



**Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DERECHO
CARRERA DE DERECHO**

**PROYECTO DE INVESTIGACIÓN
PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE:**

ABOGADO DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES DE LA REPÚBLICA

**TEMA:
LAS RELACIONES DE CARÁCTER LEGAL ENTRE
PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS, Y SU
COMPORTAMIENTO AL MARGEN DE LA LEY,
PROVOCANDO PERDIDAS ECONÓMICAS Y
DETRIMENTO DE LA PROPIEDAD**

**TUTORA:
ABG. ALEXANDRA CORREA ROMERO, MSC**

**AUTOR:
FRANCO UBILLA ENRIQUE DANIEL**

**Guayaquil – Ecuador
2016**

DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR

Enrique Daniel Franco Ubilla, declaro bajo juramento que la autoría del presente trabajo de investigación, corresponde totalmente al suscrito y me responsabilizo con los criterios y opiniones científicas que en el mismo se declaran, como producto de la investigación realizada.

De la misma forma, cedo mis derechos de autor a la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, según lo establece por la ley de propiedad intelectual, por su reglamento y normatividad institucionalidad vigente.

Este proyecto se ha ejecutado con el propósito de plantear recomendaciones para que los conflictos que se presentan entre arrendatarios e inquilinos y que son llevados a juicio se resuelvan en etapa de conciliación mediante una norma más enérgica a través de los organismos llamados a intervenir, en el cantón Guayaquil, Provincia del Guayas.

Autor:

Enrique Daniel Franco Ubilla

C.C. 0914796735

CERTIFICACIÓN ACEPTACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Proyecto de Investigación, nombrado por el Director de la Carrera de Derecho de la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil.

CERTIFICO:

Haber dirigido, revisado y analizado el Proyecto de Investigación con el tema: "LAS RELACIONES DE CARÁCTER LEGAL ENTRE PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS, Y SU COMPORTAMIENTO AL MARGEN DE LA LEY, PROVOCANDO PERDIDAS ECONÓMICAS Y DETRIMENTO DE LA PROPIEDAD", presentado como requisito previo a la aprobación y desarrollo de la investigación para optar al título de:

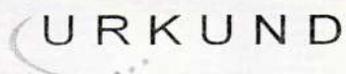
ABOGADO DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES DE LA REPUBLICA

Presentado por el egresado: Enrique Daniel Franco Ubilla

Ab. Alexandra Correa Romero, MSC

Tutora

CERTIFICACIÓN DE ANTIPLAGIO

The logo for Urkund, featuring the word "URKUND" in a bold, sans-serif font. To the left of the text is a stylized graphic consisting of a curved line that forms a partial circle, with three small dots positioned below it.

Urkund Analysis Result

Analysed Document: TESIS DANIEL FRANCO.pdf (D18737405)
Submitted: 2016-03-22 21:21:00
Submitted By: acorrear@ulvr.edu.ec
Significance: 2 %

Sources included in the report:

Tesis-17feb Enrique Daniel Franco Ubilla.docx (D18275839)
TESISS.docx (D14975193)
<http://www.hsph.harvard.edu/population/domesticviolence/ecuador.constitution.08.doc>
<http://fr.slideshare.net/joaqun/presentacin-arrendamientos-opcion-a-compra-def>
<http://www.mbctimes.com/espanol/el-alquiler-en-la-antigua-roma>
<http://universojus.com/definicion/ley>

Instances where selected sources appear:

7

Alexandra Cifuentes R.

23/marzo/2016.

REPOSITORIO

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA		
FICHA DE REGISTRO DE TESIS		
TITULO Y SUBTITULO: LAS RELACIONES DE CARÁCTER LEGAL ENTRE PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS, Y SU COMPORTAMIENTO AL MARGEN DE LA LEY, PROVOCANDO PERDIDAS ECONÓMICAS Y DETRIMENTO DE LA PROPIEDAD		
AUTOR/ES: ENRIQUE DANIEL FRANCO UBILLA	REVISORES: AB. ALEXANDRA CORREA ROMERO, MSC	
INSTITUCIÓN: UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL	FACULTAD: CIENCIAS SOCIALES Y DERECHO	
CARRERA: DERECHO		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	N. DE PAGS: 177 PÁGINAS	
ÁREAS TEMÁTICAS: INQUILINATO		
<p>PALABRAS CLAVE: Relaciones entre propietarios e inquilinos e incumplimiento de contratos por morosidad, provocando carga procesal y perdidas a los propietarios. Recomendaciones a la normativa legal para mejorar la conducta del inquilino a través de los órganos llamados y competentes.</p>		
<p>RESUMEN: El presente proyecto investigativo trata sobre las relaciones de carácter legal entre propietarios e inquilinos, su comportamiento al margen de la Ley y los efectos sobre la propiedad. Se plantea la hipótesis de que la Ley debería ser más enérgica para que los procesos se solucionen en etapa de conciliación. La investigación se limitó a la ciudad de Guayaquil, y para efectos de recopilación de información se recurrió a encuestar a 146 propietarios, 145 inquilinos, así como también a encuestar a 375 abogados que se encuentran habilitados en la provincia del Guayas. También se recurrió a revisión de expedientes y asistencia a audiencias. De las encuestas realizadas a propietarios e inquilinos, la mayoría muestra conocimiento parcial de la ley y todos coinciden en que los conflictos de mayor incidencia son los causados por inquilinos que caen en mora. La mayoría opina que la ley debería ser más enérgica a pesar que es suficiente. En cuanto a los abogados, todos concluyen que el conflicto de mayor incidencia es por mora del inquilino, que la ley no se encuentra actualizada y que el proceso es muy lento. La jueza de inquilinato ratifica que el conflicto de mayor incidencia es por mora de los inquilinos y en su opinión la ley es suficiente y justa. La hipótesis planteada se cumple debido a que si la ley es más enérgica, los procesos judiciales se reducirían en un 50%. Como recomendación se han propuesto algunos textos para incluir en la Ley de Inquilinato, con el objeto de ayudar a controlar y mejorar el comportamiento de los inquilinos y propietarios.</p>		
N. DE REGISTRO (en base de datos):	N. DE CLASIFICACIÓN:	
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):		
ADJUNTO URL (tesis en la web):		
ADJUNTO PDF:	SI <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO
CONTACTO CON AUTOR/ES: ENRIQUE DANIEL FRANCO UBILLA	Teléfono: 0991682308 - 2687204	E-mail: deniuls2000@hotmail.com



CONTACTO EN LA INSTITUCION:	Nombre: MSC. WASHINGTON VILLAVICENCIO SANTILLAN DECANO MSC. GUSTAVO MARRIOTT ZURITA DERECHO DIRECTOR DE CARRERA
	Teléfono: 2596500 EXT. 249 DECANO DIRECTOR DE DERECHO 233
	E-mail: wvillavicencios@ulvr.edu.ec gmarriottz@ulvr.edu.ec

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a mis padres adoptivos y biológicos, y en especial a Ivania Gabriela Rivera Narea, por haber sido un apoyo fundamental en este proceso de desarrollo.

Daniel Franco

AGRADECIMIENTO

Agradezco de manera especial a los catedráticos de la Facultad de Ciencias Sociales y Derecho de la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil por la prestancia de valores éticos y aporte de conocimiento en mi proceso de formación académica, a mis amigos y compañeros de aula. También agradezco a los funcionarios del despacho de Coordinación y Archivo de la Unidad Judicial de Inquilinato y Relaciones Vecinales del Complejo Judicial Florida Norte y a los funcionarios de la Secretaría del Departamento de Inquilinato de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil. Sobre todo agradezco a Dios por haberme dado salud y perseverancia para concluir esta meta de formación profesional.

Daniel Franco

ÍNDICE

PORTADA	i
DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR	ii
CERTIFICACIÓN ACEPTACIÓN DEL TUTOR	iii
CERTIFICACIÓN DE ANTIPLAGIO	iv
REPOSITORIO	v
DEDICATORIA	vii
AGRADECIMIENTO	viii
ÍNDICE	ix
ÍNDICE DE TABLAS	xii
ÍNDICE DE FIGURAS	xiv
RESUMEN	xvi
ABSTRACT	xvii
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I	2
1. EL PROBLEMA	2
1.1. Tema	2
1.2. Planteamiento del Problema	2
1.3. Formulación del problema	4
1.4. Delimitación del problema	4
1.5. Justificación	4
1.6. Sistematización	5
1.7. Objetivos de la investigación	7
1.7.1. Objetivo general	7

1.7.2. Objetivos específicos	7
1.8. Límites de la investigación	7
1.9. Identificación de las variables	8
1.10. Hipótesis de la investigación	8
1.11. Operacionalización de las variables	9
CAPÍTULO II.....	10
2. MARCO TEÓRICO.....	10
2.1. Antecedentes.....	10
2.2. Marco teórico	11
2.3. Marco conceptual	19
2.4. Marco legal	34
La Ley de Inquilinato	37
Código Civil	50
Código orgánico general de procesos	53
Código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización	55
Reglamento orgánico funcional de gobierno autónomo descentralizado de la ciudad de Guayaquil.....	58
CAPÍTULO III.....	83
3. MARCO METODOLÓGICO	83
3.1. Tipo de investigación	83
3.2. Enfoque de la investigación	83
3.3. Técnicas de investigación	84
3.4. Población y muestra	85
3.4.1. Población	85
3.4.2. Muestra	86

3.5. Análisis de resultados	89
3.5.1. Encuesta a abogados.....	92
3.5.2. Encuesta a Arrendador	104
3.5.3. Encuesta a inquilino	116
3.5.4. Análisis de las costumbres en materia de inquilinato.....	125
3.5.5. Análisis de la investigación de campo	125
3.5.6. Análisis de los artículos de la Ley de inquilinato.....	136
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	142
Conclusiones.....	142
Recomendaciones.....	145
BIBLIOGRAFIA.....	148
ANEXOS	150

