como moneda circulante al sucre, cuando entonces los avalúos comerciales eran bajos lo que causaba un perjuicio para los arrendadores, ya que los precios de los arriendos salían muy bajos y por ende ellos los fijaban a su conveniencia, en la actualidad el problema continua pues ahora nuestra moneda es el dólar y por ende los avalúos son en esta moneda y si calculamos el costo de cualquier predio comprobaríamos que es elevado, pero pese a ello es un poco más bajo de lo que se está cobrando actualmente, el costo de arriendo de un departamento promedio para una familia no deja de costar \$200, y si tomamos en cuenta que no es solo el pago del arriendo el que

deben asumir quienes sostienen una familia, sino que también todos los gastos que esta demanda, imaginemos lo complicada que debe ser la economía de estas familias, pues el costo que hoy alcanza la canasta básica está totalmente opuesta en relación al salario básico unificado que se percibe, entonces si se destina un alto porcentaje de los ingresos para el pago del arriendo se descuida aspectos importantes de la familia como son : la salud , la educación que son los más importantes.

La Ley de Inquilinato, fue emitida en favor de quienes les ha sido imposible adquirir un bien inmueble para vivir, con la finalidad de que sus derechos no sean vulnerados, lo cual nunca se ha cumplido, esta ley da las normas con las que se debe arrendar un predio, entre ellas está la inscripción del predio que se va a arrendar, tener un certificado de ubicación y fijación de la pensión de arrendamiento, lo cual de acuerdo a mi investigación no se cumple, al igual que lo que dice el art. 28 del cuerpo legal en cuestión, en lo referente al término del contrato de arrendamiento el cual se debería hacer por un mínimo de dos años y ser registrado ante la autoridad competente, estos incumplimientos no han sido sancionados, pues la mayoría de los predios no se encuentran inscritos, ni tampoco hay quienes hagan cumplir esta norma legal.

Los problemas existentes por la falta de cumplimiento de la Ley de Inquilinato son frecuentes y puedo aseverar que nuestra ley ha sido constantemente incumplida no solo por los arrendadores, sino también por las autoridades quienes son las encargadas de velar para que exista una aplicación efectiva de la ley y de esta forma evitar posibles arbitrariedades, así mismo otro de los

puntos fundamentales para este problema es el elevado déficit habitacional y el excesivo costo de las viviendas, el mismo que no es regulado.

Por lo que es importante plantear una reforma legal a la Ley de Inquilinato para que de esta manera se logre el fin social para el que fue creada dicha ley.

4. REVISIÓN DE LITERATURA.

4.1. MARCO CONCEPTUAL

4.1.1. EL CONTRATO.

El origen del contrato proviene de Roma, el mismo que ha evolucionado hasta nuestra época y hoy en día tiene una práctica constante. Aunque algunos autores afirman que la figura jurídica actual tiene poco de común con la original. En el ordenamiento jurídico ecuatoriano es contemplado como un acuerdo de voluntades, por medio del cual se derivan derechos y obligaciones para ambas partes, por consiguiente:

Al contrato Manuel Osorio lo define como: *“el pacto o convenio entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas. Expresando que en una definición jurídica, se dice que hay contrato cuando dos o más personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntades comunes destinadas a reglar sus derechos¹”*.

Por su parte Cabanellas se refiere a lo que Aubry y Rau, expresaron sobre el mismo, *“como el acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico y el contrato constituye una especie particular de*

¹ Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Ed. Datascan, S.A. Guatemala pág. 222.

convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones".

2

Guillermo Ospina lo define como: *"Es el concurso real de las voluntades de dos o más personas encaminado a la creación de obligaciones. Esta fuente es pues un acto jurídico típico y caracterizado, puesto que sus efectos se producen en razón de la voluntad de los agentes"*³

Nuestro Código Civil define a los contratos en su Art. 1454 como: *"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."*⁴

Podría concluir expresando que el contrato es el acuerdo de voluntades, manifestado en común entre dos o más personas con capacidad legal, generando obligaciones y regulando sus relaciones relativas a una determinada finalidad o cosa.

Se debe tomar en cuenta que en todo contrato es implícita la obligación que asumen los contratantes, y por su condición bilateral sólo las partes intervienen en su celebración.

² CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental, Buenos Aires, Argentina. Ed: Heliasta, 2000.

³ OSPINA FERNÁNDEZ, Guillermo. Teoría General del Contrato y de los demás Contratos o Negocios Jurídicos; Santa Fe, Bogotá. Ed: Temis S.A. 1994.

⁴ CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Art.1454, Corporación de Estudios y Publicaciones, actualizada a Diciembre de 2012

4.1.2. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Para entender mejor lo que es el arrendamiento abordemos lo que dice el Código Civil en su Art. 1856 el cual nos da la siguiente definición: *“Arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las leyes del trabajo y otras especiales⁵.”*

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

Por lo tanto cuando hablamos de contrato de arrendamiento hacemos referencia a un tipo de convenio que se establece normalmente entre dos partes y que supone que la primera (el arrendador) le entrega algún elemento suyo (mueble o inmueble) a la segunda parte (el arrendatario) para que la utilice en su beneficio propio. Este contrato de arrendamiento supone que el arrendatario, debe pagar por ese préstamo de manera periódica a lo largo del tiempo que se establezca de común acuerdo en el contrato.

4.1.2.1. Personas que intervienen en el contrato de arrendamiento.

El art. 1856 del Código Civil señala: *“En el arrendamiento de cosas, la parte que da goce de ellas se llama arrendador y la parte que da el precio,*

⁵ CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Art.1856, Corporación de Estudios y Publicaciones, actualizada a diciembre de 2012.

*arrendatario*⁶.

O sea, son dos las personas que intervienen en un contrato de arrendamiento: el arrendador y el arrendatario (inquilino).

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

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

En conclusión el arrendador es la persona que cede a otra el uso de una cosa (vivienda, finca, inmueble) por tiempo determinado y precio cierto ha tomado en alquiler para habitarla. Procede esta palabra de las latinas in y colo, y vale tanto como habitador de casa ajena”

b) Arrendatario o Inquilino.- Por otra parte el Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales de Ruy Díaz, define el término inquilino como: *“El arrendatario de una casa o parte de ella, que la ha tomado en alquiler para*

⁶ *Ibíd.*

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

*habitarla. Procede esta palabra de las latinas in y colo, y vale tanto como habitador de casa ajena*⁸

Tiene su raíz en la voz latina INQUILINUS, que según el Diccionario de la Real Academia Española significa: “1.- Arriendo de una casa o parte de ella. 2.- Derecho que adquiere el inquilino en la casa arrendada.”⁹

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

4.1.2.2. Clasificación de los contratos de arrendamiento.

Los contratos de arrendamiento se clasifican en tres clases:

a) Por índole de las prestaciones.- Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales e incorpóreas, que pueden usarse sin consumirse.

El Código Civil en su Art. 583, inciso 1ero estipula que las cosas corporales son: “*las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos*”¹⁰. Ej.: una casa, un libro.

⁸ DIAZ, Ruy, Diccionario de Derecho Usual, Editorial Heliasta, Buenos Aires Argentina, 2006.

⁹ Diccionario de la Real Academia Española.

Estas se dividen en:

- Muebles
- Inmuebles; y, las inmuebles se dividen en: inmuebles por adhesión, inmuebles por destinación.

De la misma manera en el inciso 2do; del artículo anteriormente define a las cosas incorporales como: *“Son las que consisten en menos derechos. Ej.: los créditos y las servidumbres.”*¹¹

b) Por la naturaleza de los bienes.- A su vez esta clasificación se subdivide en:

- **Contratos de arrendamiento de predios urbanos.-**
Arrendamiento de inmuebles para vivienda o locales comerciales.
- **Contrato de arrendamiento de predios rústicos.-** Predio rural destinado a la vivienda y el cultivo, predominando este último.

4.1.2.3. Cosas susceptibles de arrendamiento.

El derecho civil, enfoca la noción de contrato de arrendamiento, sobre la base de dos personas de idéntica situación jurídica y de igual poder económico que expresan y discuten en libre debate sus pretensiones y acaban por celebrar un contrato, cuyos términos constituyen la expresión de un común acuerdo;

¹⁰ CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Art.583, Corporación de Estudios y Publicaciones, actualizada a diciembre de 2012.

¹¹ CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Art.583, inciso 2do. Corporación de Estudios y Publicaciones, actualizada a diciembre de 2012.

además para que se de este contrato se debe de tomar en cuenta la cosas que se va a tomar en arriendo o viceversa.

Por eso es conveniente analizar que bienes o cosas son susceptibles de arrendamiento.

a) Contrato de arrendamiento de bienes del Estado.- Los bienes del Estado pueden ser públicos o privados. Son bienes públicos del Estado, los que éste posee en carácter de tal. Ejemplo: mar territorial, ríos playas, plazas, edificios públicos, etc. Es decir son todos aquellos destinados al uso y goce de todos los habitantes.

En cambio los bienes privados del Estado son los poseídos por éste en su carácter de persona jurídica que tiene el Estado el derecho de propiedad y puede enajenarlos y aún pueden ser embargables.

Los bienes de dominio público del Estado, a pesar de estar fuera del comercio son susceptibles de ser arrendados, el mismo que se rige por lo establecido en la Ley de Administración Financiera y Control y las Leyes de Régimen Municipal y Provincial según el caso.

b) Arriendo de cosa ajena.- Nuestro Código Civil en su artículo 1857, inciso 2do. estipula: *“Pueden arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción”*¹²

¹² CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Art.1857, inciso 2do. Corporación de Estudios y Publicaciones, actualizada a diciembre de 2012.

Una cosa ajena puede ser arrendada, porque el arrendador sólo se obliga a conceder el uso y goce de ella y no a transmitir el dominio, pero como queda dicho, si el arrendador no tenía facultad para arrendar el inmueble y el propietario de éste lo reclama y logra su restitución, el arrendamiento concluye; y, el arrendador debe indemnizar al inquilino por la porción que este sufre al darse por terminado el contrato de arrendamiento.

4.1.2.3.1. CLASIFICACIÓN DE LAS COSAS:

a) Según su movilidad

- *“Muebles: Son las que pueden transportarse de un lugar a otro.”*¹³ Por ejemplo los animales los vacunos no son cosas muebles son semovientes porque pueden trasladarse por sí mismo.
- *“Inmuebles: Son las que no pueden transportarse de un lugar a otro”*¹⁴. Por ejemplo una casa, un terreno, un departamento, un municipio.

b) Según su naturaleza física.

- *“Corporales: Son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos.”*¹⁵ Por ejemplo una casa, un libro.

¹³ CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Art.585, inciso 2do. Corporación de Estudios y Publicaciones, actualizada a diciembre de 2012

¹⁴ *Ibíd.*

¹⁵ CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Art.583, inciso 1éro. Corporación de Estudios y Publicaciones, actualizada a diciembre de 2012

- *“Incorporales: Las que consisten en meros derechos.¹⁶”* Por ejemplo los créditos y las servidumbres activas.

c) Según su independencia:

- Principales: Que pueden ser por sí mismas, por ejemplo una hacienda.
- Accesorias: Que solo cobran sentido acompañadas de una cosa principal, como un control remoto (en una televisión), o las cuerdas de la guitarra criolla antes citada, un tractor en una hacienda.

d) Según su utilización

- Consumibles: Que dejan de existir con un primer uso, o que desaparecen del patrimonio luego de utilizarlas. Como el dinero o las bebidas.
- No consumibles: son aquellas cosas que no se agotan en el primer uso ejemplo la ropa.

e) Según su divisibilidad

- Divisibles: Que aun separándose en partes sigue manteniendo su precio económico. Por ejemplo un silo de granjas.
- Indivisibles: Que pierden su valor si es que se dividen. Por ejemplo una mesa; pueden pues cambiarse de forma que el bien ha de ser menos.

¹⁶ *Ibíd.*

f) Según su capacidad comercial

- Comerciables: son aquellas cosas que se pueden comprar y vender, cuya enajenación no está prohibida, por ejemplo terrenos, cama, roperos.
- No comerciables: son aquellas que por disposición de la ley no pueden ser objeto de relaciones jurídicas privadas, por ende no pueden ser enajenadas, traspasadas o cedidas. No son susceptibles de apropiación particular. Por ejemplo: calles, edificios públicos.

g) Según entidad requerida en el tráfico

- *“Fungibles: Son aquellas cosas que pueden ser sustituidas entre sí, pues están definidas solo en función del género al cual pertenecen. Para los romanos las cosas fungibles son determinadas por su peso, número, o medida, y de allí proviene su denominación “in genere”¹⁷, como por ejemplo: el trigo, el vino, el dinero, etc.*
- *“No fungibles: Se caracterizan por la imposibilidad de ser sustituidas, ya que se determinan por sus cualidades intrínsecas a su esencia misma. No son sustituibles¹⁸”. Ej.: Un caballo.*

h) Según su apropiabilidad

- Apropiables: Que pueden estar a nombre de una persona. Por ejemplo una heladera.

¹⁷ <http://civiliii.blogspot.com/2011/04/33-clasificacion-de-las-cosas.html>.

¹⁸ *Ibíd.*

- Inapropiables: Que son comunes para toda la humanidad. Por ejemplo el aire, el océano.

i) Según su existencia

- Presentes: que existen en el momento de ser tenidas en cuenta. Por ejemplo, una finca
- Futuras: aquellas que no existen en la actualidad pero pueden llegar a existir según el curso normal de los acontecimientos. Por ejemplo, la cosecha del año que viene.

Para que haya contrato de arrendamiento de cosas es indispensable que exista un bien que el arrendador entrega al arrendatario para que este lo disfrute. La cosa arrendada debe existir en el momento de perfeccionarse el contrato, o por lo menos debe tratarse de cosa que se espera que exista en cuyo caso el contrato queda sujeto a la condición de que la cosa llegue a existir. Si la cosa no llega a existir el contrato carecerá de objeto y será nulo, o, todavía más inexistente.

4.1.3. REQUISITOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Para que el contrato de arrendamiento sea válido es preciso que se cumplan tres requisitos, dentro de los cuales se encuentran los requisitos esenciales para la validez del contrato:

“a) Esenciales:

- **Capacidad.-** *Que hace relación a la idoneidad legal para actuar válidamente, tiene estricta relación con las consideraciones de edad, el discernimiento y otras circunstancias de ésta índole.*
- **Consentimiento.-** *que ha de entenderse como el concurso de voluntades de las partes contratantes y se ha de manifestar en la oferta o propuesta de una parte y la aceptación de la otra.*
- **Objeto Lícito.-** *El objeto materia del contrato, para que este sea jurídicamente válido, en todos los casos ha de ser lícito, a más de determinado o determinable, salvo el caso del contrato aleatorio que dependerá de la expresa aceptación.*
- **Causa Lícita.-** *So pena de nulidad contractual, la causa que motiva el contrato ha de ser lícita, sea esta expresa o no.*

b. Formales.- *Cuando la ley exige para la validez del contrato el cumplimiento u observancia de ciertas formalidades.*

c. Naturales.- *Aquellos que se presumen incluidos en todo contrato, aunque al respecto nada hayan estipulado las partes.”¹⁹*

19.<http://www.derechoecuador.com/articulos/detalle/archive/doctrinas/derechoinquilinato/contrato-de-arrendamiento>

4.1.4. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

José García Falconí, 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.*

a) Los de su esencia:

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

b) Los de su naturaleza.

- *Forma de pago*
- *Relación de servicios*
- *Términos de duración del contrato.*²⁰

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

²⁰ GARCÍA FALCONI, José, El Contrato de Arrendamiento en el Sector Urbano y sus Causales de Terminación, Tercera Edición 2000, Quito Ecuador, pág. 50.

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

También tenemos los elementos de validez que está constituido por la capacidad para celebrar el contrato, debiendo indicar que para celebrar esta clase de contratos se necesita capacidad general, lo que significa que pueden ser objeto de arrendamiento los bienes ajenos, lo mismo sucede con los bienes que están asegurados y sujetos a un proceso, inclusive el arrendatario, con el consentimiento del arrendador, puede celebrar un contrato de arrendamiento. Pero la libertad para contratar tiene ciertas limitaciones de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico, sancionando el acto con la nulidad del contrato, como en el caso de los tutores respecto de los bienes del pupilo, que no pueden ser tomados en arrendamiento para sí o sus familiares.

Otro elemento de la validez es la forma, por lo que siendo el contrato un acto consensual, solo se requiere que las partes contratantes se pongan de acuerdo respecto al bien y al precio que se pagará por el uso y goce de aquél, para que exista el contrato de arrendamiento. Para el ejercicio de cualquiera de las acciones contempladas en la Ley de Inquilinato, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse

celebrado por escrito; sin embargo, si el contrato ha sido verbal ello no implica que sea inexistente o no válido, ya que puede ser suplido por una declaración juramentada.

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

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

Las partes, además, de común acuerdo pueden agregar varias cláusulas, de acuerdo a la conveniencia del caso”²¹

La doctrina establece como clausulas fundamentales en todo contrato de arrendamiento, el nombre y apellido de los contratantes, es lógico puesto que

²¹ NAVARRO, Carlos Alberto, Contratos Civiles, Editorial Alianza, Nexa México 2007, pág. 52.

de la determinación del arrendador y arrendatario se establece las partes que intervienen en el contrato y en las calidades que lo hacen, así como la capacidad legal.

Se indica también que se debe establecer la ubicación del bien inmueble materia del contrato de arrendamiento, pues de ello se derivan los efectos jurídicos del mismo, como es la competencia para el caso de que suscite alguna divergencia entre las partes contratantes; se determina también que se debe indicar la superficie del local arrendado, con la finalidad de poder determinar el canon de arrendamiento que debe pagar el arrendatario, pues este está dado en muchos de los casos por la ubicación y la superficie el bien inmueble materia del contrato.

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

De igual manera se establece que se debe hacer constar el precio del arriendo o canon de arrendamiento, fecha, lugar y forma de pago, con la finalidad establecer la cantidad en dinero o especie que debe pagar el arrendatario por el uso, goce y disfrute del local materia del arriendo; y, si el mismo está de acuerdo a las regulaciones de la oficina que regula los cánones de arrendamiento; la fecha es una determinante para establecer cuando se debe

realizar el pago de la pensión locativa mensual de arrendamiento, el lugar y forma de pago es determinante para que el arrendatario adquiera la obligación de pago, que puede ser en el domicilio del arrendador o mediante depósito en una cuenta determinada.

Una determinante que es básica y fundamental es el destino que se dará al bien materia del arriendo, puesto que el cambio de este puede dar lugar a la terminación del contrato de arrendamiento, es por ello necesario hacer constar el uso que se le va a dar al local, que puede ser para vivienda, negocio u otro.

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

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

competente para conocer sobre las divergencias el Juez de Inquilinato del lugar donde se celebró el contrato.

En el caso de que se incluyan dentro del contrato de arrendamiento de un local, bienes muebles sea por destino o adhesión a efecto de que el arrendatario pueda reponerlos con unos iguales o de los mismos materiales de conformidad con la Ley de Inquilinato se debe hacer un detalle pormenorizado de cada uno.

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

4.1.5. FORMA DE CELEBRAR EL CONTRATO.

El art. 27 de la Ley de Inquilinato es categórico en señalar: “**Forma de los Contratos.-** *El contrato de arrendamiento podrá ser verbal o escrito*”²², pero el art. 29 ibídem dispone: “**Forma del Contrato de más de diez mil sucres mensuales.-** *Los contratos cuyo canon de arrendamiento exceda de diez mil sucres mensuales, se celebrarán por escrito, debiendo el arrendador registrarlos, dentro de los treinta días siguientes a su celebración.*”²³

De lo anotado se deduce, que el contrato de arrendamiento requiere para su existencia tener forma, esto es un elemento que permita expresar la voluntad jurídica.