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Variables de la investigación.....	8
Tabla 2 Operacionalización de variables	9
Tabla 3 Análisis comparativo de la fijación del precio del canon de arrendamiento	81
Tabla 4 Universo en estudio	86
Tabla 5 Tiempo ejerciendo la profesión	92
Tabla 6 Casos en materia de inquilinato	93
Tabla 7 Casos de mayor incidencia	94
Tabla 8 Casos que más atiende	95
Tabla 9 Arreglo por vía extrajudicial.....	96
Tabla 10 Casos relacionados con el canon de arrendamiento	97
Tabla 11 Resultado de casos	98
Tabla 12 Normativa para la fijación del canon	99
Tabla 13 Actual Ley de Inquilinato	100
Tabla 14 Tiempo alquilando su propiedad	104
Tabla 15 Caso de arrendamiento a juicio.....	105
Tabla 16 Motivo de iniciar un juicio	106
Tabla 17 Conocimiento sobre las obligaciones y derechos del propietario	107
Tabla 18 Fijación de la renta o canon de arrendamiento	108
Tabla 19 Conocimiento que toda propiedad destinada al alquiler debe contar su registro.....	109
Tabla 20 Conocimiento de certificado de la Jefatura de Inquilinato.....	110
Tabla 21 Garantía de derechos por la Ley de Inquilinato	111
Tabla 22 Modificación de la ley de Inquilinato y Ordenanza Municipal.....	112
Tabla 23 Tiempo que alquila.....	116
Tabla 24 Caso de inquilinato a Juicio	117
Tabla 25 Conocimiento sobre las obligaciones y derechos del arrendatario	118
Tabla 26 Fijación del canon de arrendamiento con el arrendador.....	119

Tabla 27 Conocimiento que toda propiedad destinada al alquiler debe contar su registro.....	120
Tabla 28 Conocimiento sobre certificado de la Jefatura de Inquilinato.....	121
Tabla 29 Garantía de la Ley de Inquilinato	122
Tabla 30 Opinión de los Art. 10 y 17 de la Ley de Inquilinato.....	123
Tabla 31 Modificación de la ley y la Ordenanza Municipal	124
Tabla 32 Inscripción de bienes inmuebles de alquiler en el año 2014.....	126
Tabla 33 Administradores de justicia de inquilinato y relaciones vecinales	128
Tabla 34 Registros de contratos de arrendamiento en el año 2014	128
Tabla 35 Procesos Iniciados y resueltos en el año 2014	129
Tabla 36 Desglose de las causas planteadas	129
Tabla 37 Registro de contratos de arrendamiento	131
Tabla 38 Conflictos en los contratos de arrendamiento en 2014.....	133

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Problemática del alquiler de propiedades	6
Figura 2 Tiempo ejerciendo la profesión	92
Figura 3 Casos en materia de inquilinato	93
Figura 4 Casos de mayor incidencia	94
Figura 5 Casos que más atiende	95
Figura 6 Arreglo por vía extrajudicial	96
Figura 7 Casos relacionados con el canon de arrendamiento.....	97
Figura 8 Resultado de casos	98
Figura 9 Normativa para la fijación del canon	99
Figura 10 Actual Ley de Inquilinato	100
Figura 11 Tiempo alquilando su propiedad	104
Figura 12 Caso de arrendamiento a juicio	105
Figura 13 Motivo de iniciar un juicio	106
Figura 14 Conocimiento sobre las obligaciones y derechos del propietario	107
Figura 15 Fijación de la renta o canon de arrendamiento	108
Figura 16 Conocimiento que toda propiedad destinada al alquiler debe contar su registro.....	109
Figura 17 Conocimiento de certificado de la Jefatura de Inquilinato	110
Figura 18 Garantía de derechos por la Ley de Inquilinato	111
Figura 19 Modificación de la ley de Inquilinato y Ordenanza Municipal	112
Figura 20 Tiempo que alquila	116
Figura 21 Caso de inquilinato a Juicio	117
Figura 22 Conocimiento sobre las obligaciones y derechos del arrendatario	118
Figura 23 Fijación del canon de arrendamiento con el arrendador.....	119
Figura 24 Conocimiento que toda propiedad destinada al alquiler debe contar su registro.....	120
Figura 25 Conocimiento sobre certificado de la Jefatura de Inquilinato	121
Figura 26 Garantía de la Ley de Inquilinato	122

Figura 27 Opinión de los Art. 10 y 17 de la Ley de Inquilinato	123
Figura 28 Modificación de la ley y la Ordenanza Municipal.....	124
Figura 29 Desglose de las causas planteadas.....	130
Figura 30 Causas nuevas versus causas resueltas en 2014	131
Figura 31 Procesos judiciales planteados en 2014.	132
Figura 32 Conflictos en los contratos de arrendamiento en 2014.....	134
Figura 33 Expedientes en archivo de la Unidad de Inquilinato y Relaciones Vecinales.....	135

RESUMEN

El presente proyecto investigativo trata sobre las relaciones de carácter legal entre propietarios e inquilinos, su comportamiento al margen de la Ley y los efectos sobre la propiedad. Se plantea la hipótesis de que la Ley debería ser más enérgica para que los procesos se solucionen en etapa de conciliación. La investigación se limitó a la ciudad de Guayaquil, y para efectos de recopilación de información se recurrió a encuestar a 146 propietarios, 145 inquilinos, así como también a encuestar a 375 abogados que se encuentran habilitados en la provincia del Guayas. También se recurrió a revisión de expedientes y asistencia a audiencias. De las encuestas realizadas a propietarios e inquilinos, la mayoría muestra conocimiento parcial de la ley y todos coinciden en que los conflictos de mayor incidencia son los causados por inquilinos que caen en mora. La mayoría opina que la ley debería ser más enérgica a pesar que es suficiente. En cuanto a los abogados, todos concluyen que el conflicto de mayor incidencia es por mora del inquilino, que la ley no se encuentra actualizada y que el proceso es muy lento. La jueza de inquilinato ratifica que el conflicto de mayor incidencia es por mora de los inquilinos y en su opinión la ley es suficiente y justa. La hipótesis planteada se cumple debido a que si la ley es más enérgica, los procesos judiciales se reducirían en un 50%. Como recomendación se han propuesto algunos textos para incluir en la Ley de Inquilinato, con el objeto de ayudar a controlar y mejorar el comportamiento de los inquilinos y propietarios.

Palabras claves: Relaciones entre propietarios e inquilinos e incumplimiento de contratos por morosidad, provocando carga procesal y pérdidas a los propietarios. Recomendaciones a la normativa legal para mejorar la conducta del inquilino a través de los órganos llamados y competentes.

ABSTRACT

This research project deals with legal character relationships between landlords and tenants, their behavior outside the law and the effects on the property. The hypothesis that the law should be stronger arises so that the processes are resolved in conciliation stage. The investigation was limited to the city of Guayaquil, and for purposes of gathering information was used to survey 146 owners and 145 tenants, as well as to survey 375 lawyers who are qualified in the province of Guayas. It was also used to review attendance records and hearings. Surveys of owners and tenants, most shows partial knowledge of the law and all agree that higher incidence conflicts are caused by tenants falling into arrears. Most think that the law should be stronger even though it is enough. As for the lawyers, all conclude that the conflict highest incidence is delinquent tenant, the law is not updated and the process is very slow. Tenancy judge confirms that the conflict highest incidence is delinquent tenants and in his opinion the law is sufficient and fair. The hypothesis is true because if the law is stronger to punish tenants falling into arrears, these would be governed by law. As a recommendation texts have been proposed to include in the Tenancy Act, in order to help control and improve the behavior of tenants and landlords.

Keywords: Relations between landlords and tenants and breach of contract by default, causing processing load and losses to the owners. Recommendations for legislation to improve the behavior of the tenant through organs called and compete.

INTRODUCCIÓN

En la ciudad de Guayaquil, a través de la Unidad Judicial de Inquilinato y Relaciones Vecinales y Oficina de Registros de Arrendamientos de la Municipalidad, muestran que se presentan varias vulneraciones a la ley de inquilinato en el distrito norte, entre estas se pueden resaltar la más común y de mayor incidencia, que son la no inscripción de los propiedades destinadas al alquiler y el abuso en cuanto a la fijación del canon de arrendamiento, pues el canon es impuesto por los dueños de las propiedades, sustentando su precio en la tendencia del mercado, condiciones de la propiedad, ubicación.

Al no respetarse la ley de Inquilinato y las Ordenanzas Municipales, el Inquilino guayaquileño, ésta siendo vulnerado en los derechos consagrados Constitución de la república, el Inquilino se ve menoscabado en el derecho a la igualdad de oportunidad, y al acceso al buen vivienda, pues se lo está discriminando por su capacidad económica y por ende negando el acceso a una vivienda digna.

El país está en un proceso de cambio hacia el buen vivir y esto conlleva a que el soberano cumpla con el acatamiento y respeto por las leyes que rigen el estado, de tal manera que cada quien cumpla con sus obligaciones, y no tener que iniciar procesos judiciales para exigir que una persona, sea esta natural o jurídica, cumpla con las obligaciones adquiridas mediante cláusulas contractuales para con otras personas.

CAPÍTULO I

1. EL PROBLEMA

1.1. Tema

Las relaciones de carácter legal entre propietarios y arrendatarios, y su Comportamiento al margen de la ley, Provocando pérdidas económicas y Detrimento de la propiedad.