²² Ley de Inquilinato, R.O. 1 noviembre del 2002. Art. 27

²³ Ley de Inquilinato, R.O. 1 noviembre del 2002. Art. 28

Cuando la Ley de Inquilinato en el art. 27 permite a los otorgantes celebrar contratos y elegir cualquier medio para ello, esto es escrito o verbal, lo que denota una característica del contrato de arrendamiento que no sea formal, pero la misma Ley en su art. 29 exige contrato escrito cuando el canon de arrendamiento sea superior a los diez mil sucres mensuales, de tal modo que en este caso, la Ley de Inquilinato exige un contrato formal, o sea que la voluntad de las partes quede expresada por escrito.

En teoría la Ley de Inquilinato contempla cánones e arrendamiento de diez mil sucres mensuales, pero todos conocemos a ciencia cierta que no existen cánones de arrendamiento de ese precio y que en la actualidad la moneda circulante es el dólar, pero aun así se considera la necesidad de dejar constancia de los términos del contrato y esto en beneficio de las partes contratantes.

Voluntariamente las partes pueden convenir en que se otorgue por escritura pública o privada y aun condicional a esta circunstancia el perfeccionamiento; igualmente pueden pactar arras.

4.1.6. CANON DE ARRENDAMIENTO

El canon de arrendamiento según Guillermo Cabanellas de Torres dice: *“La pensión que se paga, en reconocimiento del dominio directo de algún predio, por la persona que tiene el dominio útil del mismo”*²⁴

²⁴ CABANELLAS DE TORRES, Guillermo, Diccionario de Derecho Usual, Buenos Aires Argentina, 2000, pág. 10.

El Dr. José García Falconí, sostiene en su Manual de Práctica de Inquilinato que el canon de arrendamiento es: *“Es la contraprestación que el arrendatario debe pagar, por el uso que se le concede. Y se le denomina renta cuando se paga periódicamente. El precio del arrendamiento, es elemento esencial del contrato de arrendamiento, de ese modo sin precio que se obligue a pagar el arrendatario al arrendador no puede haber arrendamiento.”*²⁵

De lo suscrito podemos mencionar que la estipulación del precio es un requisito esencial del contrato de arrendamiento en compensación del goce prestado.

El precio que se paga debe ser determinado, si no hay una determinación no hay arrendamiento, como tampoco lo habrá si no hay precio.

La determinación del precio, como lo veremos más adelante es una condición esencial del contrato y su falta acarrea la inexistencia o nulidad del mismo.

4.1.6.1. FIJACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.

En la fijación del canon de arrendamiento no existe una libertad absoluta para las partes para la fijación del mismo, ya que el canon se fija tomando como base lo dispuesto en el art. 17 de la Ley de Inquilinato.

En base a esta denominación para fijar el canon de arrendamiento se puede diferenciar dos tipos de renta; una renta contractual que es la pactada en el

²⁵ GARCIA FALCONI. José C. Manual Práctico en Materia de Inquilinato. Ed. RODIN 2009.

contrato; y, una renta legal que es la que señala la Oficina de Registros de Arrendamiento del respectivo GAD Municipal, conforme lo estipula el art. 10 de la Ley de Inquilinato.

Así la fijación del canon de arrendamiento de locales urbanos es importante para el establecimiento de alquileres que se encuentren justificados desde el punto de vista de la economía nacional, no solo es un asunto que interesa a la propiedad urbana, sino que tiene importancia en la función social, ya que busca proteger al arrendatario contra aumentos injustificados.

Aunque en la práctica todo esto queda en el olvido, ya que la fijación de la renta el dueño del inmueble lo hace bajo sus intereses personales.

4.1.6.2. PRECIO JUSTO.

El precio justo también denominado renta en el Código Civil en el Art. 1858, estipula lo siguiente: *“El precio puede consistir, ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cosecha. Llámese renta cuando se paga periódicamente.”*²⁶

El precio es uno de los elementos esenciales para que se dé el contrato de arrendamiento y se considera al precio justo o injusto según la naturaleza de las cosas consideradas y de la utilidad que el hombre les dé a las mismas.

²⁶ CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Art.1858. Corporación de Estudios y Publicaciones, actualizada a Diciembre de 2012.

Así mismo el precio justo de los bienes no se puede modificar por el hecho de que le sean necesarios al vendedor o a la persona que los toma en arriendo, sino más bien va encaminado al bien común de las partes que participan dentro del contrato de arrendamiento.

4.1.7. PERIMETRO URBANO.

De acuerdo a la Ley Orgánica de Régimen Municipal, les compete a los Municipios proceder a la zonificación, estudiar y prever las posibilidades de crecimiento y determinar las zonas de expansión y determinar los límites de las zonas urbanas, conforme lo señala imperativamente la mencionada Ley.

Hay que anotar que el criterio a seguir para determinar si un predio se encuentra o no dentro de la zona urbana, no ha de ser el que resulte de la calificación municipal, sino el que deriva de las características de la zona y de los servicios municipales que reciba, señala una jurisprudencia argentina sobre esta materia.

De todos modos en nuestra Legislación el “**perímetro urbano**” lo fija la respectiva Ordenanza Municipal.

Podemos señalar que los predios ubicados dentro del radio urbano respectivo, y además los arrendamientos de vivienda situados fuera del radio urbano, están sujetos a la Ley de Inquilinato. En el contrato de arrendamiento, **predio urbano**, es el que está edificado, hállese en el campo o en la ciudad y **predio rústico**, es el que está destinado permanentemente al servicio agrícola.

Alessandri y Somarriva, señala que los predios se dividen en **urbanos y rústicos**:

“Por predio rústico se entiende diversas cosas:

- 1. El campo o sitio fuera de poblado.*
- 2. La parte de tierra vacía que se cultiva o beneficia de cualquier modo.*
- 3. La tierra permanente destinada al cultivo agrícola, sin que importe su ubicación dentro del límite urbano o rural.*
- 4. El sitio no edificado sea que se cultive o beneficie la tierra o no. El sitio no edificado y que no se cultive, ni labra se llama erial o sitio eriazo.”²⁷*

4.2 MARCO DOCTRINARIO.

4.2.1 ORIGEN, EVOLUCIÓN E HISTORIA DE LA LEY DE INQUILINATO

La Ley de Inquilinato ecuatoriana al igual que otras leyes aparecen por la necesidad de establecer reglas convenientes para solucionar los problemas que se presentan en el diario vivir de las personas, y más aún cuando estos problemas se volvieron conflictivos.

Con la creación de esta ley se buscó proteger a las personas desposeídas de riqueza, es decir a las que no poseen una vivienda y se ven obligados a arrendar una, al igual que las que dan en arriendo, tratando de dar un equilibrio entre las partes.

²⁷Manual Práctico de Materia de Inquilinato, Dr. JOSE GARCIA FALCONI, Pág, 40.

Esta ley se creó en vista del abuso constante de los arrendadores para con los arrendatarios, lo que se buscaba es darles a los inquilinos una estabilidad y precio justo del lugar que iban a arrendar, pero lamentablemente esto casi no se ha podido lograr, ya que hasta el día de hoy los arrendatarios siguen a merced de los arrendadores.

Abordando lo que es el origen de la Ley de Inquilinato y basándome en los datos encontrados en algunos documentos y tesis y el Manual Práctico de Inquilinato de José García, el cual manifiesta un sin número de actualizaciones acordes con la época, las cuales señalaré a continuación:

En el año de 1946 se emite una Ley sobre Edificios dictada en la Convención Nacional reunida en Cuenca, la cual fue sancionada al día siguiente, ya que esta ley era aplicable solo a las capitales de las provincias.

El 26 de octubre de 1855, aparece lo que podría ser el antecedente a la Ley de Inquilinato, se trata de la Ley de Propiedad Horizontal, la cual fue una ley bastante compleja.

En 1930 se publicó la cuarta edición del Código Civil, obra de la Academia de Abogados de Quito, con aprobación de la Corte Suprema y de acuerdo con el Decreto Legislativo de 1912, se han dictado trascendentales reformas y aún más en materias que antes estuvieron comprendidas en el Derecho Civil pasaron a ser leyes autónomas, yendo del campo del Derecho Civil al campo del Derecho Social como es el caso del Código de Trabajo, Ley de Inquilinato, Ley de aguas, Ley de Reforma Agraria etc.

Así tenemos como antecedentes inmediatos a la Ley de Inquilinato actual, al decreto No. 29 del General Alberto Enríques, Jefe Supremo de la República, dictado el 26 de enero de 1938 y promulgado en Registro Oficial Nos.81-82 de 1 y 2 de febrero de 1938.

Luego tenemos el decreto No. 31 dictado por el General Alberto Enríques, Jefe Supremo de la República el 8 de marzo de 1938, y promulgado en Registro Oficial No. 110 de 9 de marzo de 1938 y se lo publica en el Registro Oficial No 133 y 154 de 2 y 3 de marzo de 1938 y viene a constituir un verdadero anteproyecto de la Ley de Inquilinato y antecedente inmediato de la actual. En este decreto se establece causales para la terminación del contrato de arrendamiento y son los primeros pasos en claro que se dan en nuestro país, para la promulgación de una Ley de Inquilinato, que ya en ese momento se hacía necesaria, pues los problemas que se presentaban en la relación de arrendador y arrendatario, eran numerosos, sobre todo en principales ciudades del país.

En 1940 el Congreso Nacional dicta la primera Ley de Inquilinato, la cual se publica en el Registro Oficial No. 66 del 20 de enero del mismo año, siendo en ese entonces Presidente de la República el Sr. Dr. Carlos Arroyo del Río.

Se establece que esta ley entrara en vigencia a partir del 10 de enero de 1941 quedando derogadas todas las que se encuentran en oposición. El Presidente de la República objeto esta ley, objeciones que se encuentran publicadas en el mismo registro oficial.

El poder legislativo, decreta una nueva Ley de Inquilinato el 8 de octubre de 1941, publicado en registro oficial No. 362 de 10 de noviembre del mismo año. Años después la Asamblea Nacional Constituyente dicta el decreto sobre inquilinato el 2 de septiembre de 1944 y publicado en Registro Oficial No. 83 de septiembre 9 de 1944.

La Asamblea Constituyente dicta una nueva Ley de Inquilinato el 8 de marzo de 1945, consta aquí la exposición hecha por el señor Ministro de Previsión Social acerca de la ley que fue sancionada por el Presidente, en virtud de las observaciones que hiciera este. Se lo publica en Registro Oficial No. 457 de 13 de diciembre de 1945.

Después de esta ley, como consecuencia de la misma tenemos que el Presidente Dr., José María Velasco Ibarra, el 5 de julio de 1947, dicta un reglamentó de las disposiciones de la Ley de Inquilinato, considerando el abuso continuado y cada vez mayor de los arrendadores, sobre todo en el alza indiscriminada de los canon de arrendamiento esto es mediante decreto de estado No. 1106 publicado en registro oficial No. 908 de 13 de julio de 1947.

En la historia de la Ley de Inquilinato tenemos luego el decreto No. 702 en la cual nuevamente se prohíbe la elevación del precio del arrendamiento, este está publicado en registro oficial No. 186 de 29 de abril de 1948 y dictado el 27 de abril del mismo año siendo presidente el Dr. Carlos Julio Arosemena Tola.

El poder legislativo decreta una Ley de Inquilinato el 6 de noviembre de 1949 y publicado en el Registro Oficial No. 387 de 14 de diciembre de 1949, aclarando que la ley fue objetada por el Presidente de la República Galo Plaza, dicha objeción consta en el mismo registro oficial en su parte final.

El 29 de septiembre de 1950 se publica en el registro oficial No. 629 la Ley de Inquilinato insistida por el Congreso y dictada en noviembre de 1949, a la cual el Presidente de la República tuvo que poner el ejecútese.

En el año 1962 se hicieron reformas de la Ley de Inquilinato las cuales fueron dictadas por el gobierno del Dr. Carlos Arosemena y publicadas en el registro oficial No. 77 del mismo año, cabe señalar que se publican comunicaciones opinando sobre estas reformas de inquilinato, opiniones tanto del Dr., Arosemena, presidente de la República, como del Dr. Juan Isaac Lobato de previsión social, y por el coronel Reinaldo Varea Donoso Vicepresidente de la República y Presidente del Ilustre Consejo de Economía. Estas reformas sirven de base para la nueva Ley de Inquilinato dictada el 8 de octubre de 1962 y que tiene pocos cambios comparados con la actual.

En 1970 debido a las constantes alzas de las pensiones de arrendamiento se decreta el congelamiento por 3 años las pensiones de arrendamiento de los locales destinados a vivienda urbana, mediante decreto supremo No. 4, publicado en registro oficial No. 1 de 22 de julio del mismo año, así mismo Se congela por dos años los cánones de arrendamiento de locales de educación

mediante decreto supremo No. 618, publicado en el registro oficial No. 83 de 20 de octubre de 1970. En el año de 1975 se exonera del pago de timbres y derechos judiciales en determinados casos de juicios de inquilinato y otros, mediante decreto supremo No. 163, publicado en registro oficial No. 256.

En esta reseña histórica se han dado cambios sustanciales a la ley en mención pero desde entonces casi nada de se ha hecho por mantenerla con la realidad actual, lo único que se ha hecho es cambiar las codificaciones como sucedió en el año 1987.

Para el año 2000 se realizó algo más importante ya que aparte de cambiar nuevamente la codificación se hizo el incremento de dos artículos muy importantes que van en favor de los inquilinos como es el Art. 18 el cual "*prohíbe pactar el incremento automático de las pensiones locativas destinadas a la vivienda mientras este en vigencia el contrato*"²⁸, este es un punto muy importante en la ley , pero siempre y cuando se lo hiciera cumplir, el otro artículo es quizá mucho más importante, se trata del Art.22 el cual manifiesta: "*Los derechos de los inquilinos son irrenunciables*"²⁹, es decir que bajo ninguna circunstancia los arrendatarios pueden renunciar a lo que la ley establece.

Estos han sido algunos de los decretos, reformas y codificaciones, realizados a la Ley de Inquilinato hasta donde he podido conocer, pero desde la última

²⁸ LEY DE INQUILINATO, Art.18, Ediciones Gap., actualizada en 2004

²⁹ LEY DE INQUILINATO, Art.22, Ediciones Gap., actualizada en 2004

codificación no se ha realizado ningún cambio, y más aún la ley sigue siendo prácticamente la misma desde 1975.

4.2.2. HISTORIA DEL ARRENDAMIENTO.

Podemos decir que los contratos han existido todo el tiempo ya que el hombre siempre se ha visto en la necesidad de celebrar contratos de todo tipo de acuerdo al ciclo de vida en que nos situemos. Así pues, encontramos que el antecedente más cercano se da en Roma.

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

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

El arrendamiento de servicios.

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

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

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

En el Derecho Romano se llamaba locatio conductio al contrato de arrendamiento, por el cual una persona denominada locator se obliga a ceder temporalmente a otra conductor, el disfrute de una cosa corporal o incorporal, mueble o inmueble, a cambio de una retribución que el mismo derecho llamaba merces”³⁰

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

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

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

No debemos olvidar como antecedentes que el derecho Romano influyó notablemente en el derecho civil, y sobre todo en nuestro Código Civil, de modo que la evolución histórica que ha tenido el contrato de arrendamiento desde su proceso de formación en la legislación Romana, ha influenciado a otros ordenamientos jurídicos que encontraron en él, su fuente inicial.

³⁰ LUCERO, Hugo, Nociones Básicas del Derecho, Editorial Norma Año 2003.

4.2.3. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El Dr. José García Falconí, en su Manual de Práctica de Inquilinato manifiesta: *“naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento se discute en doctrina si es personal o real.*

Es personal dice varios autores porque existe obligación del arrendador de mantener al arrendatario en el goce y uso pacífico de la cosa arrendada. Troplong sostiene que es de derecho real, porque fundamentalmente dice que el contrato de arrendamiento subsiste como cuando se vende la propiedad, pero esto solo sería en nuestro caso cuando hay contrato de arrendamiento por escritura pública debidamente inscrita”³¹

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

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

Dentro de la concepción contractual del arrendamiento, hay que señalar ciertos aspectos importantes, entre ellas la de ser un convenio de transcurso sucesivo,

³¹ GARCIA FALCONI. José C. Manual Práctico en Materia de Inquilinato. Ed. RODIN 2009.

por el que las obligaciones entre las partes se cumplen sucesivamente en el tiempo dependiendo recíprocamente de su vinculación.

4.2.4. CARACTERES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Según varios autores, los contratos de arrendamiento se caracterizan por en:

a) Bilaterales.- El Código Civil en su art. 1455 lo define como: *“Cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente”*³², es decir se crean obligaciones equitativas a cargo de ambas partes.

b) Oneroso.- El Código Civil en su art. 1456 manifiesta lo siguiente: *“Oneroso, cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro”*³³.

En el contrato de arrendamiento existe esta contraprestación ya que la misma definición establece la obligación de pagar por este goce un determinado precio; es decir tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes.

c) Conmutativo.- Definido en el art. 1457 del Código Civil el cual indica: *“Cuando 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”*³⁴

³² CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Art.1555, Corporación de Estudios y Publicaciones, actualizada a Diciembre de 2012.

³³ CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Art.1456, Corporación de Estudios y Publicaciones, actualizada a Diciembre de 2012.

En este contrato se pone a conocimiento desde el momento de su celebración los derechos y obligaciones de las partes en este caso del arrendador y arrendatario.

d) **Ejecución Sucesiva.-** El jurista Dr. José García Falconí señala al nombrado contrato como parte del de arrendamiento porque supone que: *“En el cumplimiento del contrato se suponen la ejecución de prestaciones sucesivas durante un tiempo más o menos largo, pues cada parte debe ejecutar una serie de obligaciones durante el tiempo que dura el mismo.”*³⁵

De lo suscrito se puede señalar que los contratos de arrendamiento también pueden ser de tracto sucesivo, porque se van cumpliendo a través de cierto tiempo y no pueden ser de ejecución instantánea, también se dice que es de tracto sucesivo porque el arrendatario va haciendo entregas periódicas de la renta fijada.

e) **Administrativo.-** Porque no hay tradición de dominio, esto es no hay un acto dispositivo.

f) **Principal.-** Porque subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención y porque produce obligaciones principales.

³⁴ CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Art.1457, Corporación de Estudios y Publicaciones, actualizada a Diciembre de 2012.

³⁵ GARCIA FALCONI. José C. Manual Práctico en Materia de Inquilinato. Ed. RODIN 2009.

- g) Individual.-** Por ser de acuerdo a la voluntad de las partes contratantes.
- h) De libre discusión.-** Porque las partes pueden estipular libremente las condiciones del contrato, con las limitaciones propias de la naturaleza de la Ley de Inquilinato, como ley social.
- i) Personal.-** Porque las partes generalmente en los contratos de arriendo urbano, suelen dar al mismo el carácter de personal, prohibiendo el subarriendo o cesión de todo o parte del local arrendado o su traspaso, lo cual además se encuentra prohibido en la Ley de Inquilinato.
- j) Contrato Temporal.-** Porque así los dispone el art. 28 de la Ley de Inquilinato³⁶, sin lo cual acarrearía una descomposición de la propiedad, esta es una de las principales características del contrato de arrendamiento.
- k) Contrato Nominado.-** Porque la ley le da nombre propio o define, analiza, y reglamenta, en este caso por la Ley de Inquilinato y Código Civil.
- l) Contrato Consensual.-** Porque se perfecciona solo con el consentimiento de los contratantes, sin perjuicio de que posteriormente se cumpla la entrega del inmueble arrendado.