1.2. Planteamiento del Problema

En el medio ecuatoriano y en especial en la ciudad de Guayaquil, la actividad en materia de inquilinato es víctima de un mal, siendo este la inobservancia de la ley, recayendo en práctica de viejas costumbres arraigadas en nuestra sociedad y que influyen directamente en la conducta de los propietarios, provocando un efecto negativo sobre los inquilinos, que repercuten sobre la propiedad objeto de la contratación. Esto consiste en la inobservancia y aplicación de la normativa legal en lo que refiere a la obligatoriedad de las formalidades previas a la suscripción de los contratos de arrendamiento. Esta falta a la ley provoca que los contratos no sean honrados por parte de los inquilinos, es importante observar que los contratos pueden ser verbales o escritos, así lo reconoce la Ley de Inquilinato.

En lo que se refiere a las formalidades previas a la suscripción de un contrato de arrendamiento, esto abarca algunos aspectos y requisitos previos, entre estos están, que quien pretenda alquilar su propiedad, debe contar con un registro catastral, el local debe cumplir con las condiciones necesarias para el objeto de la renta, y además debe contar con el certificado de fijación de la pensión de arrendamiento el que debe ser otorgado por la Oficina de Arrendamiento de la ciudad. Esto es una disposición de ley que viene desde la primera promulgación de la ley en 1978 y que sigue vigente hasta el día de hoy, pero que como es de conocimiento público no se cumple en su totalidad, pues algunos solo recurren a dicha formalidad cuando debe iniciar un proceso litigioso contra el inquilino por el incumplimiento del contrato.

En la ciudad de Guayaquil, a través de la Unidad Judicial de Inquilinato y Relaciones Vecinales y Oficina de Registros de Arrendamientos de la Municipalidad, muestran que se presentan varias vulneraciones a la ley de inquilinato en el distrito norte, entre estas se puede resaltar la más común y de mayor incidencia, que son la no inscripción de las propiedades destinadas al alquiler y el abuso en cuanto a la fijación del canon de arrendamiento, pues el canon es impuesto por los dueños de las propiedades, sustentando su precio en la tendencia del mercado, condiciones de la propiedad, ubicación; es entonces que se puede manifestar que casi todos los contratos que se suscriben en la ciudad de Guayaquil son bajo esta modalidad e infracción a la Ley, puesto que la fijación de canon debe ser de acuerdo a lo tipificado al primer inciso de la ley de Inquilinato en el art. 17, cuya pensión no debería exceder de la doceava parte del 10% del avalúo comercial, proceso que recae en la oficina de registro de arrendamiento de la ciudad de Guayaquil, así lo dispone el Art. 10 del mismo cuerpo legal.

Esta vulneración a la ley representa cuantiosas pérdidas de tipo moral y económica para la comunidad guayaquileña, ya que, al no respetarse la ley genera incumplimiento de los contratos, lo que a la vez hace que se pierden las relaciones, puesto que se afectan derechos a una de las partes involucradas, en derecho una vez que se suscribe un contrato éste se convierte en ley para las partes, y cuando se incumplen los contratos y estos son llevados ante los jueces de Inquilinato y relaciones vecinales, es aquí cuando salen a la luz los abusos por parte de los propietarios.

Al no respetarse la ley de Inquilinato y las Ordenanzas Municipales, el Inquilino guayaquileño, ésta siendo vulnerado en los derechos consagrados en la Constitución de la república, el Inquilino se ve menoscabado en el derecho a la igualdad de oportunidad, y al acceso a una buena vivienda, pues se lo está discriminando por su capacidad económica y por ende negando el acceso a una vivienda digna.

1.3. Formulación del problema

¿Cómo incide la determinación del comportamiento de los Propietarios e Inquilinos al margen de la ley sobre sus efectos en la estipulación de arriendos de la propiedad en el Distrito norte de la ciudad de Guayaquil?

1.4. Delimitación del problema

Área: Jurídico - Social

Campo: Ley de Inquilinato

Aspecto: Reforma en la Ley de Inquilinato para la regulación en el control en los casos de conflictos de los contratos de arrendamiento.

Problema: No existe una reforma en la Ley de Inquilinato para la regulación en el control en los casos de conflictos de los contratos de arrendamiento para que estos sean cumplidos estrictamente en el distrito norte de la ciudad de Guayaquil.

Delimitación temporal: Enero 2016 – Junio 2016.

Espacial: Unidad Judicial de Inquilinato y Relaciones Vecinales y Oficina de Registros de Arrendamientos de la Municipalidad, Guayaquil, Ecuador.

1.5. Justificación

En el Ecuador, el sector inmobiliario ha crecido de manera muy significativa y, si no se toman correctivos o medidas, aplicando la normativa legal para enmendar la conducta de los Propietarios e Inquilinos en general, esto podría originar una crisis económica seria y el detrimento de las propiedades, puesto

que muchas personas han invertido en el sector inmobiliario como un modo económico para el sustento de vida.

El país está en un proceso de cambio hacia el buen vivir y esto conlleva a que el soberano cumpla con el acatamiento y respeto por las leyes que rigen el estado, de tal manera que cada quien cumpla con sus obligaciones, y no tener que iniciar procesos judiciales para exigir que una persona, sea esta natural o jurídica, cumpla con las obligaciones adquiridas mediante cláusulas contractuales para con otras personas.

Todos estos conflictos de inquilinato se los estudiarán en forma primaria en el distrito norte de la ciudad de Guayaquil, a través de los contratos con conflictos que se encuentran activos en la Unidad Judicial de Inquilinato y Relaciones Vecinales y la Oficina de Registros de Arrendamientos de la Municipalidad.

1.6. Sistematización

¿Existe un verdadero control de las propiedades destinadas al alquiler en la ciudad de Guayaquil?

¿Existe un control y regulación en la fijación del canon de arrendamiento en la ciudad de Guayaquil?

¿Cuántos contratos terminaron en litigios legales y fueron resueltos por los jueces de Inquilinato y relaciones vecinales el año 2014 en la ciudad de Guayaquil?

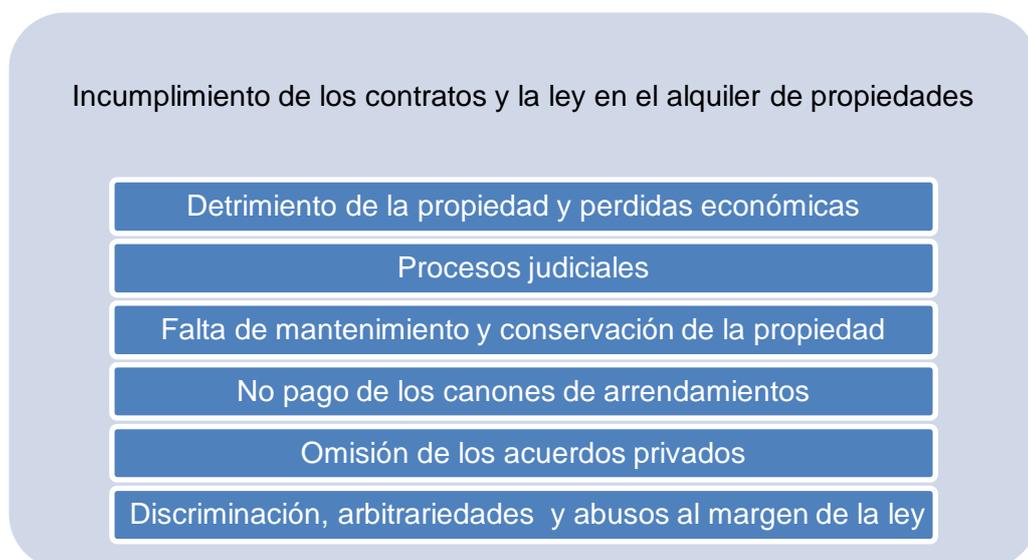
¿Qué efectos provoca el incumplimiento de la ley entre propietarios e inquilinos y como inciden sobre la propiedad en la ciudad de Guayaquil?

¿En Guayaquil existe una institución que lleve un registro cronológico y unificado de la información de los registros de contratos de arrendamiento celebrados ante los Notarios?

¿Se cuenta con una base de datos de arrendadores y arrendatarios y el comportamiento mientras está vigente la relación contractual en la ciudad de Guayaquil?

¿Qué están haciendo el Gobierno Central y los Gobiernos autónomos para regular y controlar la Inscripción de los Inmuebles destinados al alquiler y el Control de la Fijación del canon de arrendamiento?

Figura 1 Problemática del alquiler de propiedades



Fuente: Elaborado por el autor

1.7. Objetivos de la investigación

1.7.1. Objetivo general

Determinar el comportamiento de los Propietarios e Inquilinos al margen de la ley y sus efectos sobre la propiedad en el Distrito norte de la ciudad de Guayaquil.

1.7.2. Objetivos específicos

- Determinar el número de contratos de arrendamiento que se registraron en el año 2014 en la ciudad de Guayaquil.
- Analizar los contratos se encuentran al margen de la ley en año 2014 en la ciudad de Guayaquil.
- Evaluar los efectos legales del actuar de los propietarios e inquilinos al margen de la ley.
- Establecer los aspectos legales que vulneran propietarios e inquilinos al actuar al margen de la ley.
- Determinar los procesos judiciales que se plantearon y resolvieron en el 2014 en la ciudad de Guayaquil.

1.8. Límites de la investigación

Para los fines de ésta investigación, el estudio y levantamiento de datos se limitará al Distrito Norte de la ciudad de Guayaquil con información de la Unidad Judicial de Inquilinato y Relaciones Vecinales, considerando el

periodo de un año, contado a partir del primero de enero de 2014 al 31 de diciembre de 2014.

1.9. Identificación de las variables

Tabla 1 Variables de la investigación

Variable Dependiente	El Incumplimiento del control de inscripción y fijación del canon de arrendamiento entre propietario e inquilinos del distrito norte de la ciudad de Guayaquil.
Variable Independiente	La sanción pecuniaria de la Ley de Inquilinato.

Fuente: Elaborado por el autor

1.10. Hipótesis de la investigación

Si la sanción pecuniaria establecida en la Ley de Inquilinato fuese más enérgica en su artículo 14 control de inscripción y en sus artículos 12 y 17 de la fijación del canon de arrendamiento, los procesos judiciales se reducirían en el distrito norte de la ciudad de Guayaquil.

1.11. Operacionalización de las variables

Tabla 2 Operacionalización de variables

VARIABLES	DIMENSIONES TEMAS	INDICADORES SUBTEMAS	INSTRUMENTOS
VARIABLE DEPENDIENTE	El Incumplimiento del control de inscripción y fijación del canon de arrendamiento entre propietario e inquilinos del distrito norte de la ciudad de Guayaquil	En un 100% se analiza el Incumplimiento del control de inscripción y fijación del canon de arrendamiento entre propietario e inquilinos del distrito norte de la ciudad de Guayaquil	Constitución de la República del Ecuador Código Civil Ley de Inquilinato Encuesta
VARIABLE INDEPENDIENTE	La sanción pecuniaria de la Ley de Inquilinato	Estipulación de una sanción pecuniaria de la Ley de Inquilinato	Propuesta

Elaboración: el autor

CAPÍTULO II

2. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

La Municipalidad de Guayaquil, mediante el Jefe de Catastros a través de la Oficina de Arrendamientos debería llevar un registro de arrendamiento, de forma independiente de la oficina de Catastros, sin embargo, se conoce que esto no se cumple a cabalidad, puesto que muchos propietarios no registran sus locales por diversas razones, entre estas, esta evitarse se le fije la pensión máxima, y recurren a este requisito legal de forma tardía cuando se ven abocados a plantear un litigio con su inquilino, de lo contrario no se sujetaría a la norma legal.

En la ley de inquilinato tipifica que los propietarios de cuyos inmuebles sean destinados al alquiler, deben ser registrados bajo la dirección del jefe de catastros de las municipalidades de las ciudades de Guayaquil y Quito. El artículo 9 del mismo cuerpo legal tipifica el contenido de la inscripción, pero sólo hace referencia a los propietarios y sus inmuebles, pero de los inquilinos no se menciona ni tipifica nada respecto de ellos.

En los casos de incumplimiento de contrato, algunos propietarios o inquilinos acuden a los juzgados para resolver las controversias que surgen del incumplimiento de dichos contratos, pero es un porcentaje muy bajo por cuanto no todos los contratos son registrados de manera oportuna o no cumplen con las formalidades de ley. Generalmente, a falta de pago, el propietario descuida el buen mantenimiento de la propiedad. Asimismo, el inquilino no invierte en el mantenimiento de la misma. En consecuencia, se rompen las relaciones y al momento de la entrega de la propiedad existe un deterioro y pérdida económica para el propietario.

Definitivamente no existe una institución que controle y regule en su totalidad la actividad de inquilinato, los actores, los actos, las relaciones y los hechos o efectos que se derivan de esta relación jurídica.

En un contrato de arrendamiento nace el acuerdo de dos partes capaces de adquirir derechos y obligaciones al momento de comprometer sus voluntades debería prevalecer el cumplimiento de la Ley y no permitir que se cumpla el adagio “la ley es letra muerta”. Si se pregunta, ¿esto aún está pasando en nuestro país?, la respuesta sin lugar a la duda es afirmativa y de manera muy frecuente. Bastaría con hacer un levantamiento de información para determinar cuántos contratos de arrendamiento se encuentran al margen de la ley en la ciudad de Guayaquil, o hacer una encuesta a arrendatarios e inquilinos y develar el desconocimiento de la ley por parte de los sujetos y cuantificar su comportamiento al margen de la ley.

Una vez procesados estos datos obtendríamos un patrón de comportamiento de los propietarios e inquilinos de la ciudad de Guayaquil, y mediante el análisis y comparándolo con lo que dispone la ley, plantear una propuesta que permitiría hacer que los actores infractores se ajusten a la norma legal.

2.2. Marco teórico

Dentro del marco teórico se indican brevemente los antecedentes históricos, las definiciones y conceptos de los términos utilizados en este proyecto investigativo con el fin de que puedan tener una mejor comprensión de la temática en análisis. Las fuentes de consulta son la Ley, Diccionarios Jurídicos y Jurisconsultos.

El alquiler en los tiempos de Roma A/C

La ciudad de Roma (fundada el 21 de abril de 753 A.C), las familias más poderosas vivían en los Domus, estas viviendas de una planta tenían una forma rectangular en el interior poseían un patio, sin techo al descubierto, donde se construían una pileta para almacenar el agua lluvia, en este espacio se desarrollaba el entorno familiar, brindándoles la sensación de protección y de intimidad para los dueños.

En el siglo III A.C. los habitantes de la ciudad de Roma eran unas doscientos mil personas, para ese entonces ya existía el alquiler en esta ciudad. Y debido al incremento de habitantes los arquitectos de la época tuvieron que ingeniárselas y hacer otro tipo de viviendas y es aquí donde aparecen los insulae que eran bloques de pisos.

Los insulae les pertenecían a la clase aristocrática de la época, los cuales se lucraban de las ganancias obtenidas por el alquiler de las viviendas que les pertenecían a ellos. Los aristócratas, y senadores decidían la forma de financiación, incluso realizaban fraude de ley para poder obtener dichos beneficios, en el año 218 A.C se aprobó una nueva ley por el senado romano en la que no permitía el obtener ganancias por el lucro de las rentas, entonces comenzaron a utilizar a intermediarios para realizar estas actividades.

El crecimiento político de Roma así como las guerras que arrasaron la península itálica en los siglos III y II a.C. atrajeron a la ciudad todo tipo de refugiados; los que huían de campos destruidos, hasta miembros de provincias que deseaban posicionarse socialmente en la capital del estado. Roma sobre el año 130 a.C., se calcula, tenía medio millón de habitantes cifra que llegó al millón en época de Augusto.

El constante aumento de nuevos habitantes se transformó en una masa de plebeyos libres, esclavos e inmigrantes los cuales para el negocio del alquiler de vivienda se transformó en una gran fuente de ingreso para la clase rica

rentista, una gran mayoría de inquilinos vivían en casas sin comodidades. La estratificación social no solo se vivía en la ciudad de forma horizontal sino también en las insulae (bloques de pisos) de forma vertical por que los precios de las casas dependían de la altura, a mayor altura menor era el precio, de modo que los apartamentos de las plantas bajas pertenecía a inquilinos con mejores posibilidades económicas, mientras que conforme subías podías ver cada vez mayor necesidad hasta llegar a los tejados, el alquiler era baratísimo pero estaban repletas de palomas, eran frías, pequeñas y sin comodidades y, obviamente, sin letrinas o sanitarios.

Este tipo de alquiler generó un mercado paralelo puesto que normalmente los pisos solo tenían una habitación pero cuando tenían más de una habitación el inquilino, según los juristas romanos, tenía el derecho de subarrendar los cuartos de los pisos ya alquilados.

Una de las cosas que más puede impresionar es el hecho de que el mercado del alquiler de Roma se renovaba cada año comenzando el primero de julio y se pagaban a año vencido. Existía todo un mercado de especulación ya que muchos inquilinos esperaban que el plazo se venciera para buscar entre las propiedades que habían quedado sin inquilino, y de esta forma negociar un precio más bajo, ya que el arrendador no iba a perder todo un año de ganancias, de modo que muchos conseguían un alquiler a un precio menor simplemente esperando.

Aunque existía presión por parte de los propietarios, puesto que en esas fechas el administrador, que tenía el derecho de acceder a la propiedad, visitaba en el mes de junio la vivienda alquilada con los potenciales nuevos inquilinos, con el fin de tratar de conseguir nuevos ocupantes de la vivienda para el mes siguiente o lograr presionar al inquilino para que le pagara más dinero.

En los primeros días de julio, una vez que los contratos iniciaban, el nuevo inquilino tomaba posesión de su casa. Aquellos que no habían podido renegociar el precio de la vivienda o directamente no podían pagar, eran desahuciados debido al vencimiento del contrato impago. Esto constituía todo un drama ya que el futuro para los desahuciados era vivir bajo puentes, en la calle o en los pórticos de los templos, foros y teatros a la espera de un golpe de suerte que, tal vez, jamás llegara en la eterna capital del imperio.

El alquiler en la ciudad de Roma era tremendamente caro. Unos 2.000 sestercios anuales serían el alquiler más barato en el siglo I, lo que motivaba que parte de la vivienda fuera subalquilada por el inquilino a otra familia. La operación se podía repetir creando verdaderas situaciones de hacinamiento en la insulae (casas de inquilinos que ocupaban una manzana con cinco o seis pisos de endeble construcción) (Casa Antigua) (ABC Times).

El contrato de arrendamiento es uno de los más antiguos del mundo. Viene desde la época de los romanos, quienes igual que en la época moderna conocían este tipo de convención y la dividían en dos clases: arrendamiento de servicios y arrendamiento de cosas o Locutio Rerum como la llamaban en Latín.

Antiguamente, al arrendador se le denominaba con el nombre de locador; al arrendatario de inmuebles rurales como Colonus o conductor; al arrendatario de bienes inmuebles se le denominaba Inquilinus, de aquí viene el término inquilinato, palabra que proviene de la voz latina INQUILINUS, que según el Diccionario de la Real Academia Española significa: "Arriendo de una casa o parte de ella". INQUILINO.- "Derecho que adquiere el inquilino en la cosa arrendada".

Como se puede observar, desde los tiempos de Roma A/C ya existía la actividad del arrendamiento. En aquella época se presentaban situaciones y

aspectos muy similares a los que se viven hoy en día. Entre los más relevantes se encuentran las condiciones precarias de ciertas viviendas, el proceder de los arrendadores para imponer el canon de arrendamiento, los desahucios por falta de pago de las pensiones de arrendamiento, y el uso de la normativa para solucionar los conflictos.