³⁶ Ley de Inquilinato, R.O. 1 noviembre del 2002. Art. 28 “Plazo del contrato escrito.- El plazo estipulado en el contrato escrito será obligatorio para arrendador y arrendatario.”

4.2.5. EFECTOS DE LOS CONTRATOS.

El contrato es ley entre las partes es una expresión común. Sin embargo, esto no significa que los contratos tienen un poder equivalente al de las leyes. Lo que indica son los preceptos fundamentales de los contratos:

- Las partes deben ajustarse y dirigirse a las condiciones estipuladas en el contrato.
- Las condiciones y los efectos del contrato solo tienen afección a las partes que forman el contrato.
- Los contratos deben ejecutarse tal y como fueron suscritos.

4.2.6. FUERZA OBLIGATORIA DEL CONTRATO.

La ley reconoce al contrato como fuente de obligaciones. Las obligaciones contractuales son obligaciones civiles, por lo que el acreedor puede exigir del deudor la satisfacción de la deuda según lo pactado. En caso que el cumplimiento del objeto de la obligación no sea posible, por equivalencia, el acreedor puede demandar la indemnización de daños y perjuicios.

Una vez que un contrato de nacimiento a una obligación, no hay posibilidad de modificarla unilateralmente.

Los derechos adquiridos en los contratos son transmisibles por cualquier título, salvo que el contrato estipule lo contrario, lo impida la ley o la naturaleza misma del derecho.

4.2.6.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Tal como lo estipula el Código Civil en el artículo 1865; *“El arrendador está obligado; a entregar al arrendatario la cosa arrendada”*³⁷

Es importante recordar que el objeto del contrato de arriendo es transferir al inquilino el uso, goce de la cosa arrendada. La entrega debe hacerse inmediatamente después de celebrado el contrato, salvo estipulación de las partes, el lugar será el que convengan las partes, y a falta de estipulación donde se encuentra la cosa al momento de celebrarse el contrato o el lugar donde debe hacerse el pago, si la cosa no existe en el momento de perfeccionarse el contrato de arrendamiento es un caso donde falta objeto y por ende, el contrato es inexistente.

*“A mantenerla en estado de servir para el fin de que ha sido arrendada”*³⁸

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

Excepto los deterioros que se producen por fuerza mayor o caso fortuito o por la mala calidad de la cosa arrendada.

³⁷ CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Art.1865, numeral 1ero. Corporación de Estudios y Publicaciones, actualizada a Diciembre de 2012.

³⁸ *Ibíd.*

Para el cumplimiento de esta obligación del arrendador podemos recurrir a la Ley de Inquilinato que contiene en sus Arts. 3 y 4 las disposiciones a los que se refiere a las condiciones y reparaciones a que está obligado el arrendador; y de la misma manera las sanciones al arrendador que no cumpla con lo estipulado, estas sanciones las encontramos en el Art. 6 de la prenombrada ley.

“A librar al arrendatario de toda perturbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada”³⁹

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

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

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

4.2.6.1. VICIOS DE LA COSA ARRENDADA.

El arrendador tiene la obligación de terminar el contrato de arrendamiento a favor del arrendatario en las siguientes causas, estipuladas en el Art. 1873 del Código Civil.

³⁹ CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Art.1865, numeral 3ero. Corporación de Estudios y Publicaciones, actualizada a Diciembre de 2012.

- a) *“Que exista al tiempo de celebrarse el contrato o que aparezca posteriormente.*
- b) *Que afecte el uso o goce de la cosa, total o parcialmente y que se ha de presumir que el arrendatario no hubiera arrendado por menos precio.*
- c) *No haberlos manifestado al arrendador y ser tales que el arrendatario haya podido ignorarlos sin negligencia de su parte o no los haya podido conocer en razón de su profesión u oficio.”⁴⁰*

Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u concurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación.

4.2.6.2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Entre las principales obligaciones del arrendatario, encontramos los siguientes, convenidos en el Código Civil en el Art. 1879: *“Gozar de la cosa, según los términos o espíritu del contrato.”⁴¹* El arrendatario solamente podrá servirse del apartamento para el uso convenido o conforme a su naturaleza en el contrato de arrendamiento.

Otra de las obligaciones es la conservación de la cosa arrendada, obligación estipulada en el Art. 1880 que manifiesta: *“El arrendatario empleará en la*

⁴⁰ CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Art. 1873. Corporación de Estudios y Publicaciones, actualizada a Diciembre de 2012.

⁴¹ CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Art. 1879. Corporación de Estudios y Publicaciones, actualizada a Diciembre de 2012.

conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia.”⁴² El arrendatario deberá de conserva y dar buen uso de la cosa arrendada para de esa manera evitar generar conflictos con el arrendador e inclusive el término del contrato de arrendamiento.

La obligación del pago del precio de la cosas arrendada se lo denomina renta a la cual el arrendatario está obligado a pagar según lo convenido en el contrato de arrendamiento, en el caso que existiere mora el arrendador podrá retener todos los frutos de la cosas arrendada, esta estipulación la encontramos en el Art. 1883 del Código Civil⁴³

El Art. 1888 estipula: *“Obligación de restitución.- El arrendatario está obligado a restituir la cosa al final del arrendamiento. Debe restituirla en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos”⁴⁴* Esta estipulación obligan al arrendatario a devolver el inmueble o cosa arrendada de la misma forma en la que le fue entregada por el arrendador y en el caso que no fuere así, deberá pagar una indemnización para que se resuelvan los deterioros causados.

⁴² CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Art. 1880. Corporación de Estudios y Publicaciones, actualizada a Diciembre de 2012.

⁴³ CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO. Corporación de Estudios y Publicaciones, actualizada a Diciembre de 2012; Art. 1883 “OBLIGACIONES DE PAGAR EL PRECIO O RENTA. DERECHO DE RETENCIÓN.- El arrendatario está obligado al pago del precio o renta. Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amoblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba en contrario”

⁴⁴ CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Art. 1888. Corporación de Estudios y Publicaciones, actualizada a Diciembre de 2012.

4.2.7 PRUEBA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

No siendo solemne ni existiendo contrato tácito de arrendamiento, su prueba puede aducirse mediante cualquiera de las formas legales siendo la confesión judicial la mejor, sin excluir la testimonial con la cortapisa que trae el Código Civil al señalar que esta prueba no vale en actos o contratos superiores a los dos mil sucres; la Ley de Inquilinato manifiesta que cuando el canon de arrendamiento sea superior a los diez mil sucres debería ser necesariamente por escrito, obviamente que hoy en el país, ya no rige el sucre, sino el dólar de los Estados Unidos de América, por lo que resulta obsoleta esta disposición,

Lamentablemente la Ley de Inquilinato contiene declaraciones líricas que no recogen los elementos económicos, jurídicos y sociales necesarios, y actualizados para que logren una solución eficaz en este agudo problema socio-económico de la población ecuatoriana.

4.3 MARCO JURÍDICO.

4.3.1. CONSTITUCION DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

La Constitución de la República del Ecuador en el Capítulo II expresa cuales son los Derechos del buen vivir, entre ellos está, el derecho al agua, alimentación, a vivir en un ambiente sano, el acceso a la comunicación e información , a la cultura y la ciencia , a la educación , salud, trabajo y seguridad social, dentro de todos estos en la sección sexta se encuentra también el derecho a un Habilidad y Vivienda y específicamente en el Art. 30 se hace referencia al derecho a la vivienda, el mismo dice lo siguiente: **“Art.30.-**

Toda persona tiene derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica".⁴⁵

La Carta magna es clara al dar este manifiesto, pero si analizamos esto casi no se cumple, pues la vivienda digna, adecuada con independencia de la situación económica llega a medias ya que en nuestro medio ya son muchos años que no se ha construido ningún proyecto de vivienda popular por parte del gobierno, lo que ha generado que mucha gente se vea obligada a seguir arrendando, casi sin esperanza de llegar a tener una casa propia, y encima de todo la ley que se creó para ampararlos como arrendatarios se encuentra obsoleta.

También cabe mencionar que en el Código Civil, en forma general se estipula que es el contrato de arrendamiento, derechos y obligación del arrendador y arrendatario, al igual que en la Ley de Inquilinato.

La ley de inquilinato ha permanecido en el olvido por las autoridades de control, pues nadie se ha preocupado por cumplirla ni hacerla cumplir, muchos de sus artículos se han quedado en el papel, es por ello que se hace necesario realizar un análisis crítico de cada uno de los artículos que considero se están irrespetando, al igual de los que creo se deberían reformar, puesto que no están acorde con la situación actual que vivimos.

⁴⁵ CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Art.30, Estudios y Publicaciones, actualizada a Septiembre de 2009.

4.3.2 LEY DE INQUILINATO.

4.3.2.1 CONDICIONES DE LOS PREDIOS A SER ARRENDADOS.

La Ley de Inquilinato en el Título II art.3 establece las condiciones que debe tener un predio para poder ser arrendado, el mismo expresa lo siguiente:

“Condiciones de los locales de arrendamiento.- Los locales destinados al arrendamiento deberán reunir, a más de las condiciones que fijen las ordenanzas municipales, las siguientes:

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

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

b) Tener aireación y luz suficientes para las habitaciones;

c) Disponer, permanentemente, de los servicios de agua potable y de luz eléctrica, en los sectores urbanos donde existen estos servicios;

d) No ofrecer peligro de ruina; y,

e) Estar desinfectados, lo que se acreditará con el correspondiente Certificado de Sanidad⁴⁶.

⁴⁶ LEY DE INQUILINATO, Art.3, Ediciones Gap., actualizada en 2004

Si analizamos lo dispuesto en este artículo, es fácil determinar que necesita ser reformado, ya que como se puede observar en el Literal C únicamente habla de los servicios de agua potable y luz eléctrica, dejando de lado una necesidad imprescindible como es el alcantarillado sanitario, considero que debería ser implementado este requerimiento en el literal mencionado, o por lo menos establecer la necesidad de que posea las condiciones sanitarias adecuadas para el uso del inquilino.

El Literal E dice que el predio a ser arrendado debe estar desinfectado, para lo cual el arrendador debe poseer el certificado de sanidad correspondiente, creo que este inciso en vez de solicitar esta desinfección, que por cierto no se la hace, y cae en otro incumplimiento a la ley, se debería emitir un certificado haciendo constar si las condiciones sanitarias del predio son idóneas para ser habitado, cosa que sería muy impórtate pues se podría controlar que no arrienden viviendas en situaciones sanitarias deplorables como se ha podido ver en algunos casos, por lo que este inciso también debería ser reformado.

4.3.2.2 INSCRIPCIONES DE PREDIOS DE ARRENDAMIENTO.

La inscripción del predio en el Municipio en nuestro caso es lo siguiente que se debe hacer un arrendador para poder arrendar algún inmueble, pues con ello estaría cumpliendo con lo que establece el Art.8, que al respecto dice: ***“DEL REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS.- 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.

En los cantones de Quito y Guayaquil habrá, a cargo de las Municipalidades respectivas, una Oficina de Registro de Arrendamientos, independiente de la Jefatura de Catastros. Podrá también haberla en los demás cantones, cuando los concejos municipales así lo resuelvan”⁴⁷.

En este punto debemos manifestar que en nuestra ciudad no se cumple con este manifiesto de la ley, ya que la mayoría de los arrendadores hacen este registro únicamente cuando se les presenta algún problema legal ya que necesitan de este requisito para realizar los trámites correspondientes, en el artículo siguiente del mencionado cuerpo legal hace referencia al contenido que debe tener el formulario de inscripción de un predio para que pueda ser arrendado, en el pide se manifieste la ubicación, los servicios existentes, el avalúo catastral y otros, pero los mencionados los considero de mucha importancia ya que en base a estos se fija la pensión de arrendamiento y se pone el límite máximo del cobro de la pensión , tal como lo revela el artículo siguiente:

*El art. 10 sobre la “**fijación de las pensiones máximas de arrendamiento dice: Las oficinas de Registro de Arrendamientos o las jefaturas de Catastro Municipales, según el caso, fijarán la pensión máxima de arrendamiento de***

⁴⁷ LEY DE INQUILINATO, Art.8, Ediciones Gap., actualizada en 2004

*cada local, y entregarán al arrendador, en el plazo máximo de cuatro meses, un certificado en el que conste la identidad del predio o local inscrito y la pensión mensual para su arrendamiento”.*⁴⁸

Como podemos darnos cuenta en este artículo se dice que las oficinas de Registro de Arrendamientos o las Jefaturas de Catastro Municipales deben entregar un certificado en donde conste el precio a pagar por el predio arrendado, lo cual se cumple a medias ya que el certificado se lo emite de acuerdo con lo que establece la ley, pero una cosa es que se cumpla con este requisito y otra que se respete con lo expuesto en él, sobre todo con el canon de arrendamiento fijado.

En art.12 de la Ley de Inquilinato se establecen las sanciones para las personas que arriendan un predio sin que posean el certificado correspondiente, este dice:

“No se podrá arrendar, total o parcialmente un predio, sin el correspondiente certificado de fijación de precios.

Si la Oficina de Registro de Arrendamientos encontrare que el arrendador no se ha sometido a las disposiciones de este artículo, lo sancionará con multa de cincuenta a quinientos sucres, que será recaudada por el Juez de Inquilinato,

⁴⁸ LEY DE INQUILINATO, Art.10, Ediciones Gap., actualizada en 2004

salvo que el incumplimiento fuere causado por la municipalidad en este caso se dispondrá la inscripción”⁴⁹.

Si hacemos una conversión de sucres a dólares, conforme lo establece la ley, y haciéndolo con un valor de 25.000 sucres por cada dólar la multa sería de apenas dos centavos, esto de darse la multa más alta, entonces con esta irrisoria multa que podríamos esperar, por esta razón nadie solicita dicho certificado pues pagaría la sanción cuantas veces sea necesaria, razón por la cual se hace necesaria una reforma en este artículo, pero si avanzamos un poco más en este campo nos encontramos con las sanciones que recibe un arrendador al no inscribir su casa, local u otro, para poder arrendarlo, estas están establecidas en el art.14, y si se tomara en cuenta el valor real que se paga en nuestro medio por un arriendo la multa es bastante alta, este artículo manifiesta:

“Sanción por falta de inscripción.- Sin perjuicio de lo establecido por el artículo 12, el arrendador que no hubiere inscrito el predio destinado a vivienda, o 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, porcentaje éste que será depositado por el Juez de Inquilinato en el Banco del Estado, en la cuenta única del Tesoro Nacional.

⁴⁹ LEY DE INQUILINATO, Art.12, Ediciones Gap., actualizada en 2004

El inquilino podrá hacer valer este derecho como acción o como excepción, aun reconvinando al arrendador; en todo caso, el Juez aún de oficio, impondrá la multa mencionada, en el cincuenta por ciento de beneficio al Estado”⁵⁰.

La multa establecida es de seis meses de pensiones de arriendo de lo que ha venido cobrando, por ejemplo si este ha estado cobrando \$200 dólares de arriendo la multa ascendería a \$1200 dólares, lamentablemente en el momento de calcular dicha multa no se lo hace con el valor real que este ha venido cobrando sino con lo emitido en el certificado ya que en ese momento sin perjuicio alguno lo obtienen, además de que según pude conocer este tipo de casos no se han dado.

4.3.2.3 FIJACION DE LAS PENSIONES DE ARRENDAMIENTO.

El art. 17 del Título Cuarto de la ley en cuestión da la fórmula para la fijación de pensiones de arrendamiento el cual expresa lo siguiente: *“La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana.*

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

⁵⁰ LEY DE INQUILINATO, Art.14, Ediciones Gap., actualizada en 2004

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

Para fijar la pensión mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado, condición y ubicación del inmueble y los requisitos exigidos en el Art. 320⁵¹.

Pongamos un ejemplo para entender mejor lo que este artículo nos dice:

Para hacer este ejemplo recurrí primeramente al departamento de Avalúos y Catastros del Municipio de Loja y solicite el avaluó de una vivienda ubicada en el sector norte de la ciudad específicamente en la Ciudadela la Banda, la casa consta de tres pisos de los cuales dos pisos son departamentos de arriendo, los mismos constan de: 3 dormitorios, sala, comedor , cocina, dos baños y un lugar de lavandería, y en el departamento restante habita el propietario del inmueble, esta vivienda de acuerdo a lo que se me informo en la oficina de Rentas Municipales no se encontraba registrada como rentera y se cobra \$250 dólares de arriendo por cada departamento, esto último según los inquilinos que allí habitan, a continuación vamos a calcular de acuerdo a como hace el cálculo el departamento encargado de la emisión del Certificado de Fijación de Canon de arrendamiento del Municipio de Loja y determinaremos si lo que este arrendador está cobrando se encuentra dentro de lo estipulado en la ley. \$79.148.60 dólares es el avaluó comercial de la vivienda entonces, a este valor se le debe sacar el 10% que sería:

⁵¹ LEY DE INQUILINATO, Art.17, Ediciones Gap., actualizada en 2004

$\$79.148.60 \times 10\% = \7914.86 , a esta cantidad se debe dividir para 12 que es la doceava parte, quedaría así:

$\$7914.86 / 12 = \659.47 a esta cantidad se la debe dividir para el numero de departamentos incluido el que habita el propietario.

$\$659.47 / 3$ (que es el número de departamentos de la casa) = $\$219.86$, este es el valor que debería cobrar el propietario de la vivienda por cada departamento.

Queda establecido que hay un exceso de \$30.14 dólares en el cobro del arriendo de este predio, porque el propietario podría ser sancionado conforme al Art. 19 de esta ley, siempre que los arrendadores inicien la acción legal correspondiente, cosa que no van a hacerlo ya que no quieren tener inconvenientes, según manifestaron, es necesario acotar que la familia que entrego este dato tiene un ingreso económico de \$680 dólares mensuales , trabajando la pareja y tienen dos hijos en la escuela, saquemos las conclusiones respectivas y determinemos cuanto le queda de sus recursos después de haber pagado el arriendo y si con ello puede solventar el resto de sus necesidades.

Además queda demostrado que la fórmula para sacar el costo del predio no está acorde con la realidad económica de los ecuatorianos, ya que así se cobrara lo que sale en el cálculo es bastante elevado tomando en cuenta que el salario básico unificado en nuestro país es de \$354 dólares y la canasta básica se ubica en los \$664.74 dólares, por lo que muy pocas personas podrían

arrendar una vivienda adecuada y digna conforme lo establece la Constitución en el Art.30.

A los propietarios de predios que cobren la renta fuera de lo estipulado en la ley debería sancionárselos, con una multa más fuerte, para que cumplan por lo menos con lo que estipula la ley, pues el artículo referente a las sanciones dice lo siguiente: *Art.19 “SANCIONES POR COBRO DE PENSIONES EXCESIVAS.- La Oficina de Registro de Arrendamientos, fijará el precio máximo de arrendamiento de cada local, que se hará constar en el certificado a que se refiere el art. 10.*

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

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

La acción para demandar la devolución de lo cobrado en exceso y el derecho a recabar dicha devolución, prescribirá en dos años”⁵².

⁵² LEY DE INQUILINATO, Art.19, Ediciones Gap., actualizada en 2004

Como vemos la ley es un poco flexible al respecto, este artículo debería ser reformado y sancionar más drásticamente a los arrendadores, pues considero que esto es también una forma de robo.