Antecedentes históricos de nuestra legislación en materia de Inquilinato

En Ecuador, la Ley de Inquilinato fue promulgada por primera vez el 29 de septiembre de 1950 por el Presidente Constitucional Galo Plaza Lasso, derogada posteriormente por el Gobierno del Dr. Carlos Julio Arosemena Monroy, quien aprobó una nueva Ley de Inquilinato el 2 de Noviembre de 1962, la misma que fue elaborada por la Comisión Legislativa el 8 de Octubre de 1962. Años después, el 28 de septiembre de 1978, se publica en el Registro Oficial N.-681 la Ley de Inquilinato totalmente codificada, tomando en cuenta todos los cambios y reformas que se habían suscitado hasta esa fecha. Esta codificación, en su CONTEXTO LEGAL en su INTRODUCCIÓN, indica “el problema de la habitabilidad en el Ecuador es cada vez más conflictivo”. El problema se ha ido agravando, sobre todo para las personas de escasos recursos económicos –trabajadores, estudiantes, modestos profesionales– quienes han tenido que hacer frente a una tremenda y dolorosa realidad: sin casa propia, crecimiento del valor de casas y terrenos para construir las.

“El problema no radica únicamente en las causas que dejamos anotadas, sino que estamos viendo que en las llamadas “casas rentadas” muchos núcleos de personas viven en condiciones precarias y hasta peligrosas, sobre todo en casas antiguas y vetustas, casas de los suburbio que carecen de las comodidades más indispensables, que viven en un sórdido hacinamiento de gentes miserables, en una terrible promiscuidad, en locales insalubres sin elementales medios que

requiere una modesta vivienda y que sufriendo aquellas personas miseria y humillaciones, y lo que es más aún una alarmante depresión psicológica.

El problema de crecimiento de la población no es solo nacional, es mundial, los hombres van dejando, diremos, los “grupos” y surge un nuevo aspecto sociológico con el “advenimiento de las masas”, y nada es suficiente para dar paso a las “muchedumbres”.

Desde la vigencia de la Ley de Inquilinato codificada en 1878 hasta el año 2000, se han implementado algunas reformas por lo que el H. Congreso Nacional realizó una última codificación la misma que rige hasta la actualidad y que fue promulgada en el Registro Oficial N.- 196 publicada el 1 de noviembre del año 2000, pero bien se podría decir que en materia de inquilinato su aplicación real parte de la ley promulgada en 1962, cuando surge de manera reglamentada los derechos y obligaciones que nacen entre el arrendador y arrendatario.

Todas las reformas y codificaciones realizadas a la ley de Inquilinato, han sido en base de las necesidades que han surgido en su debido momento, y que en algo han llegado a cumplir el objetivo social para el que fue creado, en lo principal sería buscar la socialización de la vivienda, aplicando para ello, una normativa humanista que venga a prestar un beneficio social, para aquellas personas que carecen de vivienda propia; Este principio nos trae la actual Constitución de la República del Ecuador al tratar esta problemática en el **Título II.- Derechos Del Buen Vivir.- Capítulo II.- Sección Sexta.- Hábitat y Vivienda. “Art. 30.-** Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica” y para esto se aplicará lo dispuesto en **Sección Cuarta** sobre el **Régimen Del Buen Vivir Capítulo**

Primero.- INCLUSIÓN Y EQUIDAD N.- 5.- Art.- 375: “Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económico y las mujeres jefas de hogar”; es también innovador la protección y garantías que brinda el Estado al inquilino al instaurar en el artículo en mención **N.-7 “Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos”**, la anterior Constitución de una manera escueta y generalizada únicamente contemplaba la libertad de contratación, con sujeción a la ley y el derecho a una calidad de vida que asegure, la vivienda, y otros servicios sociales necesarios. Y en lo relacionado a las nuevas disposiciones que nos trae el nuevo Código Orgánico de la Función Judicial, en su parte pertinente relacionada a las atribuciones y deberes que tienen las Juezas y Jueces de Inquilinato y Relaciones Vecinales, contempla que; en las controversias sometidas a su conocimiento, se aplicarán los principios de derecho social.

La Ley de Inquilinato como todas las leyes, ha estado sujeta a cambios e innovaciones que se van suscitando de acuerdo al tiempo y a las circunstancias del momento y, que paulatinamente va solucionando en algo la problemática habitacional. Es labor o función de los gobiernos de turno, velar por esta situación, que se debate dentro de un predominio más que social, el ser humano, todos han ofrecido, pero nadie lo ha cumplido a cabalidad, en todas las campañas políticas los que tienen la necesidad de una vivienda han servido de bandera de lucha; poco es lo que se ha hecho hasta el momento, sin menospreciar el aporte importante por parte del Gobierno Central como el del seccional para cubrir en parte esta necesidad prioritaria para el buen vivir. Se tiene que crear y lo que es más impulsar proyectos habitacionales que han sido ya iniciados, mediante la aplicación de programas de beneficio social y humanitario o fortaleciendo los

existentes, como también incentivando al afiliado del Seguro Social, concediéndole préstamos hipotecarios adecuados y suficientes para la construcción o compra de vivienda, aumentando los préstamos quirografarios, creando y aumentando los bonos de vivienda, que si bien es cierto no cubren en su totalidad las necesidades habitacionales de gente que lo necesitan, pero a largo plazo, la clase media que es la más perjudicada y golpeada, ven con cierta nostalgia alguna esperanza en el futuro, por cuanto considero que los incentivos e iniciativas de nuestros gobiernos no son suficientes ya que de acuerdo al último censo realizado en el 2010 por el INEC (Instituto Nacional de Estadística y Censos INEC), el porcentaje de personas con vivienda propia alcanza un 40%, y considero que esto no es real, porque la información recopilada en los censos por regla general los arrendadores niegan u ocultan que tienen varias propiedades y que estas están destinadas al alquiler y esto lo digo por experiencia propia y de personas que no tienen vivienda propia.

Debemos tener en cuenta que dentro de nuestra legislación, existen numerosas leyes que hoy se encuentran consideradas como leyes especiales y, en lo que concierne a materia de inquilinato, estas disposiciones anteriormente formaban parte del Código Civil. En este se consideraba la figura jurídica del arriendo de los bienes inmuebles: rurales y urbanos; pero con el transcurso del tiempo creó una normativa propia que trate sobre los actos y contratos que versen sobre el arrendamiento de bienes inmuebles ubicados en el sector urbano, y para su creación el legislador lo analizó desde el punto de vista social y humanitario; así como se han creado leyes laborales para la protección de los derechos del trabajador, se creó un cuerpo legal que brinde protección al que carece de vivienda, es decir al inquilino, quien se encontraba y se encuentra aún en total desventaja, económicamente hablando, en relación con su arrendador, por lo que

se crea la ley Inquilinato, con juzgados y jueces propios para su juzgamiento en caso de controversia” (García, 2013 Segunda Edición).

2.3. Marco conceptual

Con el propósito de unificar significados de algunos términos utilizados en el presente estudio, a continuación se definen estos términos:

Ley

De acuerdo al código Civil artículo 1.- La ley es una declaración de la voluntad soberana que, manifestada en la forma prescrita por la Constitución, manda, prohíbe o permite. Son leyes las normas generalmente obligatorias de interés común (Definición de ley).

Ley. Genéricamente, modo de ser y obrar los seres. Propiedades y relaciones entre las cosas, según su naturaleza y coexistencia. Regla, norma, precepto de la autoridad pública, que manda, prohíbe o permite algo. La expresión positiva del Derecho. Regla de conducta obligatoria dictada por el Poder legislativo, o por el ejecutivo cuando lo sustituye o se arroga sus atribuciones. Ampliamente, todo reglamento ordenanza, estatuto, decreto, orden u otro mandamiento de una autoridad en ejercicio de sus atribuciones. El Derecho escrito, como contraposición a la costumbre. Cualquier norma jurídica obligatoria. El Derecho objetivo (Cabanellas, 2008).

Derechos y obligaciones

Deber Diccionario Jurídico Cabanellas DEBER.- Como verbo, estar obligado. Adeudar. Estar pendiente el pago de una deuda, la prestación de un servicio, la ejecución de una obra, el cumplimiento de una obligación en general.

JURIDICO. Necesidad moral de una acción u omisión, impuesta por ley, pacto o decisión unilateral irrevocable, para servicio o beneficio ajeno y cumplimiento de los fines exigidos por el orden social humano. El fundamento inmediato del deber jurídico se señala en el orden procedente de las relaciones naturales de la sociedad; y el remoto, como surgido de la sociabilidad. Se apoya asimismo en la ley positiva o en la natural, o en ambas a la vez. (Cabanellas, 2008)

De los actos y declaraciones de voluntad

Art. 1461.- Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario:

- a. Que sea legalmente capaz;
- b. Que consienta en dicho acto o declaración, y su consentimiento no adolezca de vicio;
- c. Que recaiga sobre un objeto lícito; y,
- d. Que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, y sin el ministerio o la autorización de otra (Cabanellas, 2008).

Derecho al hábitat y a la vivienda

El Art 375.- de la constitución de la República del Ecuador actualizada a septiembre de 2015 dice: El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios,

espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.

2. Mantendrá un catastro nacional integrado geo referenciado, de hábitat y vivienda.
3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.
4. Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes y promoverá el alquiler en régimen especial.
5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.
6. Garantizará la dotación ininterrumpida de los servicios públicos de agua potable y electricidad a las escuelas y hospitales públicos.
7. Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.

El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda (CEP, 2015).

El contrato de arrendamiento de inmuebles

En el libro Derecho de Inquilinato por Ab. Peter Kenneth Kuffo Ronquillo dice: Es aquel que tiene por objeto una vivienda o local de Negocio, refiriéndose esta última denominación a los contratos de arrendamiento que recaigan sobre aquellas otras edificaciones habitables cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el de ejercerse en ellas con establecimientos abierto, una

actividad de industria, comercio y enseñanza con fin lucrativo, así como el arrendamiento de viviendas amobladas y los subarrendamientos y cesión de vivienda y locales.

El arrendamiento de Inmuebles Urbanos es el contrato que tiene por objeto el alquiler de una vivienda o vivienda taller, o vivienda y comercio, y de los locales comerciales dentro del perímetro de la Urbe, determinado por las ordenanzas respectivas y regido por las normas especiales de la Ley de Inquilinato (Kuffo, 2004).

Características generales del contrato de arrendamiento de inmuebles

Dentro de las características generales del Contrato de Arrendamiento de Inmuebles, tenemos las siguientes: (Kuffo, 2004)

1. Consensual
2. Conmutativo
3. Oneroso
4. Tracto Sucesivo

Consensual

El contrato de arrendamiento es por naturaleza consensual, por cuanto es el tipo de convención que es perfecto, con el solo consentimiento de las partes por cuanto desde el acuerdo del Arrendador y el Arrendatario sobre el Objeto materia del Arrendamiento, esto es precio, y cosa, en este caso Inmuebles, el contrato nace al mundo jurídico (Kuffo, 2004).

Conmutativo

El contrato de arrendamiento es por naturaleza conmutativo, por cuanto las prestaciones entre el arrendador y arrendatario son equivalentes, y de mutuo

beneficio, según el Diccionario Jurídico Elemental Cabanellas, Edición 1997 el contrato conmutativo es: **Aquel en que cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa cierta, reconocido o equivalente a la que recibe.** (Kuffo, 2004)

Oneroso

El contrato de Arrendamiento de Inmuebles es por esencia un contrato oneroso, porque si no fuera así degeneraría en otro diferente, en nuestro código Civil, artículo 1483 *“El contrato es gratuito o de beneficencia cuando sólo tiene por objeto la utilidad de una de las partes, sufriendo la otra el gravamen; y oneroso cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro”*, entonces *“Contrato Oneroso.- Aquel en el cual las ventajas que mutuamente se procuran las partes no le son concedidas sino por una prestación que cada una de ellas ha hecho o se obliga a hacer”*. (Kuffo, 2004)

Tracto sucesivo

El contrato de Arrendamiento de Inmuebles, es por su naturaleza especial, de trato sucesivo, por cuanto contiene prestaciones periódica que se van cumpliendo a medida que se continúa cumpliendo con el contrato, por ende en cada mensualidad pagada se cumple la convención, a tal punto que se renueva automáticamente por la finalización de cada periodo de tiempo, para algunos tratadistas, de manera indefinida, aunque a la doctrina en material locativa, le repugna la contratación sucesiva sin un plazo definido, y el autor, al igual que los tratadistas, considera lo mismo, por cuanto siempre se debe tener en los contratos (Kuffo, 2004).

Contrato

La convención, para Aubry y Rau, es el acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico; y el contrato constituye una especie particular de convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones. El Cód. Civ. arg. (art. 1.137) dice que “hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos”. Es muy semejante a la definición dada por Savigny, para quien el contrato “es el concierto de dos o más voluntades sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus relaciones jurídicas”. El Cód. Civ. esp. (art. 1.254) expresa que “el contrato existe desde que una o varias personas consientan en obligarse respecto de otra, u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio”. (Kuffo, 2004)

Contrato.- Art. 1454.- Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas. (Kuffo, 2004)

Contrato Oneroso.- Art. 1457.- El contrato oneroso es conmutativo cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez; y si el equivalente consiste en una contingencia incierta de ganancia o pérdida, se llama aleatorio. (Kuffo, 2004)

El arrendador

Es la persona natural o jurídica, que da el uso de un Inmueble a otra persona para que lo utilice dentro de un tiempo determinado ocupando sus instalaciones, cobrando un precio o renta por el uso del bien, cumpliendo con los derechos y obligaciones impuestos por la ley. (Kuffo, 2004)

El arrendatario

El arrendatario o inquilino es la persona natural o jurídica, que utiliza un Bien Inmueble cedido por el Arrendador, Propietario o no del inmueble, por un tiempo determinado, pagando un precio o renta por el uso del bien, cumpliendo con los derechos y obligaciones impuestos por la ley. (Kuffo, 2004)

Derechos y obligaciones del arrendador

Dentro del perímetro Urbano de los cantones de nuestro país la Ley de Inquilinato del local destinado al arrendamiento:

- Que disponga 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;
- Tener aireación y luz suficientes para las habitaciones;
- Disponer, permanentemente, de los servicios de agua potable y de luz eléctrica, en los sectores urbanos donde existen estos servicios. En este punto también concuerda con el Código de Salud en su artículo 18 menciona “Todo propietario de vivienda accesible a una red de Agua potable está obligado a su conexión. La red interna de distribución se hará de responsabilidad solidaria del propietario, o de quien legalmente la represente”; y, el artículo 51 del mismo código de salud dice “Los propietarios y administradores de viviendas están obligados a dotar a sus inmuebles de las condiciones, instalaciones y servicios sanitarios que se exijan.”
- Que el inmueble que se alquila no ofrezca peligro de ruina; y estar en buenas condiciones de salubridad. Además está obligado a las

reparaciones que deban hacerse a los inmuebles que alquile para que reúnan las condiciones antes exigidas.

- Está obligado a inscribir el inmueble dentro del perímetro Urbano en la respectiva oficina de registro de Arrendamiento del Cantón, según el artículo 12 de la Ley de Inquilinato.
- Según el Código Civil artículo 1892 “El arrendador está obligado:
 1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada; (artículos 1893 y 1894 del c.c.). Por cuanto de no hacerlo no habría la tradición, que se requiere para poder iniciar con el arrendamiento, y por lo tanto el arrendamiento no será perfecto.
 2. A mantenerla en estado de servir para el fin que ha sido arrendada; y (artículos 1895, 1900, 1901, 1902, 1903 y 1904 del c.c.). Por supuesto que el arrendador debe mantener la cosa arrendada esto es el inmueble que ocupa el inquilino, con las debidas y mínima infraestructuras sanitarias y de mantenimiento. De no hacerlo existen acciones judiciales y administrativas para que la vivienda o local cumpla con las condiciones aptas para poder ser habitadas.
 3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada, (1896, 1897, 1898, 1899 del c.c.). El arrendador debe proteger la tranquilidad del Inquilino en el uso y goce del bien inmueble materia del arrendamiento, ya en los artículos enumerados se nota la preocupación del legislador en este punto, ya que hasta sanciona con que el arrendatario pueda hasta dar por terminado el contrato de arrendamiento. Todo esto forma un gran conjunto de Obligaciones, per el arrendador, además de estas imposiciones de la ley, también son válidas las obligaciones contractuales, que se impusieron en virtud de la convención de las partes. También tiene derechos como cualquier sujeto de obligaciones, y en general estos son:

1. El primero a recibir la renta en la fecha acordada por el contrato de arrendamiento artículos 1883 y 1912 del c.c.
2. Tiene derecho a expeler al inquilino cuando haga usos ilícitos del inmueble arrendado artículo 1941 del c.c. y artículo 30 literal d de la Ley de inquilinato.
3. El derecho a disponer de la cosa arrendada a su arbitrio con las excepciones determinadas por ley, artículo 1932, 1930 del c.c. y artículo 32 de la Ley de Inquilinato. Esto quiere decir que hace pleno uso de su derecho de disposición de la cosa arrendada o sea, puede proceder a la venta o donación del inmueble
4. A prohibir la Cesión y el Subarriendo del Inmueble arrendado artículo 36 de la Ley de Inquilinato. La ley prohíbe la cesión y el Subarrendamiento de los locales de arrendamiento destinados a vivienda, pero nada prohíbe el subarrendamiento y cesión de los locales destinados a comercio, por lo que puede prohibir expresamente estas convenciones en los locales de su propiedad, si es lo que más le conviene a sus intereses.
5. Derecho a terminar el contrato de Arrendamiento según las condiciones del artículo 30 de la Ley de Inquilinato.
(Kuffo, 2004)

Artículo 30.- CAUSALES DE TERMINACIÓN.- El arrendador podrá por terminado el arrendamiento y; por consiguiente, exigir la desocupación y entrega del local arrendado antes de vencido el plazo legal o convencional sólo por una de las siguientes causas:

- a) Cuando la falta de pago de las dos pensiones locativa 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 y 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 artículo 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 la nueva edificación, En este 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 e.
- 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. Y los demás derechos que en virtud de la contratación se le otorguen excepto los que sean ilegales y contra las normas de las buenas costumbres.
(Kuffo, 2004)

Derecho a solicitar el Aumento de las Pensiones de Arrendamiento que cobre, derecho que se debe de interponer en las Oficinas de Inquilinato del Cantón respectivo. Art. 21 de la Ley de Inquilinato. Este derecho de carácter estrictamente administrativo, para pueda hacerlo valer el arrendador,

dependerá de la Ordenanza de Inquilinato que exista en el cantón donde quede ubicado el inmueble. (Kuffo, 2004)

Derechos y obligaciones del inquilino

Los derechos y obligaciones del Inquilino son muchos y muy interesantes, se ha debatido que el Inquilino tiene las de ganar en la relación contractual pero primero se observarán los derechos más comunes, los cuales en general son:

- 1) Que se entregue el Bien Inmueble Arrendado Art. 1892 c.c. 1er inciso.
- 2) Que se lo libere de toda turbación o embarazo en el Goce del Bien inmueble Art. 1892, 2do. Inciso con todo la violación de este derecho de la opción al Inquilino a pedir la terminación del Contrato de Arrendamiento, a la indemnización de daños perjuicios según el Código Civil artículo 1896 inciso tercero, cuarto y quinto y a la reparación de los daños artículo 1898 del mismo c.c.
- 3) Derecho a que se le devuelva lo acordado en exceso en el caso de que se le impusiere una renta mayor a la que se Fije en la oficina de Inquilinato de los respectivos cantones art. 19 inciso 2do. De la Ley de Inquilinato.
- 4) Derecho a que se le rebajen las pensiones de arrendamiento cuando el local se halle en mal estado, siempre que esas condiciones no sean por culpa de él. Art. 23 de la Ley de Inquilinato.
- 5) Derecho a dar por terminado los contratos de Arrendamiento escritos sin fijación de plazo, y en los verbales, en cualquier tiempo, previo aviso al arrendador con anticipación de un mes, por lo menos. Durante este tiempo como lo menciona la ley, deberá pagar el precio del Arrendamiento y permitirá que los interesados examinen el local arrendado. Se establece para esta regla las

mismas excepciones contenidas en los literales a,b,c del artículo 28 de la Ley de Inquilinato.