De igual manera existe un abuso en lo referente al aumento de las pensiones de arrendamiento, ya que todos conocemos que el aumento se lo hace anualmente en el mejor de los casos y sin ninguna proporción, la ley establece que el aumento se lo debe hacer cada dos años, y solicitando la autorización a la Oficina de Registro de Arrendamientos, tal como lo manifiesta el Art. 21 respecto a la **“solicitud de aumento de pensiones.- El arrendador podrá solicitar a la Oficina de Registro de Arrendamientos el aumento de la pensión mensual, cuando hubiere realizado obras que mejoren el local arrendado, siempre y cuando éstas no sean obras de simple mantenimiento o de servicios necesarios exigidos en el Art. 3 de esta Ley; o hayan transcurrido, por lo menos dos años de haberse efectuado la última fijación”**⁵³.

Recalco esto no se cumple, lamentablemente y pese a estar dolarizados no tenemos una estabilidad económica, lo cual tal vez justifica el incremento en las pensiones de arrendamiento, pero no creo que se lo debería hacer en la forma que se lo está haciendo, se debería hacer respetar la ley por lo menos haciendo este incremento cada dos años conforme la ley expresa, y hacerlo proporcional al aumento del salario mínimo que se haya establecido.

⁵³ LEY DE INQUILINATO, Art.21, Ediciones Gap., actualizada en 2004

Muchos inquilinos desconocen la ley por lo que no hacen respetar sus derechos por menos en el cobro de las pensiones, y el incremento de estas, por lo que debería hacerles conocer lo que manifiesta el Art. 22 el cual dice: *“Los derechos de los inquilinos son irrenunciables”*⁵⁴.

4.3.2.4 LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y SUS EFECTOS.

Me referiré a lo que establece el Título VI de la Ley de Inquilinato con respecto al contrato de arrendamiento.

El art. 27 habla sobre las formas de los contratos dice que estos pueden ser verbales o escritos, con cual discrepo en la parte de los contratos verbales ya que si bien están estipulados en la ley son más que palabras difíciles de probar en caso de ser necesario, ya que no existe ninguna constancia de lo que se ha expresado en este, salvo la buena fe de los contratantes.

En el art. 28 establece el plazo de los contratos escritos sin tomar en cuenta a los contratos verbales, los cuales prácticamente no tendrían amparo jurídico en cuanto al plazo, el artículo mencionado manifiesta lo siguiente: *“El plazo estipulado en el contrato escrito será obligatorio para arrendador y arrendatario. Sin embargo, en todo contrato de arrendamiento tendrá derecho el arrendatario a una duración mínima de dos años, excepto en los siguientes casos:*

a) De habitaciones en hoteles, casas de pensión o posadas;

⁵⁴ LEY DE INQUILINATO, Art.22, Ediciones Gap., actualizada en 2004

b) De arrendamiento de locales a individuos o familias que, teniendo su residencia habitual en un lugar, van a otros transitoriamente; y,

c) De arrendamiento de locales para exhibiciones, espectáculos y otros fines, que por su propia naturaleza, tengan corta duración”⁵⁵.

Se establece una duración mínima de dos años con las excepciones ya expuestas, lo cual tampoco es respetado por los arrendadores ya que en la mayoría de los casos únicamente se lo hace por un año.

En este artículo se dice que el contrato deberá tener una duración mínima de dos años, pregunten ustedes a cualquier arrendatario si se le hace el contrato por este tiempo, en la mayoría de los casos cuando se va a arrendar se lo hace por un año y se renueva en caso de que el propietario del predio así lo decida, lo que hace notar otra desobediencia de la ley.

4.3.2.5 TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Las causales para la terminación del contrato de arrendamiento están expuestas en el Título VII de la Ley de Inquilinato, así mismo otros motivos para su terminación, lo que manifiesta el Art.30 respecto a las causales de terminación.- *“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:*

⁵⁵ LEY DE INQUILINATO, Art.28, Ediciones Gap., actualizada en 2004

a) Cuando la falta de pago de las dos pensiones locativas mensuales se hubieren 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*⁵⁶.

En el literal (h) del artículo mencionado se habla de la indemnización al inquilino en caso de que no se cumpla con lo expuesto, lo que es un poco gracioso ya que ni siquiera tienen registrados sus predios como renteros.

De los literales mencionados en el artículo anterior cabe destacar que la causa más común para la terminación del contrato es la expuesta en el Literal (a), el cual se refiere a la mora en el pago, esto según pude conocer en el Juzgado de Inquilinato de nuestra ciudad.

Existen otras causas para la terminación del contrato de arrendamiento que deben ser cumplidas tanto por el arrendador como por el arrendatario, siempre y cuando cumplan con lo que dicen los artículos y en los siguientes casos tales como es el caso de traspaso de dominio.- *“La transferencia de dominio del local arrendado termina el contrato de arrendamiento. En este caso, el dueño dará al arrendatario un plazo de tres meses para la desocupación.*

Si el arrendatario no fuere desahuciado en el plazo de un mes contado desde la fecha de transferencia de dominio, subsistirá el contrato. Este plazo debe contarse desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, hasta el día que se cite la solicitud de desahucio al inquilino.

⁵⁶ LEY DE INQUILINATO, Art.30, Ediciones Gap., actualizada en 2004

Se respetarán los contratos celebrados por escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad del respectivo cantón.”⁵⁷

Otro caso común es el de fallecimiento del inquilino.- *“En caso de fallecimiento del inquilino el contrato subsistirá respecto de los miembros de su familia y de las personas legalmente a su cargo que hubieren vivido con él, siempre que éstos así lo desearan, y constituyeren mandatario dentro del plazo de treinta días.”⁵⁸*

Igualmente en el caso de la anticipación del arrendador.- *“Se comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hiciere, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes, por el período de un año y por una sola vez. Transcurrido este plazo, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante el desahucio respectivo.*

Notificado con el desahucio el arrendatario deberá desahuciar a su vez, a los subarrendatarios o cesionarios en el término de quince días. Si no lo hiciere, y el subarrendatario o cesionario fuere desalojado, le indemnizará con una cantidad igual a la pensión de tres meses.”⁵⁹

En el caso de embargo del inmueble arrendado.- *“El depositario sustituirá en sus derechos y obligaciones al arrendador, sin que se pueda privar al arrendatario de la ocupación del inmueble hasta que se verifique el remate.*

⁵⁷ LEY DE INQUILINATO, Art.31, Ediciones Gap., actualizada en 2004

⁵⁸ *Ibíd.*

⁵⁹ *Ibíd.*

En caso de remate, se aplicará lo dispuesto en el Art. 31.

Y de igual forma el arrendatario tendrá la facultad de dar por terminado el contrato.- *“En los contratos escritos sin fijación de plazo y en los verbales, el arrendatario podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento, en cualquier tiempo, previo aviso al arrendador con anticipación de un mes, por lo menos. Durante este tiempo pagará el precio del arrendamiento y permitirá que los interesados examinen el local arrendado. Establézcanse para esta regla las mismas excepciones contenidas en los literales a), b), c) del Art. 2826”.*⁶⁰

Considero que estos artículos son los más importantes en cuanto a lo antes mencionado, pero igualmente no se cumple con lo establecido, un claro ejemplo es en el tiempo que se debe dar para la desocupación del inmueble arrendado la ley establece que se debe notificar con noventa días de anticipación, lo cual en la realidad no se cumple ya que el arrendador suele hacerlo intempestivamente y pidiéndole al inquilino la desocupación casi inmediata.

4.3.2.6 COMPETENCIA DEL CONTROL DE COBROS.

Según el Art. 10 de la Ley de Inquilinato a quien le compete esta regulación es a las Oficinas de Registro de Arrendamientos o a la Jefatura de Catastros Municipales, ya que ellos en el momento de la inscripción del predio, en el

⁶⁰ LEY DE INQUILINATO, Art.,35, Ediciones Gap., actualizada en 2004

plazo de cuatro meses deben emitir un certificado en el que conste la identidad del predio y la pensión mensual que se debe pagar por este.

Todo esto se ha quedado en letra muerta ya que en nuestra ciudad la oficina encargada de hacer este registro no lo hace, pues espera que el dueño del predio lo registre, bueno y en parte es lo que se debería hacer , pero por que el municipio no hace un chequeo de todas las casas que tengan inquilinos y les obliga a registrarse, lo que ayudaría a reducir el precio de los arriendos en nuestra ciudad , el cual es demasiado elevado si tomamos en cuenta el salario básico que se paga y que es el que la mayoría de los ecuatorianos percibe.

4.3.2.7 LA COMPETENCIA Y EL PROCEDIMIENTO DE LAS CONTROVERSIAS.

El Título IX de la Ley de Inquilinato establece la competencia y el procedimiento cuando se presentaren problemas legales entre el inquilino y el arrendatario o viceversa, el Art. 42 al respecto del trámite de las controversias dice.-*“Las acciones sobre inquilinato se tramitarán en juicio verbal sumario, ante el Juez de Inquilinato del respectivo cantón o de quien haga sus veces.*

Sólo de la sentencia y del auto que niega el trámite verbal sumario se podrá apelar para ante la Corte Superior, cuya resolución causará ejecutoria.

Demandado el inquilino por la causal de terminación del contrato de arrendamiento contemplada en el literal a) del Art. 30, no podrá apelar del fallo que le condene, sin que previamente consigne el valor de las pensiones de

arrendamiento que se hallare adeudando a la fecha de expedición de la sentencia; si no lo hiciere, se entenderá como no interpuesto el recurso. Tal requisito no será aplicable en contratos de arrendamiento cuyas pensiones no excedan de dos mil sucres mensuales⁶¹". Entonces en este artículo se determina quién debe conocer sobre estas causas, en otra parte del mismo cuerpo legal se establece que en los lugares donde no hayan jueces de inquilinato, las causas serán conocidas por un Juez de lo Civil.

En cuanto a los documentos que deben acompañarse a la demanda el Art. 47 dice que para que el arrendador pueda demandar al inquilino es necesario que este adjunte a la demanda el Certificado de Fijación del Canon de arrendamiento, en nuestro caso emitido por el municipio a través de la Jefatura de Rentas, además del contrato de arrendamiento debidamente registrado y en caso de haber contrato escrito, la Transitoria Primera de la misma ley establece que se debe hacer un Declaración Juramentada ante el Juez de Inquilinato o quien haga sus veces, la misma que debe contener todos los detalles del arrendamiento, de no existir la documentación exigida el Juez no admitirá la demanda.

Mientras que el Art. 843 del Código De Procedimiento Civil dispone en su parte pertinente *"Están sujetas al trámite que esta sección establece las demandas que, por disposición de la Ley o por convenios de las partes deban sustanciarse verbal y sumariamente; las de liquidaciones de intereses, frutos,*

⁶¹ LEY DE INQUILINATO, Art.42, Ediciones Gap., actualizada en 2004

daños y perjuicios, ordenadas en sentencia ejecutoriada ;las controversias relativas a predios urbanos entre arrendador y arrendatario o subarrendatario, y los asuntos comerciales que no tuviesen procedimiento especial”⁶².

La naturaleza especial de los juicios de arrendamiento no permiten que en él se resuelvan conflictos de derechos contradictorios, como la propiedad, posesión etc., estos derechos tienen que ser discutidos en otra clase de juicios.

Recalco que en teoría se supone que la sencillez es la nota más característica del juicio verbal sumario de inquilinato, como medio fácil, rápido y económico de obtener judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento, por esta razón no se puede discutir aquí cuestiones de dominio etc. Pero en la vida práctica sucede todo lo contrario, esto no se cumple lo que en teoría se supone que implica el juicio verbal sumario, que tiene como fin acelerar el procedimiento y facilitar la pronta resolución del juicio.

4.3.2.8 PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES.

El Art. 50 de la Ley de Inquilinato hace referencia a la prescripción de las acciones el manifiesta: *“Las acciones y derechos del arrendatario contra el arrendador y titular del inmueble, para el reintegro de lo indebidamente pagado por pensiones de arrendamiento y percepción de las sanciones establecidas en esta Ley prescriben en seis meses. Más en caso de que se tratase de*

⁶² CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, Art.843, Corporación de Estudios y Publicaciones, actualizada a enero de 2004

*pensiones de arrendamiento que no excedan de dos mil sucres, la prescripción será la de dos años*⁶³.

Es decir que cuando exista cobro en exceso en el cobro de pensión de arrendamiento el arrendador tiene un plazo seis meses para poder reclamo lo cobrado en exceso, después de este lapso habrá prescrito y no podrá efectuar ningún reclamo, mientras que cuando no exceda de los dos mil sucres será de dos años, si hablamos de dos sucres mil prácticamente no pasaría nada ya que si convertimos a dólares esta cantidad es demasiado irrisoria para un contrato de arriendo.

Cabe concluir manifestando lo que establece la transitoria segunda de esta ley la cual dice: *“Congélense por dos años las pensiones de arrendamiento de los inmuebles destinados a vivienda, vivienda-taller o vivienda-negocio, cuya cuantía mensual no exceda de seis salarios mínimos vitales generales; y prorrogase por igual tiempo el plazo de los contratos, a partir del 19 de mayo del 2000, según ley 2000-17, promulgada en el R.O. 81 de la misma fecha.30”*.⁶⁴

Según esta transitoria las pensiones de arrendamiento se encuentran congeladas desde el año dos mil, pero siempre que no excedan de mil quinientos ochenta y cuatro dólares (\$1584), que es lo que da la suma de los

⁶³ LEY DE INQUILINATO, Art.50, Ediciones Gap., actualizada en 2004

⁶⁴ LEY DE INQUILINATO, transitoria segunda, Ediciones Gap., actualizada en 2004

seis salarios mínimos a la fecha, pero quien paga esta cantidad por arriendo de una vivienda, de poder hacerlo sería mejor pagar una casa

4.4. LEGISLACIÓN COMPARADA

4.4.1. LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS DE LA REPÚBLICA DE VENEZUELA.

La ley de Arrendamientos Urbanos de Venezuela fue reformada por última vez en el año de 1999, para los venezolanos esta ley ya está obsoleta puesto que al igual que la nuestra, no refleja la realidad económica actual, además de ser otra letra muerta puesto que las autoridades tampoco le dan la importancia que se necesita, dejando a los arrendatarios prácticamente en iguales condiciones que la nuestra.

En esta ley no existe el registro de predios de arrendamiento, ni tampoco necesitan de un certificado para realizar el arriendo de algún predio, la Ley de Arrendamientos Urbanos regula el cobro de cánones de arrendamiento, pues en su artículo dos se dice: *“Art.2: Los cánones de arrendamiento o subarrendamiento de los inmuebles destinados a vivienda, comercio, industria, oficina y otros; de los anexos, y accesorios que con ellos se arrienden, quedan sujetos a regulación bajo las condiciones determinadas en esta Ley”*⁶⁵, la regulación de estos cobros se da en una forma diferente a la nuestra, pues en un fragmento del artículo correspondiente se dice: *“Art. 29.- la fijación de los*

⁶⁵ 31GACETA OFICIAL DE LA REPÚBLICA DE VENEZUELA, Art2.Decreto No. 427,25, del 25 de Octubre de 1999(tomado de internet, www.leydearrendamientosinmobiliarios.com)

cánones de arrendamiento de los inmuebles sujetos a regulación de conformidad con el presente Decreto-Ley, estará basada en los siguientes porcentajes de rentabilidad anual sobre el valor del inmueble, representado en Unidades Tributarias”⁶⁶ esto se realiza de acuerdo al Índice General de Precios al Consumidor establecido por el Banco Central de Venezuela y se lo hace anualmente.

Las sanciones por el incumplimiento en los cobros regulados van con multas de hasta 420 Unidades Tributarias.

A diferencia de la ley de Ecuador en Venezuela las dificultades legales en materia de inquilinato no se ventilan ante un Juez de Inquilinato como sucede aquí, sino que se lo hace ante un Juez de lo Civil o Contencioso Administrativo.

En el art. 17 de este cuerpo legal se hace referencia a las publicaciones que se hacen en los medios de prensa, para lo cual está prohibido decir que se arrienda pero que no se debe tener niños, o hacer distinciones raciales, culturales o de género.

En otro artículo se encuentra amparado el arrendador puesto que la ley le faculta para pedir una garantía para poder arrendar el inmueble el mismo dice:
“Art. 21: El arrendador podrá exigir al arrendatario garantías reales o personales en respaldo de las obligaciones asumidas por éste. En ningún caso,

⁶⁶ 32GACETA OFICIAL DE LA REPÚBLICA DE VENEZUELA, Art. 29. Decreto No. 427,25, del 25 de Octubre de 1999 (tomado de internet, www.leydearrendamientosinmobiliarios.com)

*podrán coexistir ambos tipos de garantías*⁶⁷, esto es un buen ejemplo a seguir ya que en nuestra ley no se contempla esto.

En cuanto a la terminación del contrato se dice que este termina en el plazo pactado, con la libertad de que el propietario realice la renovación, además de que el contrato termina por las causales contempladas en el Art. 33 que son similares a las nuestras.

Debo acotar que en esta ley no se hace la notificación de desahucio, se lo hace por una demanda de desalojo, que en cierto modo llega a lo mismo que en nuestro caso.

4.4.2. LEY DE INQUILINATO DE COLOMBIA.

De acuerdo a lo que he podido investigar la Ley de Inquilinato de Colombia fue creada con el ánimo de proteger a los desposeídos de fortuna, esto igual a la nuestra, esta ley registra su última reforma en el año 2003, y es necesario destacar un aspecto importante que en ella encontré ,como es, el que toda persona que no posee vivienda y es de bajos recursos económicos ,desplazados por la violencia, personas de la tercera edad, madres cabeza de familia y otros que se los considera vulnerables tienen derecho a un subsidio por parte del estado para poder alquilar una vivienda, cosa digna de ser implantada en nuestra ley.

⁶⁷ 33GACETA OFICIAL DE LA REPÚBLICA DE VENEZUELA, Art2.Decreto No. 427,25, del 25 de Octubre de 1999 (tomado de Internet, www.leydearrendamientosinmobiliarios.com)

La ley de inquilinato de este país está más determinada a establecer las normas necesarias para la realización de un contrato de arrendamiento, que son normas casi iguales a las nuestras, en esta ley se prohíbe el pedido de garantías o cauciones reales al momento de dar en arriendo un predio.

En cuanto a la fijación de la pensiones de arrendamiento esta dice: *“Artículo 18.- El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo”*⁶⁸, que si lo comparamos con el nuestro es más bajo ya que los predios en nuestro país son mucho más altos esto debido a la moneda.

La elevación del costo del arriado se lo puede hacer cada año, pero de acuerdo a las cifras que se emitan por concepto de productos al consumidor, es decir proporcional a la canasta básica que sería en nuestro país.

En esta ley se exige un registro de matriculación para las personas que se dedican a la renta de bienes raíces, la cual se hace en los municipios, a igual que estos son los encargados de hacer cumplir lo que en ella se exige, en cuanto a las sanciones por incumplimiento estas pueden llegar hasta el pago de multas de 100 salarios mínimos vitales, todas las acciones legales se lleva ante un Juez de lo civil.

⁶⁸ www.malosinquilinos.com (ley de inquilinato de Colombia)

4.4.3. LEY DE INQUILINATO DE HONDURAS.

La Ley de Inquilinato de Honduras registra su última actualización en 1999, lo cual obviamente no debe estar acorde con la realidad actual.

En el Art. 21 de dicha ley se hace referencia al cobro de las pensiones de arrendamiento, las cuales son calculadas en porcentajes como: el avalúo del terreno, el valor de la construcción, los servicios básicos que posee y el tipo de vivienda que se ofrece ya que la ley contempla varios tipos de vivienda como: madera, adobe, bareque o concreto, dependiendo de esto existe una tabla de porcentajes para realizar el cálculo respectivo, la ley les permite pactar un precio por la renta pero este debe ser menor al que se pueda obtener realizando el cálculo.

Cuando se quiere realizar el arriendo de un bien inmueble es necesario realizar un contrato de forma escrita, pues aquí no existe la figura del contrato verbal, además de que existe un plazo para que este contrato se formalice bajo la figura de Escritura Pública, debiendo dejar una copia en el Juzgado de Inquilinato.

Es necesario dar a conocer lo que dice el Art.34 de la Ley de Inquilinato de Honduras el cual dice lo siguiente: *“Art. 34.- Para dar en arriendo una vivienda es necesario que el propietario de este bien obtenga una autorización escrita de la Dirección General de Salud Pública, en la capital y de las correspondientes Autoridades Sanitarias en los departamentos, en la que*

*conste que el bien reúne las condiciones sanitarias mínimas exigibles por esta Ley y los reglamentos respectivos. Esta autorización deberá extenderse en un término no mayor de diez (10) días contados de la fecha de recepción de la solicitud*⁶⁹, la razón por la que cito este artículo es porque lo considero importante de seguir ya que es necesario que se verifique las condiciones sanitarias de una vivienda que se va a arrendar, pues en nuestro medio se alquilan viviendas en condiciones deplorables en cuanto al cuidado sanitario.

En Art.38 se hace referencia a que el contrato puede terminar en cualquier tiempo siempre y cuando se notifique por las vías legales por lo menos con 90 días de anticipación, mientras que en el Art. 51 se manifiesta las razones por las que expira el contrato de arrendamiento, dice que esta puede ser `por acuerdo de las partes o por sentencia, además de las causales contempladas que en teoría son iguales a las que están en nuestra ley.

Dentro de las competencias en donde deben ventilarse los juicios la ley dice que se lo haga en el Distrito Central y en la Ciudad de San Pedro Sula, el respectivo Juzgado de Inquilinato; y en el resto de la República, los Juzgados de Letras Departamentales y Seccionales de lo Civil, en sus respectivas jurisdicciones y por mientras se crean los Juzgados de Inquilinato correspondientes.

En cuanto a las sanciones por cobros de arriendos que se realicen sin tomar en cuenta el cálculo que establece la ley el artículo 74 de la Ley de Inquilinato de

⁶⁹ DIARIO OFICIAL "LA GACETA", Número de fecha 19 de Diciembre de 1979 (tomado de internet, www.leyhonduras.com)

Honduras dice: *“el arrendador que cobrare más de la renta que conforme a la ley correspondiere pagar, será sancionado con una multa equivalente al valor total cobrado en exceso y quedará obligado además, a devolver al inquilino todos los excesos que éste hubiere pagado. La devolución al inquilino podrá hacerse por pago en efectivo o por compensación con los alquileres futuros”*⁷⁰.

4.4.3. LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE ESPAÑA.

Esta Ley de arrendamientos Urbanos registra su última actualización en el año de 1994, lo que al igual de las anteriores citadas no está acorde con la realidad económica de este país, puesto que esta establece los pagos y multas en Pesetas, moneda que ya dejó de ser oficial en el país Ibérico, ya que actualmente se manejan con el Euro.

En esta ley se establece que el contrato deberá durar por lo menos cinco años y en el caso de que no se haya establecido la fecha de terminación se entenderá que se lo ha hecho por un año, en caso de que se quiera terminar con el contrato de arrendamiento el dueño de la vivienda deberá notificar al inquilino por lo menos con un mes de anticipación.

En esta ley al igual que en las otras, en caso de traspaso de dominio prevalece el contrato de arrendamiento quedando subrogados los derechos del adquirente de la vivienda al menos por cinco años.

⁷⁰ DIARIO OFICIAL "LA GACETA", Número de fecha 19 de Diciembre de 1979 (tomado de internet, www.leyhonduras.com)

En el caso de la fijación de la pensión de arriendo la ley de este país en el Art.17 dice que será la que estipulen las partes, es decir que dejan a criterio tanto del arrendador como del arrendatario , que es lo que sucede en nuestro medio pese a haber una ley que regula en canon de arrendamiento, mientras que el incremento de esta pensión la ley únicamente permite que se haga cada cinco años y esto se debe hacer de acuerdo a una certificación del Instituto Nacional de Estadística, o haciendo referencia al "Boletín Oficial" en que se haya publicado.

Los artículos 27 y 28 de la ley de Arrendamientos Urbanos vigente en España se mencionan las causas para la terminación del contrato de arrendamiento, las cuales son parecidas a las de nuestra ley, con la única diferencia de que la falta de la garantía o fianza como ellos lo mencionan es una causa para la terminación del contrato, con respecto a esto de la fianza el art. 36 de este cuerpo legal, dice que es obligatoria y que su valor es el precio de una mensualidad por la que se haya pactado la renta, esta se debe actualizar cada cinco años.

En cuanto la competencia para conocer los problemas legales respecto al tema el art. 38 dice: *“El conocimiento de los litigios relativos a los arrendamientos que regule la presente ley corresponderá al Juez de Primera Instancia del lugar en que se halle la finca sin que sean aplicables las normas sobre sumisión expresa o tácita de la Sección Segunda del Título II del Libro Primero de la Ley*

*de Enjuiciamiento Civil*⁷¹, como podemos ver estos no se realizan en un Juzgado de Inquilinato sino en una sala de lo civil.

Con esta recopilación de las leyes de países como: Venezuela, honduras y España e comparado su situación con la nuestra, sacando como conclusión que todas son prácticamente iguales con ligeros cambios que no son de mayor trascendencia, todas las leyes en materia de inquilinato analizadas están despreocupadas por las autoridades respectivas, lo que quiere decir que la situación de los inquilinos es casi la misma en todos estos lugares.

⁷¹ Ley de Enjuiciamiento Civil, España.

5. MATERIALES Y MÉTODOS.

5.1 MATERIALES.

En la presente investigación utilice los siguientes materiales básicos:

- Constitución de la República Ecuatoriana.
- Código Civil.
- Ley de Inquilinato.
- Diccionario Jurídico de Guillermo Cabanellas.
- Libros: a) Estudios de Derecho Civil, autor Felipe Sánchez Román.
 - b) Enciclopedia Jurídica Omeba.
 - c) Derecho Romano, volumen II, José María Uría.
 - d) Tratado Elemental de Derecho Romano, Petit Eugene.
 - e) Manual Práctico de Materia de Inquilinato, Dr. José García Falconí.
 - d) Contratos Civiles y Comercios, Garrido Zago.
- Internet: a) Teoría General del Contrato, Guillermo Ospina, versión electrónica.
 - b) <http://definicion.de/canon/#ixzz2vnntOC1L>.
 - c) www.wikipedia.com
- Una laptop con impresora.

5.2. METODOLOGÍA.

Para el desarrollo de la presente investigación utilice distintos métodos, procedimientos y técnicas que la investigación científica proporciona, esto es, los medios que me permitieron descubrir sistematizar, enseñar y aplicar nuevos conocimientos.

El método científico es el instrumento adecuado que permitió llegar al conocimiento de los fenómenos que se producen en la naturaleza y en la sociedad mediante la conjugación de la reflexión comprensiva y el contacto directo con la realidad objetiva.

Así como el método Inductivo y deductivo, los mismos que a través del análisis, la observación y la síntesis me permitieron analizar el problema desde el punto particular hasta llegar al general y en algunos casos de manera contraria.

El método Materialista Histórico, que permitió conocer la problemática a través del tiempo, es decir mediante su origen y evolución.

A través del método descriptivo pude realizar la descripción de los hechos y fenómenos actuales por los que atraviesa la sociedad , como problemas sociales que requieren la atención por parte del Estado emitiendo soluciones de tipo jurídicas , para ser introducidas como cambios legales en la Ley de Inquilinato, que es materia de esta investigación, mientras que el método

Analítico me permitió estudiar el problema enfocándolo desde el punto de vista social, jurídico, político y económico; y, analizar así sus efectos.

Como técnicas de investigación para la recolección de la información utilice fichas bibliográficas, nemotécnicas de transcripción y de comentario, con la finalidad de recoger la información doctrinaria, así como también se aplicaron las técnicas de la encuesta y la entrevista.

La encuesta fue aplicada a un número de treinta personas entre arrendadores y arrendatarios en forma equitativa, mientras que las entrevistas fueron aplicadas a autoridades competentes en el problema y también se recabo la opinión de abogados en libre ejercicio.

Finalmente los resultados de la investigación son expuestos en el informe final, mediante cuadros estadísticos, con la finalidad de contrastar el problema jurídico investigado y demostrar la validez de la hipótesis, planteada en el proyecto de investigación, para concluir con las conclusiones y recomendaciones, para luego proponer el proyecto de reforma a la Ley de Inquilinato.

6. RESULTADOS

6.1 PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS OBTENIDOS EN LAS ENCUESTAS.

A continuación presentare algunas reflexiones para facilitar el desarrollo de la presentación análisis, e interpretación de la información obtenida mediante encuesta.

Resultados de las encuestas realizadas al arrendador.

Pregunta uno.

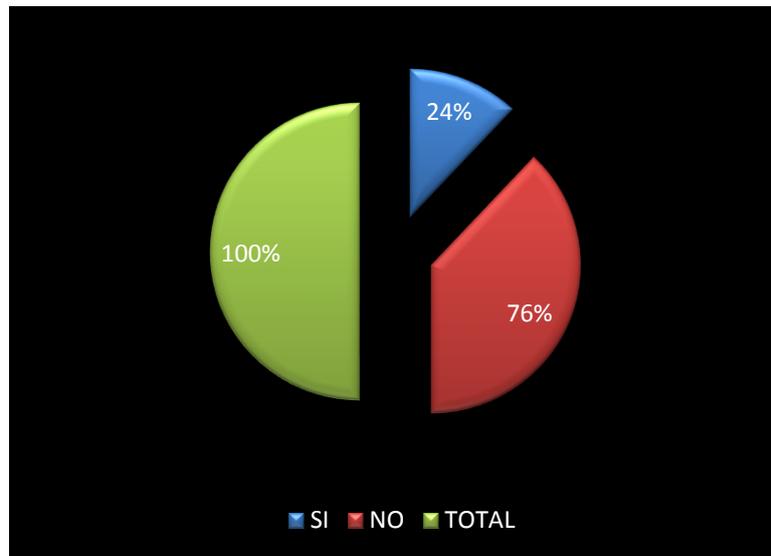
¿Tiene Ud. su casa registrada como rentera, de acuerdo con lo que establece el Art. 12 de la Ley de Inquilinato?

Cuadro No. 1

INDICADORES	FRECUENCIA	%
SI	7	24%
NO	23	76%
TOTAL	30	100%

FUENTE: ARRENDADORES.
ELABORACIÓN: PAOLA GABRIELA BRAVO LOZANO.

GRAFICO Nro. 1.



Interpretación.

De los 30 encuestados, 7 corresponden al 24% los que manifiestan que tienen su predio registrado como rentero; y, los 13 restantes encuestados que corresponden al 76% expresaron que no tienen sus predios registrados como renteros.

Análisis.

De los resultados obtenidos en la presente interrogante pude determinar que el 76% de los encuestados no tienen sus predios registrados como renteros, algunos adujeron que no tienen conocimiento de que se debía hacer dicho registro y otros se justificaron asumiendo que les tocaría pagar más impuesto lo que tampoco le convendría al inquilino; del restantes 24% de los encuestados manifestaron que han cumplido con el registro que la Ley de Inquilinato les exige, y que al hacer el registro se han beneficiado ya que de esa forma se han evitado problemas con los inquilinos.

Pregunta dos.

¿La Ley de inquilinato establece que es necesario el certificado de fijación de pensión de arriendo otorgado por el Municipio, para poder dar en arriendo un predio? ¿Cumple Ud. con este requisito?

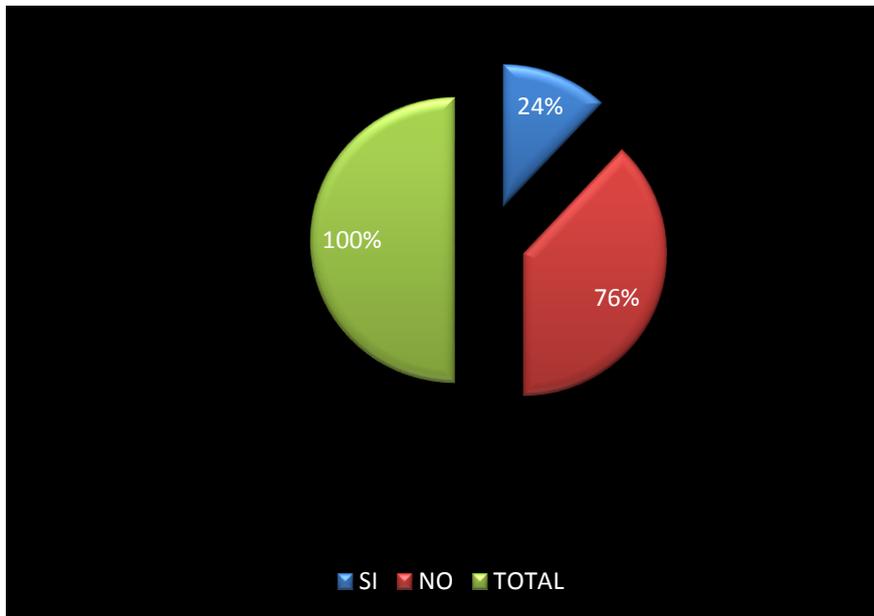
Cuadro No. 2

INDICADORES	FRECUENCIA	%
SI	7	24%
NO	23	76%
TOTAL	30	100%

FUENTE: ARRENDADORES.

ELABORACIÓN: PAOLA GABRIELA BRAVO LOZANO.

GRÁFICO Nro. 2



Interpretación.

De los 30 encuestados, 7 que corresponden al 24% manifiestan que si cumplen con ese requisito otorgado por el Municipio; y, los 23 restantes encuestados que corresponden al 76% expresaron que no poseen el certificado emitido por el Municipio para la fijación del canon mensual de arrendamiento.

Análisis.

Esta interrogante demuestra que el 76% de los encuestados que son los que no poseen el certificado de fijación de pensión de arriendo, tienen total desconocimiento de dicho requisito para poder dar en arriendo sus predios, los mismos que tampoco se encuentran registrados como predios renteros, y el restante 24% de los encuestados supieron mencionar que ellos si poseen este requisito ya que algunos de ellos ya han tenido problemas con sus inquilinos y como es de su conocimiento es requisito esencial la presentación de este certificado de fijación de pensión de arriendo para poder seguir con el debido proceso sea cual sea la causa que lo origino.

Tercera pregunta.

¿Ud. en que se basa para el cobro de la pensión de arriendo de su vivienda?

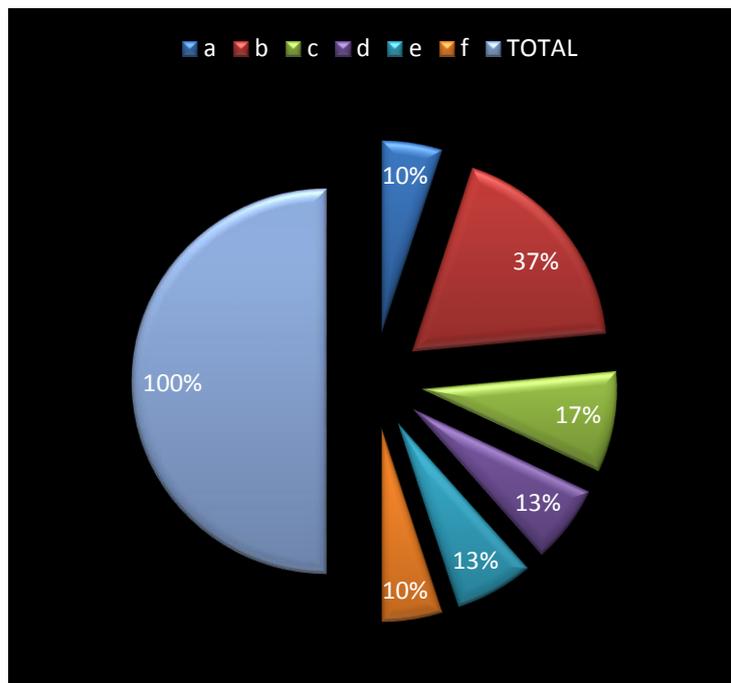
Cuadro No.3

Cuadro Nro. 3 Variable	Frecuencia	Porcentaje (%)
a- Lo que fija la Ley de Inquilinato	3	10%
b- En la ubicación	11	37%
c- Lo que cobra la mayoría	5	17%
d- La comodidad que presta	4	13%
e- Las condiciones de la vivienda	4	13%
f- En las dimensiones de la vivienda	3	10%
TOTAL	30	100%

FUENTE: ARRENDADORES.

ELABORACIÓN: PAOLA GABRIELA BRAVO LOZANO.

Gráfico No. 3



Interpretación:

De los 30 encuestados 3 representan un 10% dicen cobrar la renta de acuerdo con lo que la ley establece, 11 que representan el 37% dicen hacer este cobro de acuerdo con la ubicación de la vivienda, 5 que representan el 17% manifiestan cobrar en relación con lo que están cobrando la mayoría de arrendadores, 4 que representan el 13% dicen hacerlo por la comodidad que presta la vivienda y por ultimo tres que representan el 10% dicen que lo hacen por el tamaño de la vivienda.

Análisis:

La mayor parte de los encuestados cobra la renta tomando en cuenta la ubicación del inmueble, ya que según manifiestan no se podría cobrar lo mismo

por una vivienda ubicada en el centro que por una que se encuentre en las afueras, otro factor importante es la comodidad que esta presta así como las dimensiones que tiene la vivienda, cuando se toma en arriendo un predio ubicado en lugares céntricos es más costoso decía un encuestado, pues se debe tomar en cuenta que al vivir más cerca de todo se ahorra dinero, en primer lugar en transporte lo que compensaría lo costoso de este, muy pocos arrendadores dicen cobrar el arriendo apegados con la ley, ya que como pudimos comprobar con preguntas anteriores ni siquiera tienes sus predios registrados como renteros y peor aún poseen el certificado de fijación de pensiones de arrendamiento.

Pregunta cuatro:

¿Considera que la pensión de arrendamiento que Ud. cobra se encuentra enmarcada de acuerdo con lo que establece la Ley de Inquilinato?