- 6) A una especie de Derecho de Tanteo, el cual se menciona en el artículo 37 de la Ley de Inquilinato “El inquilino que ocupa ininterrumpidamente por 15 años o más un inmueble destinado exclusivamente a vivienda, vivienda-taller o negocio vivienda, tendrá la primera opción de compra del mismo, en igualdad de condiciones de otros ofertantes. Este derechos sólo podrá ejercerse cuando el propietario del inmueble decida venderlo por su propia voluntad”.
- 7) Derecho a pedir sanción al Arrendador ante el Juez de inquilinato por falta de Inscripción del Inmueble en la oficina de Inquilinato respectiva. Art. 14 de la Ley de Inquilinato.
- 8) En el caso de los arrendamientos de locales amueblados tiene derecho a la entrega de los muebles en caso de incumplimiento, art. 26 de la Ley de Inquilinato. (Kuffo, 2004)

Estos en general son los derechos de los inquilinos, pero veamos sus principales obligaciones.

- 1) A Gozar del Bien Inmueble materia de la contratación art 1906 c.c.
- 2) A velar por la conservación del Inmueble. Art. 1907, 1908, 1938, 1939, 1940 del c.c. y Art. 7 de la Ley de Inquilinato; y en lo referente a materia sanitaria según el artículo 53 del Código de Salud “*Todo arrendatario o usuario responderá del estado de limpieza de su vivienda, evitando que se convierta en fuente de infección, en criadero o albergue de fauna nociva, y está en la obligación de cuidar y hacer buen uso de las instalaciones y servicios sanitarios*”. Cabe anotar esta norma tiene la sanción respectiva por el incumplimiento de las condiciones de salubridad del local arrendado artículo 232 del código de salud.

En este caso existe una dualidad de competencia sobre la protección de este derecho, primero existe la vía Judicial de estricta competencia del Juez de Inquilinato y la segunda, de competencia administrativa, por lo general municipal, de acuerdo al tipo de ordenanza de inquilinato con la que cuente el Cantón respectivo, todo dependerá del inquilino, a la vía que desee interponer su acción sobre las condiciones de habitabilidad del inmueble que él este arrendando todo este planteamiento en base al primer inciso del artículo 3 de la Ley de Inquilinato: “Condiciones de los Locales de Arrendamiento.- Los locales destinados al arrendamiento deberán reunir, a más de las condiciones que fijen las ordenanzas municipales las siguiente ...”.

- 3) Al pago del Precio, esto comprende a la fecha convenida y en el Lugar establecido para el pago. Artículo 1910 y 1912 del Código Civil, artículo 30 literal a) de la Ley de Inquilinato. Anotando que el Precio en materia de Arrendamientos ya fue analizado en líneas anteriores.
- 4) La Obligación de la restitución del Inmueble en el estado en el que fue entregado Art. 1915 del c.c. Art. 30 literal g) y e) de la Ley de Inquilinato y en especial artículo 1916 del Código Civil el cual menciona La restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del Arrendador, y entregándole las llaves.
- 5) A una especie de Derecho de Retracto en materia de Inquilinato, en caso de subrogarse a las obligaciones del Arrendador cuando deba hacer reparaciones del local arrendado, Artículo 5 de la Ley de Inquilinato. (Kuffo, 2004)

Costumbres de propietarios e inquilinos

Las costumbres son aquellos actos positivos que reconocidos y practicados por la comunidad aportan a la solución de los conflictos, por lo tanto, se deduce que hay también hay actos negativos que son reconocidos y practicados por la sociedad, en tal razón tenemos la buena costumbre y la mala costumbre. De acuerdo a Ulpiano “La costumbre en el Derecho quedaban instituidas por su largo uso”, y en efecto es así, puesto que toda acción que se repita por el colectivo por más de 10 años queda reconocida como costumbre, y cuando hay ausencia de ley en un punto de controversia o de análisis, se recurre a la costumbre para valorar la situación, como se puede apreciar en el Art. 2 de la Ley de Inquilinato que llama al Código Civil a suplir a todo lo no previsto por la Ley de Inquilinato; y, el Código Civil a su vez en el Art. 2 indica que se recurre a la costumbre cuando la ley se remite a ella, así como por ejemplo en las obligaciones del inquilino en el Art. 1879.

En materia de inquilinato existen dos sujetos, los propietarios y los inquilinos. Asimismo, hay quienes tienen buenas y malas costumbres. El ecuatoriano, en especial el guayaquileño, siempre está buscando ingresos extra para el sustento de su vida diaria y para el futuro, en tal razón buscan la oportunidad de hacer dinero y la encuentran en la demanda de quienes necesitan un techo para vivir o un local para instalar un negocio. Los que cuentan con capacidad económica, adquieren propiedades para destinarlas a la renta como un negocio y, quienes no cuentan con capital hacen adecuaciones improvisadas en sus predios para destinarlos a la renta con el fin de obtener réditos económicos.

En cuanto a buenas costumbres, unos se especializan en la actividad o negocio, lo que les permite prosperar por cuanto se manejan en la formalidad, respetando la ley y por supuesto adquieren experiencia, la que les permite conocer las necesidades de sus inquilinos y las tendencias del medio, y

haciendo uso de estas habilidades elijen de la mejor manera a sus inquilinos. En cuando a malas costumbres, otros se desempeñan de forma empírica al margen de la ley, inobservando las necesidades de sus clientes, pues sólo interesa su punto de vista y necesidad, y en el afán de obtener ingresos elijen a ciegas a sus inquilinos.

En cuanto a los inquilinos, se pueden observar 3 costumbres marcadas: los que honran los contratos de arrendamiento, los que no honran los contratos por situaciones ajenas a la persona y los que no los honran los contratos porque así es su modo de vida. En cuanto al primer grupo está conformado por personas que tienen muy claras sus prioridades, y en tal razón planifican su vida y gastos, puesto que dentro de las pretensiones está el adquirir una vivienda o local propio. El segundo grupo son personas que si bien planifican su vida les puede suceder un imprevisto de casusa mayor como una catástrofe familiar, pérdidas en el negocio o el jefe de familia que se queda sin empleo, en tal razón no pueden cumplir con los contratos, y estos se subdividen en los que media la situación para lograr un acuerdo y los que se dejan vencer por la situación y no reaccionan. El tercer grupo son inquilinos que no pudiendo honrar un contrato de arrendamiento y teniendo la necesidad de vivienda o local se aventuran a firmar contratos jugando a la suerte, a ver hasta cuándo pueden pagar y otros que simplemente firman un contrato, engañan al propietario pagando los primeros meses y dejan de pagar hasta que abandonan el local, y en algunos casos esperan a ser demandados, e inclusive esperan a ser desalojados por orden del Juez.

2.4. Marco legal

Constitución de la Republica (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2008)

“Art. 3.- Son deberes primordiales del Estado:

1. Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes.

5. Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2008)

Art. 11.- El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios:

2. Todas las personas son iguales y gozaran de los mismos derechos, deberes y oportunidades.

Nadie podrá ser discriminado por razones de etnia, lugar de nacimiento, edad, sexo, identidad de género, identidad cultural, estado civil, idioma, religión, ideología, filiación política, pasado judicial, condición socio-económica, condición migratoria, orientación sexual, estado de salud, portar VIH, discapacidad, diferencia física; ni por cualquier otra distinción, personal o colectiva, temporal o permanente, que tenga por objeto o resultado menoscabar o anular el reconocimiento, goce o ejercicio de los derechos. La ley sancionará toda forma de discriminación.

El Estado adoptará medidas de acción afirmativa que promuevan la igualdad real en favor de los titulares de derechos que se encuentren en situación de desigualdad.

4. Ninguna norma jurídica podrá restringir el contenido de los derechos ni de las garantías constitucionales.

Sección sexta

Hábitat y vivienda

Art. 30.- Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2008)

Capítulo sexto

Derechos de libertad

Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas:

2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.

4. Derecho a la igualdad formal, igualdad material y no discriminación.

16. El derecho a la libertad de contratación. (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2008)

Derechos de protección

Art. 75.- Toda persona tiene derecho al acceso gratuito a la justicia y a la tutela efectiva, imparcial y expedita de sus derechos e intereses, con sujeción a los principios de inmediación y celeridad; en ningún caso quedará en indefensión. El incumplimiento de las resoluciones

judiciales será sancionado por la ley. (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2008)

Art. 76.- En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:

1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes. (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2008)

Sección tercera

Procedimiento legislativo

Art. 133.- Las leyes serán orgánicas y ordinarias. Serán leyes orgánicas:

1. Las que regulen la organización y funcionamiento de las instituciones creadas por la Constitución.
2. Las que regulen el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales.
3. Las que regulen la organización, competencias, facultades y funcionamiento de los gobiernos autónomos descentralizados.
4. Las relativas al régimen de partidos políticos y al sistema electoral.