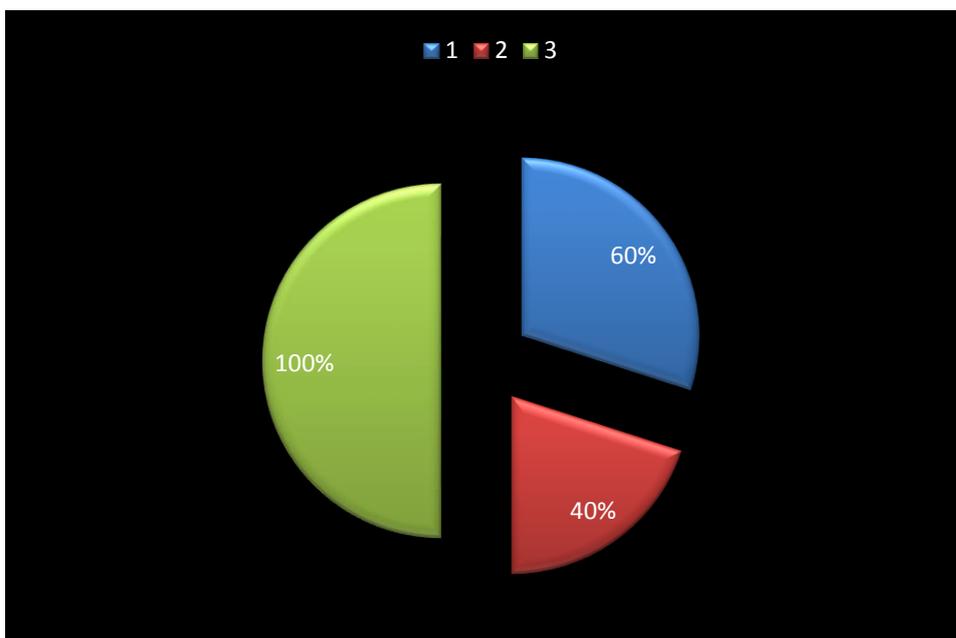
Cuadro No. 4

INDICADORES	FRECUENCIA	%
SI	18	60%
NO	12	40%
TOTAL	30	100%

FUENTE: ARRENDADORES.

ELABORACIÓN: PAOLA GABRIELA BRAVO LOZANO.

Gráfico No. 4



Interpretación:

De los 30 encuestados 18 corresponden al 60% y dicen que lo que cobran como pensión de arriendo se encuentra dentro de lo que la ley establece, mientras que 12 que figuran el 40% manifiestan lo contrario.

Análisis:

Esta pregunta es quizá una de las más básicas de esta encuesta pues se trata de conocer si los arrendadores respetan lo que establece la ley de Inquilinato en cuánto al cobro del canon de arriendo, pero es fácil darse cuenta de que una vez más se incumple con esta a pesar de que los resultados de la encuesta dicen casi lo contrario pues si no poseen certificado de fijación de pensión de

arriendo como podrían decir que si cobran de acuerdo con la ley, en un caso que demostré anteriormente en este trabajo se comprobó que existe el cobro en exceso, lamentablemente las autoridades competentes en el asunto no hacen nada por remediar la situación, dentro de los encuestados en menor porcentaje hubo quienes dijeron que es su casa y que puede hacer lo que les venga en gana y que nadie les puede obligar a hacer o decidir con sus bienes y que en tal caso ellos fijan la pensión de arriendo y que al que no le conviene pues que no lo tome en arriendo, otros fueron más cautos y dijeron que a pesar de no tener certificado de fijación cobran barato dicen porque al final que saco cobrando mucho si no puedo arrendar no ve que la situación está difícil, manifestó un arrendador.

Pregunta cinco:

¿Conoce ud. las sanciones que impone la ley de Inquilinato por un excesivo cobro en la pensión de arriendo?

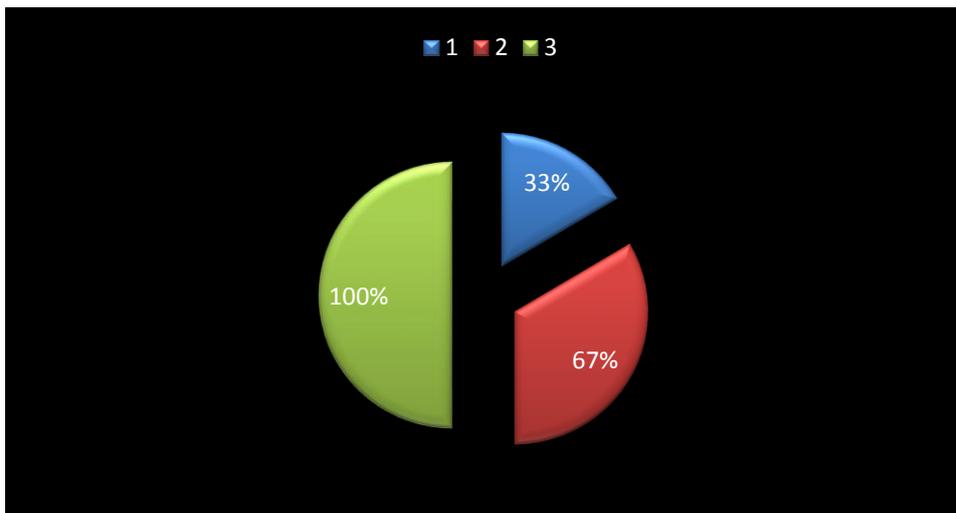
Cuadro No. 5

INDICADORES	FRECUENCIA	%
SI	10	33%
NO	20	67%
TOTAL	30	100%

FUENTE: ARRENDADORES.

ELABORACIÓN: PAOLA GABRIELA BRAVO LOZANO.

Gráfico. No. 5.



Interpretación:

De los 30 encuestado 10 representan el 33% y dicen que conocen las sanciones que impone la ley, mientras que 20 que representan un 67% dicen desconocer las disposiciones legales al respecto.

Análisis:

Se dice que el desconocimiento de la ley no exime de responsabilidades, pero esto dicen desconocer la mayoría de los encuestados con respecto a si conocen las sanciones que establece la ley por el cobro en exceso en las pensiones locativas de arrendamiento, si en algún momento un inquilino realiza una demanda por cobro en exceso le tocaría pagar una multa equivalente a lo que está cobrando como arriendo sin perjuicio de que le devuelva todo lo cobrado en exceso se le manifestó a un arrendador, pero lo tomo como algo sin importancia, son pocos los que conocen dichas sanciones, pero a pesar de conocerlas las incumplen, pues lamentablemente no hay quien las haga cumplir.

Resultado de las encuestas realizadas a los arrendatarios.

Pregunta uno:

¿Sabe Ud. que la Ley de Inquilinato regula el costo de arrendamiento de una vivienda?

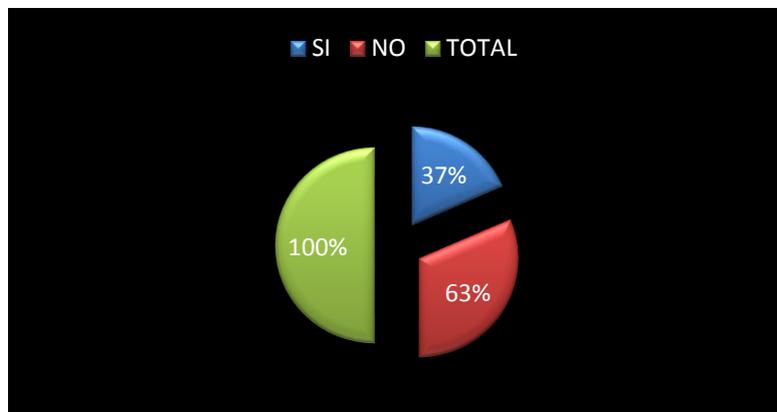
Cuadro Nro. 1

INDICADORES	FRECUENCIA	%
SI	11	37%
NO	19	63%
TOTAL	30	100%

FUENTE: ARRENDADORES.

ELABORACIÓN: PAOLA GABRIELA BRAVO LOZANO.

Grafico Nro.1



Interpretación:

De los 30 encuestados 11 representan el 37% y dice conoce que la ley hace esta regulación, mientras que 19 que representan el 63% desconocen estas disposiciones.

Análisis:

De qué sirve conocer que existe una normativa legal que regula el costo de las pensiones de arrendamiento, si no hay ninguna autoridad que la haga cumplir decía un encuestado y tiene razón pues los arrendadores fijan los precios a su conveniencia, lo cual es un arbitrariedad que debería ser sancionada conforme la ley expresa, es por esta razón que se hace necesaria una reforma urgente con sanciones más drásticas con la finalidad de que esta se cumpla, no es justo que para que una persona pueda vivir dignamente tenga que destinar mucho de sus recursos a este pago, los que dicen no conocer la ley con respecto a esta regulación manifestaron que les da lo mismo que haya o no haya ley , pues con ella o sin ella hacen lo que les da la gana.

Pregunta dos:

¿Considera Ud. que el pago que hace por concepto de arriendo se encuentra dentro de lo que establece la Ley de Inquilinato?

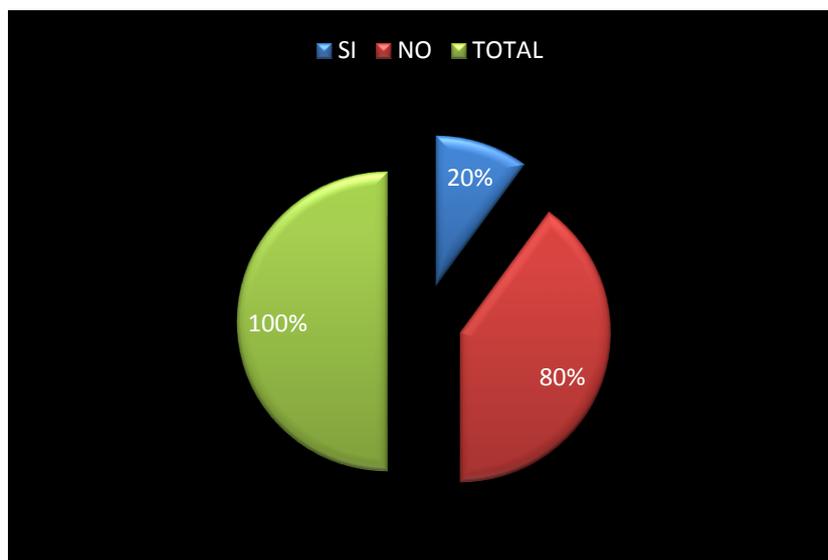
Cuadro Nro. 2

INDICADORES	FRECUENCIA	%
SI	6	20%
NO	24	80%
TOTAL	30	100%

FUENTE: ARRENDADORES.

ELABORACIÓN: PAOLA GABRIELA BRAVO LOZANO.

Gráfico No. 2



Interpretación:

De las treinta personas encuestadas 6 representan el 20% y dicen que lo que pagan por arriendo es lo que establece la ley, mientras que 24 que representan el 80% dicen se les está cobrando fuera de lo que está estipulado.

Análisis:

Es claro darse cuenta que la mayoría de los arrendatarios se encuentran inconformes con lo que vienen pagando de arriendo, esta pregunta se les ha realizado a ambas partes inmersas en el problema y tanto los arrendadores como los arrendatarios dicen que lo que pagan y lo que cobran es fuera de lo que establece la ley de Inquilinato, muchos de los arrendatarios desconocen que esto está regulado, pues de conocerlo imaginemos la cantidad de demandas que hubieran y el único juzgado que existe en la provincia de Loja no se daría abasto, pero por una parte sería bueno porque de pronto dándose este

problema las autoridades tomen cartas en el asunto, en fin la mayoría de los encuestados considera que es exagerado el pago que realizan por el alquiler de su vivienda, dicen hacerlo porque no tienen alternativa ya que tal párese que los arrendadores se encuentran en una competencia de quien cobra más, mientras que otros toleran un poco más este atropello.

Pregunta tres:

¿Cuándo Ud. toma en arriendo una vivienda celebra un contrato de arrendamiento y lo registra ante la autoridad competente?

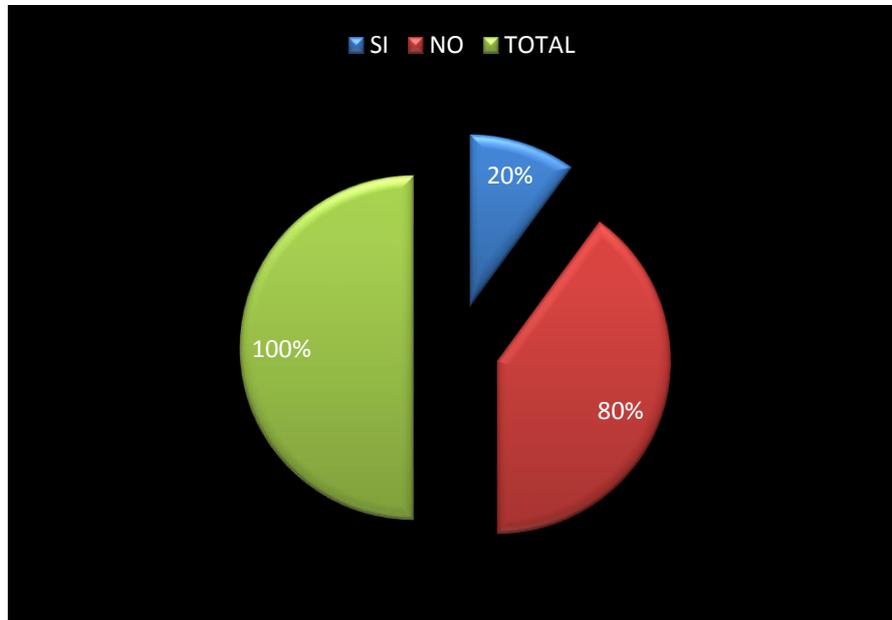
Cuadro Nro. 3

INDICADORES	FRECUENCIA	%
SI	6	20%
NO	24	80%
TOTAL	30	100%

FUENTE: ARRENDADORES.

ELABORACIÓN: PAOLA GABRIELA BRAVO LOZANO.

Gráfico No. 3



Interpretación:

De los encuestados 6 representan el 20% y dicen si realizar un contrato y registrarlo, mientras que 24 que representan el 80% no realizan contrato de arrendamiento.

Análisis:

En esta pregunta del cuestionario lo que se trata de conocer es que si los arrendadores cumplen con lo estipulado en Art.28 de la Ley de Inquilinato en donde se dice que todo contrato debe ser registrado en un plazo determinado de acuerdo con lo que respondieron los arrendatarios se puede determinar que esto tampoco se cumplen, ellos manifiestan que no lo hacen porque los propietarios dicen que no es necesario pues el trámite es muy

engorroso lo que no es verdad, en otro caso se manifestó que si se hace el contrato de arrendamiento pero que no se hace ningún registro, sino que se queda como un documento reservado entre las partes, porque a los arrendadores no les conviene que se sepa la cantidad que se establece por el pago del arriendo, los que si lo hacen indican que si lo hace pues con ello se siente un poco más respaldado en el tiempo que va a ocupar el inmueble, además de que los arrendadores al igual que en otras interrogantes ya han tenido inconvenientes con sus inquilinos en el momento de pedir la desocupación de la vivienda ,otra causa para que de pronto no se haga el contrato podría ser que la Ley de Inquilinato en el Art.28 dice que se debe realizar por dos años mínimo, y como es conocido únicamente se lo hace por un año en el mejor de los casos.

Pregunta cuatro:

¿Cuándo paga el arriendo que le entregan como constancia de pago?

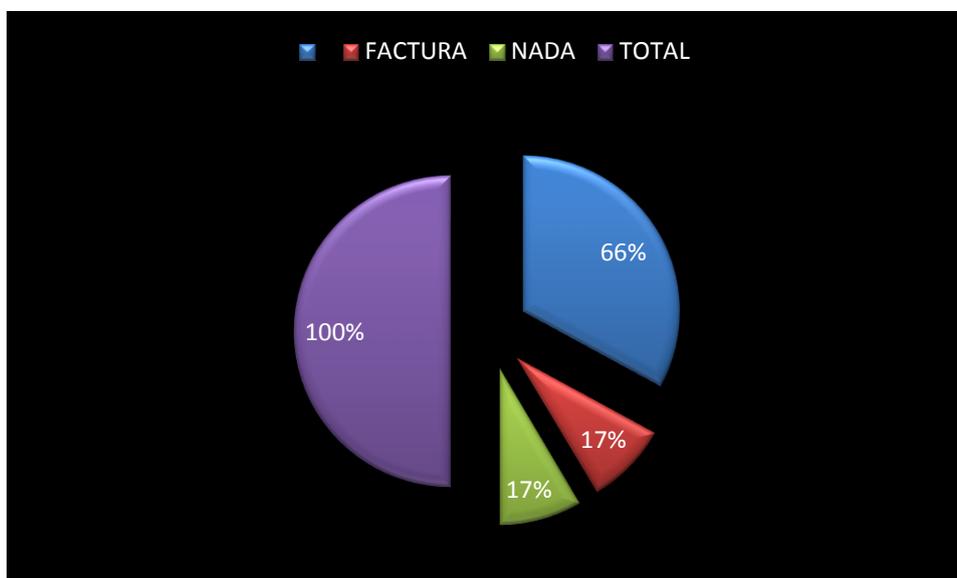
Cuadro Nro. 4

INDICADORES	FRECUENCIA	%
Recibo	20	66%
Factura	5	17%
Nada	5	17%
Total	30	100%

FUENTE: ARRENDADORES.

ELABORACIÓN: PAOLA GABRIELA BRAVO LOZANO

Gráfico No. 4



Interpretación:

De los encuestados 20 representan el 16% y dicen que como constancia de su pago le entregan un recibo, mientras que 5 que representan el 17% les entregan factura y por ultimo 5 que representan el 17% no les entregan nada como constancias de lo pagado.

Análisis:

Con esta interrogante se pretende conocer qué tipo de comprobante se les entrega a los arrendatarios como constancia de que realizaron su pago, para ello se puso tres alternativas de las cuales el recibo es lo más común, ya que según expusieron muchos de los encuestados el arrendador se niega a entregar una factura alegando que no las tienen o inventando alguna salida, de

igual otros dicen que el recibo es suficiente para ellos ya que no necesitan factura, pero la gran mayoría dicen necesitar este documento como constancia de su pago, pues manifiestan que lo han exigido ya que a muchos de ellos les sirve para su declaración anual del impuesto a la renta, mientras que otros no recibe nada ya sea porque no lo piden o por que el dueño de casa se niega a entregar nada, y algunos manifestaron que confían en la buena fe del arrendador, es conveniente manifestar que los arrendadores al no entregar facturas están cayendo en un delito tributario que puede ser sancionado con prisión.

PREGUNTA CINCO:

¿A que le atribuye Ud. el alto costo de los arriendos?

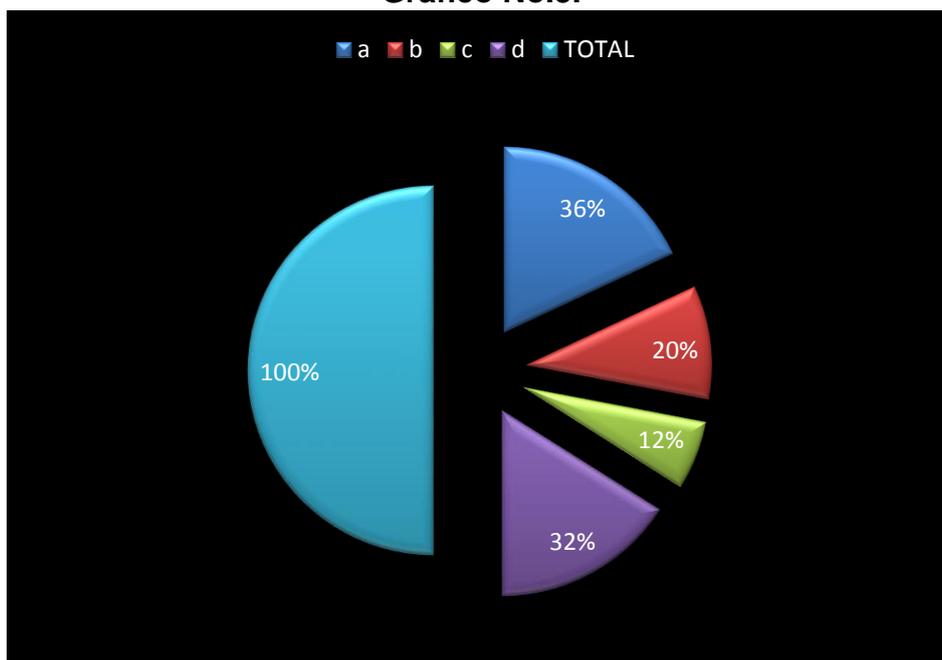
Cuadro No. 5.

Variable	Frecuencia	Porcentaje
A. a la inoperancia de las dependencias de control	24	36%
B. a la falta de reformas de la Ley de Inquilinato	13	20%
C. la falta de sanciones	8	12%
D. al elevado costo de la construcción de viviendas	21	32%
TOTAL	66	100%

FUENTE: ARRENDADORES.

ELABORACIÓN: PAOLA GABRIELA BRAVO LOZANO

Gráfico No.5.



Interpretación:

24 de los arrendatarios encuestados representan el 36% y le atribuyen el alto costo de los arriendos a las autoridades de control, 13 que representan el 20% dicen que se debe a la falta de reformas de la ley de Inquilinato, 8 que representa al 20% dice que se debe a la falta de sanciones y 21 que representa el 32% dicen que se debe al elevado costo de las viviendas.

Análisis:

La mayoría de los arrendatarios atribuyen el elevado costo de los arriendos principalmente a la falta de reformas en la ley que por ende no establece sanciones ejemplarizadoras para quienes cobran pensiones de arriendo fuera de lo que esta establece, además de que dicen que también puede deberse al elevado costo de las viviendas en nuestra ciudad, muchos manifestaron que la ley está establecida que lo que falta es hacerla cumplir y que si no fuera por la inoperancia de las autoridades esto no se daría.

6.2. PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LAS ENTREVISTAS

Para la realización de esta parte de la investigación se ha procedido a realizar las entrevistas consideradas necesarias por el investigador, para lo cual entreviste a cinco abogados de nuestra ciudad que se encuentran en libre ejercicio de lo que obtuve los siguientes criterios.

Primera pregunta.

¿Qué opinión le merece la actual Ley de Inquilinato?

Respuesta:

Los juriconsultos supieron manifestar que la Ley de Inquilinato en su artículo se encuentra bien, lo único que creen que se debería reformar es las estipulaciones y sanciones que se encuentran en sucre, cuando la moneda circulante de nuestra sociedad es el dólar, y si se aplicara la conversión estas a su vez serán muy bajas.

Segunda pregunta.

¿Cuáles son las causas por problemas de inquilinato más frecuentes por las que han solicitado de sus servicios profesionales?

Respuesta.

Generalmente se lo ha hecho por las causales establecidas en el art.30.

Tercera pregunta.

¿Ha realizado Ud. alguna demanda ante el Juzgado de Inquilinato por cobro excesivo en la pensión de arriendo, cual fue la sanción?

Respuesta.

No, pero he tenido conocimiento que si se han llevado a cabo.

Cuarta Pregunta.

¿Es cierto que en la mayoría de los casos el certificado de fijación de canon de arrendamiento se lo solicita cuando se va a demandar?

Respuesta.

Es la verdad, ya que como es de conocimiento general casi nadie que arrienda una vivienda posee el certificado, se lo saca cuando se va a demandar por alguna causa.

Quinta Pregunta.

¿Esta Ud. de acuerdo con lo expuesto en la Ley de Inquilinato el cual se refiere a la fijación de cánones de arrendamiento, específicamente al Art. 17 que da la forma de cálculo para dicha fijación?

Respuesta.

Sí, es la forma más adecuada de calcular el costo de un predio a ser arrendado.

Análisis:

Para los profesionales del derecho mencionan que la Ley de Inquilinato está bien, por lo que considera que las reformas que deben realizarse son mínimas, únicamente se refiere a los cambios que deben hacerse en cuanto a los costos de las multas, pues a su modo de ver estas son muy bajas, por lo que dice se pueden producir las violaciones a la ley. En la amplia vida profesional que llevan no han realizado ninguna demanda relacionada con el Art. 19 de la ley de Inquilinato, dicen los entrevistados; pero manifiesta que en el momento en que se encuentran inmersos en algún problema legal con respecto a los predios arrendados en ese momento tratan de sacar el respectivo certificado de fijación de pensión de arriendo, pues así ha sucedido cuando han realizado demandas por otras causas en las que se requiere este documento, reflexionan que la forma de realizar el cálculo para la fijación de pensiones de arrendamiento es adecuada y que no cree que se lo podría hacer de otra forma.

Cabe destacar que cuando se realiza alguna entrevista una pregunta genera otra, por lo que dentro de las opiniones que vertieron los Abogados, se advirtió que consideran que los costos de los arriendos en nuestra ciudad son muy altos, que es muy difícil para la mayoría de las personas adquirir una vivienda propia, además de que creen que la falta de cumplimiento de las leyes de inquilinato se deben a la falta de control del municipio, por lo que recomiendan se pida a esta entidad realice los controles necesarios para evitar estos inconvenientes.

7.- DISCUSIÓN

7.1 VERIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS

Al desarrollar la presente verificación debo manifestar que he culminado con mi investigación doctrinaria, jurídica y empírica, por lo que puedo manifestar que he podido cumplir con mis objetivos y verificarlos positivamente.

Realizar un estudio jurídico, crítico, doctrinario sobre los contratos de arrendamiento en el Código Civil y en la Ley de Inquilinato.

Debo señalar que este estudio lo realice cuando desarrolle el análisis bibliográfico, ya que he analizado todos los artículos necesarios en lo que respecta en forma general a los contratos y el contrato de arrendamiento en el Código Civil y en la Ley de Inquilinato lo que corresponde a las condiciones que debe tener un predio para ser arrendado, los relacionados con la inscripción de predios de arrendamiento, fijación de pensiones de arrendamiento, los contratos de arrendamiento y sus efectos, la terminación del contrato de arrendamiento, la competencia y el procedimiento de las acciones, ya que después de la transcripción de los artículos se ha emitido un análisis de acuerdo a lo expuesto en el objetivo general.

De igual manera he realizado la verificación positiva de los objetivos específicos los cuales se enunciaron así:

- Determinar si las pensiones de arrendamiento o cánones de arrendamiento mensual se cobran según lo estipulado en la Ley de Inquilinato.
- Determinar si el municipio a través de la oficina de Avalúos y Catastros fija la pensión de arrendamiento;
- Determinar las consecuencias que ocasiona la des actualización de la Ley de Inquilinato, tanto para el arrendador como para arrendatario.
- Elaborar una propuesta de reforma a la Ley de Inquilinato, para regular claramente el canon mensual de arrendamiento para q este se encuentre debidamente normado y hacerlo cumplir, evitando con esto afectar a la economía del arrendatario por el cobro excesivo de las pensiones de arrendamiento.

A continuación demostrare la verificación de los objetivos.

El primer objetivo específico lo he podido verificar a través de la pregunta número tres realizada a los arrendadores, con lo cual ha podido determinar que las pensiones de arrendamiento las fijan los arrendadores según sus interés contrariando lo que la ley, la cual la fija en base a aspectos específicos de la vivienda como son: la ubicación, las comodidades que presta, las condiciones en que se encuentra y otras de menor importancia.

El segundo objetivo también lo he cumplido a través de la segunda pregunta de la encuesta a los arrendadores, ya que según supieron manifestar que el Municipio si fija la pensión de arrendamiento mensual, pero muchos de los arrendadores no acuden a realizar el trámite adecuado y exigido por la ley,

para evitar pagar impuestos y también así fijar pensiones de arrendamiento que se acoplen a sus intereses.

El tercer objetivo también se cumplió pues se pudo conocer en la encuesta realizada tanto a los arrendadores y arrendatarios que en el momento de surgir controversias dentro del contrato de arrendamiento y alguna de las dos partes tiene que ser sancionada, la sanción no va acorde a la situación económica que vive el país ya que las sanciones y precios fijados por la ley de Inquilinato son irrisorios ya que se encuentran estipulados en sucres y al momento de realizar una conversión al dólar que es nuestra actual moneda de circulación son muy bajas las cantidades y eso afecta en su economía

El último objetivo lo cumpla al momento de realizar la propuesta de reforma a actual Ley de Inquilinato.

7.2. CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS.

Con los resultados obtenidos en la investigación de campo logro constatar la hipótesis planteada la cual es: Los contratos de arrendamiento no cumplen con lo que se encuentra establecido en la ley, ya que en los mismos contratos perjudican gravemente la economía del arrendatario, violando el derecho constitucional que tiene una persona a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos por parte de los propietarios.

Puedo decir que la hipótesis planteada ha sido verificada positivamente ya que a lo largo de mi investigación tanto doctrinaria, como jurídica y de campo se puede evidenciar que la falta de regulación, y delimitación de los cánones de arrendamiento mensual afectan gravemente al arrendatario ya que en la Ley de Inquilinato como mencionaba en líneas anteriores se encuentran fijados precios en suces, y sanciones en la misma forma, es decir las estipulaciones de la Ley de Inquilinato son obsoletas frente a la realidad que se vive en nuestra sociedad.

7.3 FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA PARA LA PROPUESTA DE REFORMA LEGAL.

Realizada la investigación respectiva; y, dada la naturaleza social de la Ley de Inquilinato debemos tomar en cuenta que la vivienda arrendada como es el caso de investigación que nos ocupa, debe ser digna y asequible para todos, pues del contrato de arrendamiento surgen tanto deberes como obligaciones para las partes contratantes lo cual debe causar un efecto de armonía entre arrendador y arrendatario mas no controversias es así que debemos tomar en cuenta que tiene una función de carácter social, más lo que en la práctica no se cumple, por lo que es necesario realizar una reforma la misma que se encuentra fundamentada jurídicamente de la siguiente forma:

El incumplimiento a lo estipulado en el art. 8, en cuanto a registro de predios de arrendamiento, el cual debe ser modificado con la finalidad de promover su cumplimiento.

La violación al art.12, pues casi ningún arrendador tiene el certificado de fijación de pensiones de arrendamiento.

En el art. 17 se hace notorio el incumplimiento del cobro de las pensiones de arrendamiento, conforme a lo que estipula el certificado de pensiones de arrendamiento.

El falta de cumplimiento al art. 21 en cuanto a la solicitud de aumento de pensiones, el cual debe imponer sanciones por el alza arbitraria en el aumento de las pensiones.

El incumplimiento al art. 28, en lo referente al plazo mínimo de los contratos de arrendamiento, el cual también debe reformar y sancionar su incumplimiento.

Es necesario reformar el art. 53, para que los arrendadores en vez de entregar un recibo como constancia de pago se entreguen facturas.

8.- CONCLUSIONES.

Después de haber concluido la presente investigación he concluido lo siguiente:

1.- Que la mayoría de los arrendadores no tienen sus predios registrados como renteros de acuerdo con lo que establece la Ley de Inquilinato.

2.- Que gran parte de las personas que dan en arriendo un predio desconocen que deben tener un Certificado de fijación de pensiones de arrendamiento.

3.- Que los dueños de casa al momento de arrendar, fijan la pensión de arriendo basados principalmente en la ubicación y las comodidades que da el predio y muy pocos a lo que la ley establece.

4.- Que la mayoría de los arrendadores desconocen las sanciones que la ley establece por un cobro excesivo en las pensiones de arrendamiento.

5.- Que un gran número de arrendatarios desconoce que la Ley Inquilinato regula el costo de las pensiones de arriendo.

6.- Que los inquilinos no celebra un contrato y los que lo hacen no lo registran.

7.- Que el alto costo de las pensiones de arrendamiento se las atribuye a la falta de control de las autoridades y al elevado costo de las construcciones.

8.- Que las personas que viven arrendando, a consecuencia del pago del arriendo, descuidan prioridades importantes, como la salud, la alimentación y el estudio de sus hijos.

9.- Que los arrendatarios al momento de pagar al arriendo reciben como constancia de su pago un recibo simple.

10.- Que el elevado costo de las viviendas, la falta de financiamiento y los bajos ingresos que perciben la mayoría de los ecuatorianos, no les permite el acceso a una vivienda propia.

11.- Que en países como Colombia, Venezuela, España y Honduras la situación sobre las leyes en materia de inquilinato se encuentran en similitud con la nuestra con ligeros cambios que no son de mayor trascendencia.

12. Que en la investigación de campo realizada a profesionales del derecho los cuales mencionaron y por lo mismo se pudo demostrar que la falta de vigilancia y cumplimiento de las Leyes de Inquilinato son la primordial causa de esta problemática en la sociedad.

9.- RECOMENDACIONES.

La nueva codificación de la Ley de Inquilinato en vigencia es incompleta, no está acorde con la realidad socio- económico por la que atraviesa la sociedad ecuatoriana (es decir el cambio de medio circulante como es el dólar); por lo tanto es necesario que se le haga reformas sustanciales, en relación a las siguientes circunstancias.

1.- Recomendar al Municipio cree una oficina de Registro de Arrendamientos independiente de otro departamento, la cual se encargue de delimitar los cánones de arrendamiento conforme a los cambios económicos y sociales que ha vivido nuestro país con la dolarización, fijando precios equitativos.

2.- Recomendar al Municipio que en su base de datos determine que casas son destinadas para la renta, y de no poder establecerlo de esta forma remita a sus inspectores para realizar la comprobación necesaria, esto con la finalidad de que los predios se encuentren debidamente registrados y que posean el certificado de fijación de pensión de arrendamiento.

4.- Recomendar al Municipio específicamente a la Oficina de Arrendamientos que como requisito para que un predio se convierta en rentero se le realice en forma obligatoria y periódicamente un avalúo, para que de este manera la delimitación del canon de arrendamiento se encuentre acorde a los servicios que presta el predio objeto del arrendamiento.

5.- Recomendar al Servicio de Rentas Internas haga un cruce de datos con el Municipio y revise si los propietarios de estos predios están declarando impuestos, de estos ingresos, además de obligar a los arrendadores entreguen factura a los arrendatarios, por cualquiera que fuera el valor que se arrienda.

6.- Recomendar a las autoridades competentes que se realice continuos programas de información utilizando los medios de comunicación tales como radio, televisión, redes sociales para de esta manera mantener informados tanto a arrendatarios como arrendadores del trámite que debe seguirse al momento de arrendar o tomar en arriendo un bien inmueble.

7.- Recomendar a todas las autoridades competentes que se apliquen las sanciones respectivas a quienes no respetan los precios establecidos, esto con la finalidad de que los costos de las viviendas no se eleven demasiado.

8. Recomendar a los Asambleístas que se realice una reforma en cuanto a las competencias y atribuciones a los Jueces de Inquilinato, a fin de que estos intervengan inmediatamente en los abusos cometidos por los arrendadores en contra de los arrendatarios o viceversa, ya que muchas veces el usuario se encuentra con muchas trabas para poder resolver sus conflictos en el ámbito de inquilinato.

9.- Recomendar a la Asamblea Nacional se preocupe por esta situación y realice los análisis correspondientes para poder emitir las reformas que tanto necesita la Ley de Inquilinato.

9.1 PROPUESTA JURIDICA DE REFORMA



REPÚBLICA DEL ECUADOR

ASAMBLEA NACIONAL

CONSIDERANDO:

Que El artículo 30 de la Constitución de la República establece que las personas tiene derecho a un habitad seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independendencia de su situación social y económica.

Que el artículo 375 de la constitución en el numeral 7 establece asegurar que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.

En uso de las facultades que le confiere el Artículo 132 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador.

Resuelve:

Expedir la siguiente Ley Reformatoria a la Ley de Inquilinato:

Artículo 1.- Sustitúyase en el artículo 12, lo siguiente: “lo sancionara con multa de cincuenta a quinientos sucres, que será recaudada por el Juez de Inquilinato”, en su lugar dirá: “lo sancionara con multa de 50 a quinientos dólares americanos, que será depositado en las cuentas del municipio local.”

Artículo 4.- Sustitúyase en el artículo 17, lo siguiente: “de la doceava parte del diez por ciento”, en su lugar dirá: “de la doceava parte del seis por ciento”.

Artículo 5.- Sustitúyase en el artículo 19, en el inciso segundo, lo siguiente: “con una multa equivalente al valor del canon de arrendamiento mensual cobrado”, en su lugar dirá: “con multa equivalente al valor de tres salarios mininos”.

Artículo 6- Agréguese al artículo 21 el siguiente inciso:

“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”

Artículo 7.- En el artículo 28 agréguese lo siguiente:

“Quien incumpla la duración mínima del contrato de arrendamiento, será sancionado con la multa de un salario mínimo, a favor del arrendatario siempre que este no se haya incumplido por las causales contempladas en el artículo 30”.

Artículo 8.- sustitúyase en la Transitoria Segunda lo siguiente:

“cuya cuantía mensual no exceda de seis salarios básicos unificados”, sustitúyase por lo siguiente: “Cuya cuantía mensual no exceda de un salario básico unificado”.

Dado y suscrito en la sede de la Asamblea Nacional, en Quito, Distrito Metropolitano, a los.....días del mes de....., del año.....

F.) PRESIDENTE

F.) SECRETARIO

10. BIBLIOGRAFIA.

- ANBAR. Diccionario Jurídico con Legislación Comparada, Fondo de la Casa de la Cultura Ecuatoriana, Cuenca Ecuador, 2002, pág. 5.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo, Diccionario de Derecho Usual, Buenos Aires Argentina, 2000, pág. 10.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental, Buenos Aires, Argentina. Ed: Heliasta, 2000.
- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Art.30, Estudios y Publicaciones, actualizada a Septiembre de 2009.
- CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Art.583, Corporación de Estudios y Publicaciones, actualizada a Diciembre de 2012
- CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, Art.843, Corporación de Estudios y Publicaciones, actualizada a enero de 2004
- Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, pág. 222.
- DIAZ, Ruy, Diccionario de Derecho Usual, Editorial Heliasta, Buenos Aires Argentina, 2006.
- Diccionario de la Real Academia Española.
- GARCÍA FALCONI, José, El Contrato de Arrendamiento en el Sector Urbano y sus Causales de Terminación, Tercera Edición 2000, Quito Ecuador, pág. 50.
- GARCIA FALCONI. José C. Manual Práctico en Materia de Inquilinato. Ed. RODIN 2009.

- GACETA OFICIAL DE LA REPÚBLICA DE VENEZUELA, Art. 29. Decreto No. 427,25, del 25 de Octubre de 1999 (tomado de internet, www.leydearrendamientosinmobiliarios.com)
- Ley de Inquilinato, R.O. 1 noviembre del 2002.
- LUCERO, Hugo, Nociones Básicas del Derecho, Editorial Norma Año 2003.
- NAVARRO, Carlos Alberto, Contratos Civiles, Editorial Alianza, Nexa México 2007, pág. 52.
- OSPINA FERNÁNDEZ, Guillermo. Teoría General del Contrato y de los demás Contratos o Negocios Jurídicos; Santa Fe, Bogotá. Ed: Temis S.A. 1994
- www.malosinquilinos.com (ley de inquilinato de Colombia)

11. ANEXOS



UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA
AREA JURÍDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA
CARRERA DE DERECHO

Me encuentro desarrollando mi tesis de Abogada que versa sobre el tema: “**CONFLICTOS JURIDICOS QUE SE ORIGINAN POR LA FALTA DE DELIMITACION EN LA LEY DE INQUILINATO DEL MONTO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL**”, por ello le solicito muy comedidamente se digne responder a las preguntas de la siguiente **ENCUESTA** con la finalidad de conocer su criterio el cual será fundamental para el desarrollo y análisis de la temática en estudio.

ENCUESTA REALIZADA AL ARRENDADOR.

1. ¿Tiene Ud. su casa registrada como rentera, de acuerdo con lo que establece el Art. 12 de la Ley de Inquilinato?

2. ¿La Ley de inquilinato establece que es necesario el certificado de fijación de pensión de arriendo otorgado por el Municipio, para poder dar en arriendo un predio? ¿Cumple Ud. con este requisito?

3. ¿Ud. en que se basa para el cobro de la pensión de arriendo de su vivienda?

4. ¿Considera que la pensión de arrendamiento que Ud. Cobra se encuentra enmarcada de acuerdo con lo que establece la ley de inquilinato?

5. ¿Conoce UD las sanciones que impone la ley de Inquilinato por un excesivo cobro en la pensión de arriendo?



UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA
AREA JURÍDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA
CARRERA DE DERECHO

Me encuentro desarrollando mi tesis de Abogada que versa sobre el tema: “**CONFLICTOS JURIDICOS QUE SE ORIGINAN POR LA FALTA DE DELIMITACION EN LA LEY DE INQUILINATO DEL MONTO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL**”, por ello le solicito muy comedidamente se digne responder a las preguntas de la siguiente **ENCUESTA** con la finalidad de conocer su criterio el cual será fundamental para el desarrollo y análisis de la temática en estudio.

ENCUESTA REALIZADA AL ARRENDATARIO.

1. ¿Sabe Ud. que la Ley de Inquilinato regula el costo de arrendamiento de una vivienda?

2. ¿Considera Ud. que el pago que hace por concepto de arriendo se encuentra dentro de lo que establece la Ley de Inquilinato?

3. ¿Cuándo Ud. toma en arriendo una vivienda celebra un contrato de arrendamiento y lo registra ante la autoridad competente?

4. ¿Cuándo paga el arriendo que le entregan como constancia de pago?

5. ¿A que le atribuye Ud. el alto costo de los arriendos?

GRACIAS



UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA
AREA JURÍDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA
CARRERA DE DERECHO

ME ENCUENTRO DESARROLLANDO MI TESIS DE ABOGADA QUE VERSA SOBRE EL TEMA:”
**“CONFLICTOS JURIDICOS QUE SE ORIGINAN POR LA FALTA DE DELIMITACION EN LA
LEY DE INQUILINATO DEL MONTO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL”**, POR
ELLO LE SOLICITO MUY COMEDIDAMENTE SE DIGNE RESPONDER A LAS PREGUNTAS DE LA SIGUIENTE
ENTREVISTA CON LA FINALIDAD DE CONOCER SU CRITERIO EL CUAL SERÁ FUNDAMENTAL PARA EL
DESARROLLO Y ANÁLISIS DE LA TEMÁTICA EN ESTUDIO.

1. ¿Qué opinión le merece la actual Ley de Inquilinato?

2. ¿Culés son las causas por problemas de inquilinato más frecuentes por las que han solicitado de sus servicios profesionales?

3. ¿Ha realizado Ud. alguna demanda ante el Juzgado de Inquilinato por cobro excesivo en la pensión de arriendo, cual fue la sanción?

4. ¿Es cierto que en la mayoría de los casos el certificado de fijación de canon de arrendamiento se lo solicita cuando se va a demandar?

5. ¿Esta Ud. de acuerdo con lo expuesto en la Ley de Inquilinato el cual se refiere a la fijación de cánones de arrendamiento, específicamente al Art. 17 que da la forma de cálculo para dicha fijación?

GRACIAS

PROYECTO DE TESIS

1.- TEMA

“CONFLICTOS JURÍDICOS QUE SE ORIGINAN POR LA FALTA DE DELIMITACIÓN EN LA LEY DE INQUILINATO DEL MONTO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL.”

2.- PROBLEMÁTICA

Para iniciar esta problemática primeramente me he visto en la necesidad de citar el concepto de contrato el mismo que para la futura elaboración de mi proyecto de tesis me servirá para que en base a este partir, de un concepto general para luego centrarme en lo que es el contrato de arrendamiento; para iniciar podemos decir que: **“un contrato, en términos generales, es definido como un acuerdo público, privado y este puede ser oral o escrito, entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser exigidas. Es un acuerdo de voluntades que genera derechos y obligaciones para las partes. Por ello se señala que habrá contrato cuando varias partes se ponen de acuerdo sobre una manifestación de voluntad destinada a reglar sus derechos”⁷²**

Debido a la contradicción entre las leyes principalmente en lo referente en el código civil y la ley de inquilinato en los que hacen referencia a los contratos de

⁷² Cabanellas de Torres, Guillermo, Diccionario Enciclopédico.

arrendamiento, han ocasionado conflictos legales entre el arrendatario y el arrendador y a su vez que se han visto perjudicados tanto en sus intereses.

Al no existir armonía a lo que manifiesta el **ARTÍCULO 1885 DEL CÓDIGO CIVIL** “El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen: La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años.

Si una cosa mueble o semoviente se arrienda por cierto número de años, meses o días, cada una de las pensiones periódicas se deberá inmediatamente después de la expiración del respectivo año, mes o día. Si se arrienda por una sola cantidad, se deberá ésta luego que termine el arrendamiento”⁷³y la Ley del Inquilinato en cuanto al límite máximo para el pago de pensiones por arrendamiento en el “**ARTÍCULO. 17.- LIMITE MAXIMO PARA LAS PENSIONES DE ARRENDAMIENTO.-** La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana.

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

⁷³ Artículo 1885 Código Civil Ecuatoriano.

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

Para fijar la pensión mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado, condición y ubicación del inmueble y los requisitos exigidos en el Art. 3”;⁷⁴conjuntamente con el “ART. 18.- Prohíbese pactar el incremento automático de pensiones locativas de inmuebles destinados a vivienda durante la vigencia mínima del contrato de arrendamiento a que se refiere el inciso primero del artículo 28, siempre y cuando el canon de arrendamiento mensual no exceda de dos salarios mínimos vitales. Toda estipulación que contravenga esta prohibición se tendrá por no escrita.”

75

El problema que se suscita dentro de los contratos de arrendamiento verbales es que cotidianamente las obligaciones tanto del arrendador como arrendatario se ven tácitamente incumplidas por lo que se hace necesarios que la ley tanto general como especial establezca medidas coercitivas, que obliguen a las partes a respetar lo acordado. Especialmente cuando el propietario del bien aumenta el monto del canon de arrendamiento en perjuicio económico del arrendatario que en forma imprevista que ha obligado a buscar recursos para ajustar su arriendo; debido a que el arrendador cambia el monto pactado cuando así lo considere conveniente, sin considerar la situación económica, ni familiar del arrendatario; vulnerando el derecho que se encuentra estipulado en nuestra **Constitución de la República en su art. 135, numeral 7, donde**

⁷⁴ Artículo 17 Ley de Inquilinato.

⁷⁵ Artículo 18 Ley de Inquilinato.

claramente manifiesta que: “Que el Estado asegurara que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamientos a un precio justo y sin abusos”⁷⁶

3.- JUSTIFICACION

En la presente investigación he creído conveniente el estudio de los **“Conflictos jurídicos que se originan por la falta de delimitación en la Ley de Inquilinato del monto del canon de arrendamiento mensual”** considerando al mismo como un problema social dentro del ámbito jurídico, económico, y administrativo, debido a que al darse el incumplimiento de las partes que conforman el contrato , da lugar a un conflicto jurídico ya que se viola los acuerdos establecidos dentro del mismo, por tanto es muy importante realizar un estudio en torno a los derechos y obligaciones de las personas dentro del ámbito privado basándome en el estudio del Código Civil y la Ley de Inquilinato, el mismo que considero puede ayudar a comprender mejor la problemática, así mismo espero que sirva como material de consulta para quienes se educan dentro de este centro de educación superior como lo es la Universidad Nacional de Loja debido a que esta tiene por objetivo que los estudiantes se enfoquen en problemas sociales, culturales y políticos, tomando en consideración que el Sistema Académico pretende que los estudiantes traten de buscar posibles soluciones a los problemas que enfrenta nuestra sociedad actual, ya que es una parte latente dentro de nuestro entorno social, a la que podemos acceder sin ninguna clase de problema puesto que contamos

⁷⁶ Artículo 135, numeral 7 Constitución de la República del Ecuador.

con el material Bibliográfico, el tipo de trabajo y los medios para realizar el mismo.

4.- OBJETIVOS.

4.1.- OBJETIVO GENERAL

- Realizar un estudio jurídico, crítico, doctrinario sobre los contratos de arrendamiento en el Código Civil y en la Ley de Inquilinato

4.2.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Demostrar la contradicción que existe entre el Código Civil Ecuatoriano y la Ley de Inquilinato.
- Determinar las causas y consecuencias, derivadas por la falta de armonía entre lo que contempla el Código Civil y la Ley de Inquilinato, y como esta falta de determinación afecta a al arrendatario en su economía, al momento de realizar contratos de arrendamiento verbales, entre el arrendador y el arrendatario.
- Elaborar una propuesta de reforma al Artículo 18 de la Ley de Inquilinato.

5.- HIPÓTESIS

Los conflictos que se da por la contradicción existente entre el Código Civil y la Ley de Inquilinato en cuanto a las obligaciones por parte del arrendador, cuando realiza contratos de arrendamientos verbales y escritos por lo que se

ven tácitamente incumplidas, es forma específica cuando el propietario del bien aumenta el monto del canon de arrendamiento en forma inesperada, perjudicando gravemente la economía del arrendatario que de manera imprevista debe hacer ajustes a su economía, violando el derecho constitucional que tiene una persona a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos por parte de los propietarios.

6.- MARCO TEORICO

El contrato, en términos generales es el acto por el cual una o más personas se obligan para con otras u otras a dar, hacer y no hacer algo “, es definido como un acuerdo privado, oral o escrito, entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser exigidas.

Del contrato nace un vínculo jurídico y coloca al deudor en la necesidad de dar, hacer o no hacer una cosa es decir, es el contrato en si el que obliga a un individuo hacer o hacer una cosa determinada.

Los contratos se dividen en verdaderos y cuasicontratos. Eran verdaderos los que se basaban en consentimiento expreso de las partes y los cuasicontratos los basados en el consentimiento presunto.

Los contrato de arrendamiento (o *locatio-conductio* por su denominación originaria en latín) es un contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

En el contrato de arrendamiento podemos citar tres especies:

1. **Arrendamiento de cosas (locación de cosas o *locatioconductio rei*):**
éste crea un vínculo personal, por virtud del cual puede exigir el arrendatario, el uso y disfrute de aquellas, en tanto pesa sobre él la obligación de pagar la merced convenida.
2. **Arrendamiento de servicios (locación de servicios o *locatioconductio operarum*):** en éste el arrendador se obliga a trabajar o a prestar determinados servicios al arrendatario en forma, lugar y tiempo convenidos mediante un pago. El arrendatario está obligado a retribuir los servicios. Este tipo de contrato concluye por incumplimiento de obligaciones, por terminación de contrato o por la muerte.
3. **Arrendamiento de obra o Locación de obras (*locatioconductio operis*):** en este contrato una persona se compromete con otra a realizar una obra o un trabajo determinado mediante el pago de un precio. Esto recae sobre el resultado de un trabajo, sobre el producto del mismo, ya acabado. Ejemplo: la confección de un traje o la construcción de una casa.

De los contratos de arrendamientos se han generado diversos conflictos jurídicos debido a la falta de delimitación en relación al monto del canon de arrendamiento mensual de un inmueble, que existe entre las leyes tal es el caso de la ley de inquilinato y el código civil en las cuales hay discusión en lo que se refiere a la forma como se delimitan estos.

7.- METODOLOGÍA

7.1.- MÉTODOS

Para el desarrollo de la presente investigación será necesaria la utilización de los siguientes recursos metodológicos que se les da a conocer a continuación:

7.1.1.- MÉTODO CIENTÍFICO

Para el desarrollo de la investigación será necesario la utilización de este método en el que se considera como una herramienta conceptual que servirá para guiar y ordenar el planteamiento y ejecución de la presente investigación como: Acercamiento a la realidad, marco referencial, marco teórico, recomendaciones y alternativas.

7.1.2.- MÉTODO INDUCTIVO

Se hará el uso de este método porque es la realidad general de nuestro país para luego concretarse en el estudio y la investigación que concierne a los conflictos jurídicos que se originan por la falta de delimitación en la Ley de Inquilinato del canon de arrendamiento mensual, basados en las variables de investigación.

Además permitirá descubrir los problemas relacionados con lo sociopolítico, político – organizacional, puesto que se concreta el análisis y el estudio a las diferentes situaciones relacionadas con la investigación. Es por ello que estará presente en todos los pasos de este presente trabajo de investigación.

7.1.3.- MÉTODO DEDUCTIVO

Este método permitirá partir de un estudio general de las variables de investigación, para luego a través del trabajo, análisis, interpretación y conclusiones particularizar los problemas existentes en la sociedad.

Es necesario establecer una técnica de estudio, sobre el criterio que tiene la sociedad sobre los conflictos jurídicos que se originan por la falta de delimitación en la Ley de Inquilinato del monto del canon de arrendamiento mensual, para que con opiniones de los habitantes, poder enmarcarnos en un problema conciso, es decir de lo que sucede con el problema antes mencionado, para que luego de sintetizar dichas opiniones poder llegar a unas conclusiones y recomendaciones de acuerdo a la realidad nacional.

7.2.- TÉCNICAS

Para realizar la investigación utilizaremos las siguientes técnicas:

Encuestas a 20 personas de diferente estatus académico para determinar o conocer como implican los conflictos jurídicos que se originan por la falta de delimitación en la Ley de Inquilinato del monto del canon de arrendamiento mensual.

Entrevista a 5 profesionales del derecho en libre ejercicio profesional, para llegar a una conclusión con respecto al conocimiento del tema.

8.- CRONOGRAMA

Actividades		PERIODO MENSUAL POR SEMANAS																															
		Octubre				Noviembre				Diciembre				Enero				Febrero				Marzo				Abril.							
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
Fase de Problemización	X	X																															
Planteamiento del Problema		X																															
Elaboración del Proyecto.			X	X																													
Presentación del Proyecto.					X	X																											
Aprobación del Proyecto.							X	X																									
Recolección de Información Bibliográfica.									X	X	X																						
Análisis de la Información.										X	X	X	X																				
Elaboración del Borrador de Tesis																	X	X	X	X	X												
Presentación y Defensa Privada del Borrador de Tesis.																					X	X	X	X									
Corrección																									X	X							
Defensa Pública y Graduación.																													X	X			

9.- PRESUPUESTO

9.1.- RECURSOS Y COSTOS

Para la realización del presente proyecto de tesis se requerirá de los siguientes recursos:

9.1.1.- HUMANOS Y TÉCNICOS

Investigador: **Paola Gabriela Bravo Lozano.**

9.1.2.- RECURSOS MATERIALES

- Material de escritorio
- Libros (diferentes bibliotecas)
- Computadora
- Carpetas
- Cuaderno académico
- Cd's

9.1.3.- RECURSOS BIBLIOGRÁFICOS

- Libros (diferentes bibliotecas)
- Internet, etc.

9.1.4.- PREPUESTO

DETALLE	RUBRO
MATERIAL DE ESCRITORIO E INTERNET	\$ 10,00
TRANSPORTE	\$ 20,00
IMPREVISTOS (BORRADORES, COPIAS)	\$ 10,00
INFORME FINAL (IMPRESIÓN Y ANILLADO)	\$ 20,00
TOTAL	\$ 60,00

9.2.- FINANCIAMIENTO.-

Recursos propios del investigador

10.- BIBLIOGRAFÍA

- CÓDIGO CIVIL DEL ECUADOR
- DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA
- WWW.GOOGLE.COM
- CABANELLAS DE TORRES, GUILLERMO, DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DE DERECHO USUAL, 8 TOMOS, 26ª EDICIÓN, EDIT. HELIESTA, 1998
- FOLLETO GUÍA DEL SEXTO MÓDULO DE LA CARRERA DE DERECHO
- MORENO RODRÍGUEZ ROGELIO, VOCABULARIO DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES, EDIT. DEPALMA, 1974.

TABLA DE CONTENIDOS.

CARATULA	i
CERTIFICACION.	ii
AUTORIA.	iii
CARTA DE AUTORIZACION	iv
DEDICATORIA.	v
AGRADECIMIENTO.	vi
TABLA DE CONTENIDOS	vii
1. TITULO.	1
2. RESUMEN.	2
Abstract.	4
3. INTRODUCCION.	6
4. REVISION DE LITERATURA	9
4.1. MARCO CONCEPTUAL	9
4.1.1. El contrato	9
4.1.2. Contrato de arrendamiento	11
4.1.2.1. Personas que intervienen en el contrato de arrendamiento.	11
4.1.2.2. Clasificación de los contratos de arrendamiento	13
4.1.2.3. Cosas susceptibles de arrendamiento.	14
4.1.2.3.1. Clasificación de las cosas.	16
4.1.3. Requisitos del contrato de arrendamiento.	19
4.1.4. Elementos del contrato de arrendamiento.	21
4.1.5 Forma de celebrar el contrato.	26
4.1.6. Canon de arrendamiento.	27

4.1.6.1. Fijación del canon de arrendamiento.	28
4.1.6.2. Precio justo.	29
4.1.7. Perímetro urbano.	30
4.2. MARCO DOCTRINARIO	31
4.2.1. Origen, evolución e historia de la Ley de Inquilinato.	31
4.2.2. Historia del arrendamiento.	37
4.2.3. Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento.	39
4.2.4. Caracteres del contrato de arrendamiento.	40
4.2.5. Efectos de los contratos de arrendamiento.	43
4.2.6. Fuerza obligatoria del contrato de arrendamiento.	43
4.2.6.1. Obligaciones del arrendador en el contrato de arrendamiento.	44
4.2.6.2. Vicios de la cosa arrendada.	45
4.2.6.3. Obligación del arrendatario.	46
4.2.7. Prueba del contrato de arrendamiento.	48
4.3. MARCO JURIDICO	48
4.3.1. Constitución de la República del Ecuador.	48
4.3.2. Ley de Inquilinato.	50
4.3.2.1. Condiciones de los predios a ser arrendados.	50
4.3.2.2. Inscripción de predios de arrendamiento.	51
4.3.2.3. Fijaciones de las pensiones de arrendamiento.	55
4.3.2.4. Los contratos de arrendamiento y sus efectos.	60
4.3.2.5. Terminación del contrato de arrendamiento.	61
4.3.2.6. Competencia del control de cobros.	65
4.3.2.7. La competencia y el procedimiento de las controversias.	66

4.3.2.8. Prescripción de las acciones.	68
4.4. LEGISLACION COMPARADA	70
4.4.1. Ley de Arrendamientos de la República de Venezuela	70
4.4.2. Ley de Inquilinato de Colombia.	72
4.4.3. Ley de Inquilinato Honduras.	74
4.4.4. Ley de Arrendamientos Urbanos España.	76
5. MATERIALES Y METODOS.	79
5.1. Materiales.	79
5.2. Metodología.	80
6. RESULTADOS.	82
6.1. Presentación y análisis de resultados obtenidos en las encuestas.	82
6.2. Presentación y análisis de los resultados de las entrevistas.	101
7. DISCUSION.	104
7.1. Verificación de los objetivos.	104
7.2. Contrastación de la hipótesis	106
7.3. Fundamentación jurídica para la propuesta de reforma.	107
8. CONCLUSIONES	109
9. RECOMENDACIONES	111
9.1. Propuesta de reforma	113
10. BIBLIOGRAFIA	116
11. ANEXOS	118
INDICE	137