La expedición, reforma, derogación e interpretación con carácter generalmente obligatorio de las leyes orgánicas requerirán mayoría absoluta de los miembros de la Asamblea Nacional.

Las demás serán leyes ordinarias, que no podrán modificar ni prevalecer sobre una ley orgánica. (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2008)

Título VII

Régimen del buen vivir

Sección cuarta

Hábitat y vivienda

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

2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.

4. Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial.

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

El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.”

La Ley de Inquilinato (Asamblea Nacional, 2015)

LEY DE INQUILINATO, CODIFICACION

Codificación 1, Registro Oficial 196 de 1 de Noviembre del 2000.

CONGRESO NACIONAL LA COMISION DE LEGISLACION Y
CODIFICACION – CODIFICACIÓN R.O 506 22 mayo 2015

En ejercicio de la facultad que le confiere el numeral 2 del artículo 139 de la Constitución Política de la República, Resuelve: Expedir la siguiente codificación de la Ley de Inquilinato

TITULO I

Del Ámbito de la Ley

Art. 1.- AMBITO.- Esta Ley regla las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos.

Las ordenanzas municipales determinarán el perímetro urbano.

Art. 2.- LEYES SUPLETORIAS.- En lo no previsto en esta Ley, se aplicarán las disposiciones de los Códigos Civil y de Procedimiento Civil, en lo que fueren pertinentes.

TITULO III

De la Inscripción de Predios de Arrendamiento

Art. 8.- 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.

Art. 9.- CONTENIDO DE LA INSCRIPCION.- Los arrendadores inscribirán sus predios en el Registro de Arrendamientos de Predios Urbanos. Cada inscripción contendrá:

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

Art. 10.- FIJACION DE LAS PENSIONES MAXIMAS DE ARRENDAMIENTO.- Las oficinas de Registro de Arrendamientos o las jefaturas de Catastro Municipales, según el caso, fijarán la pensión máxima de arrendamiento de cada local, y entregarán al arrendador, en el plazo máximo de cuatro meses, un certificado en el que conste la identidad del predio o local inscrito y la pensión mensual para su arrendamiento.

Art. 12.- OBLIGACION DEL CERTIFICADO DE FIJACION DE PENSIONES.- 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, salvo que el incumplimiento fuere causado por la Municipalidad. En este caso se dispondrá la inscripción.

Art. 13.- INSPECCION DE LOS PREDIOS INSCRITOS.- La Oficina de Registro de Arrendamientos podrá inspeccionar; en cualquier tiempo, los predios inscritos, con el fin de comprobar la exactitud de los datos suministrados para la inscripción.

Art. 14.- SANCION POR FALTA DE INSCRIPCION.- 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.

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

Art. 15.- EXONERACION DE INSCRIPCION.- Exonérase a las instituciones de derecho público y de derecho privado con finalidad pública de la obligación de inscribir sus bienes inmuebles destinados al arrendamiento para la vivienda, vivienda y taller, y vivienda y comercio, en las oficinas de Registro de Arrendamientos de las municipalidades.

TITULO IV

De la Fijación de las Pensiones de Arrendamiento

Art. 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.

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.

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.

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 procedimiento sumario, por cuerda separada. 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.

Art. 20.- FIJACION PROVISIONAL DE PENSIONES.- Si el inmueble no tuviere avalúo catastral comercial, la Oficina de Registro de Arrendamientos, previa inspección, podrá autorizar el arrendamiento y fijar pensiones provisionales.

Si un edificio no se hallare terminado, se podrá autorizar el arrendamiento de los locales que reúnan los requisitos del Art. 3.

Art. 23.- SOLICITUD DE REBAJA DE PENSIONES.- El arrendatario puede solicitar la rebaja de las pensiones de arrendamiento cuando el local se halle en mal estado, por el uso natural o por causa de las cuales el arrendatario no sea responsable.

TITULO V

Del arrendamiento de locales amoblados

TITULO VI

De los contratos de arrendamiento y sus efectos

Art. 27.- FORMAS DE LOS CONTRATOS.- El contrato de arrendamiento podrá ser verbal o escrito.

Art. 28.- PLAZO DEL CONTRATO ESCRITO.- 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;
- 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.

Art. 29.- Forma del contrato de más de un salario básico unificado del trabajador en general.- Los contratos cuyo canon de arrendamiento exceda un salario básico unificado del trabajador en general mensual, se celebrará por escrito, debiendo el arrendador registrarlos, dentro de 30 días siguientes a su celebración, ante notario o notaria, los mismo

que llevarán un archivo numerado y cronológico de los contratos registrados, bajo responsabilidad personal de los mismos.

Esta modificación en cuanto al registro de los contratos se dio a raíz de la vigencia del código General de Proceso, R.O. 506 22 mayo 2015, antes de la reforma los registros se los hacían ante el Juzgado de Inquilinato, bajo la responsabilidad personal del Juez, lo que luego recayó en la Unidad de Inquilinato y relaciones Vecinales en complejo Judicial florida Norte puesto que se unificaron todos los juzgados de Inquilinato, lo que me permitió obtener información a través del consejo de la Judicatura de los contratos de arrendamiento registrados en el año 2014. Hoy en día habría que peregrinar por todas las notarías, para recopilar dicha información.

TITULO VII

De la terminación del contrato de arrendamiento

Art. 30.- CAUSALES DE TERMINACION.- El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento y, por consiguiente, exigir la desocupación y entrega del local arrendado antes de vencido el plazo legal o convencional, sólo por una de las siguientes causas:

- a) Cuando la falta de pago de las dos pensiones locativas mensuales se 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; e,

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.

TITULO IX

De la competencia y del procedimiento

Art. 42.- TRAMITE DE LAS CONTROVERSIAS.- Las acciones sobre inquilinato se tramitarán en procedimiento sumario, ante el Juez o Jueza de Inquilinato y relaciones vecinales o quien haga sus veces en el respectivo cantón.

Demandado el inquilino por la causal de terminación del contrato de arrendamiento contemplada en la letra 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 mensuales no excedan del veinte y cinco por ciento de la remuneración básica unificada.

Art. 43.- El Consejo de la Judicatura designará las juezas y los jueces que sea necesario para despachar las controversias de inquilinato y relaciones vecinales, conforme lo dispuesto en el Código Orgánico de la Función Judicial.

Para la subrogación de estos juzgadores, se estará a lo dispuesto en dicho cuerpo legal.

Art. 45.- La competencia de las juezas y los jueces de Inquilinato y relaciones vecinales se fijará conforme con las reglas generales previstas en el Código Orgánico de la Función Judicial.

Art. 46.- Trámite especial de las reclamaciones.- Las reclamaciones relativas a los preceptos contenidos en los artículos 3, 4, 5 y, en

general, todas las relacionadas con la privación de servicios y con las condiciones de idoneidad del local arrendado, así como las controversias derivadas de la relación de vecindad exclusivamente en inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal, se tramitarán en procedimiento sumario.

Art. 47.- DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑARSE A LA DEMANDA.- El arrendador, o quien le represente, no podrá demandar al inquilino sin acompañar a su demanda el certificado de fijación del canon otorgado por la Oficina de Registro de Arrendamientos o de la declaratoria de inscripción a que se refiere el Art. 9. Para el efecto, está obligado el funcionario respectivo a otorgar tal copia, con sello de la oficina y firma del empleado, al momento mismo de recibir la declaratoria.

La demanda deberá cumplir los requisitos previstos en el Código Orgánico General de Procesos y adjuntar el contrato de arrendamiento registrado o la respectiva declaración juramentada.

Art. 48.- Oposición de la persona inquilina al desahucio.- En el caso previsto en la letra h) del artículo 30, la oposición de la persona inquilina sólo podrá fundarse en el hecho de que el local arrendado no esté comprometido en la parte del edificio cuya demolición ha sido autorizada por el gobierno municipal competente.

En el caso previsto en el artículo 31, el desahuciante deberá presentar copia certificada del título de transferencia de dominio; la oposición de que deduzca la persona sólo podrá sustentarse en el hecho de haber transcurrido más de un mes desde el traspaso de dominio o en haber celebrado el contrato de arrendamiento con el artículo 29; en este supuesto, se deberá presentar la copia certificada del contrato de arrendamiento.

En los casos de los incisos anteriores, también se podrán deducir excepciones previas.

En caso de deducirse excepciones o medios de defensa distintos a los enunciados en esta norma, se procederá al lanzamiento, sin perjuicio de cumplir con lo dispuesto en el artículo 52.

La oposición se sustanciará conforme con las reglas generales establecidas en el Código Orgánico General de Procesos.

La resolución causará ejecutoria.

Art. 50.- PRESCRIPCION DE ACCIONES.- 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 tratare de pensiones de arrendamiento que no excedan de dos mil sucres, la prescripción será la de dos años.

Art. 51.- El arrendamiento de toda clase de inmuebles comprendidos en los perímetros urbanos y de locales para la vivienda , vivienda y taller y vivienda y comercio en los perímetros rurales; el anticresis de locales para vivienda y vivienda y comercio y vivienda y taller; y las controversias derivadas de la relación de vecindad exclusivamente en inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal, estarán sujetos a lo que dispone esta Ley, solo en lo referente a competencia y procedimiento.

Regirá también para estos contratos las disposiciones de los artículos 4,5 y 13.

Art. 52.- FACULTAD DE RETENCION DEL LOCAL ARRENDADO.- En ningún caso en que el arrendador deba al arrendatario una suma de dinero, ya sea como indemnización o como devolución de lo pagado indebidamente, podrá éste ser desalojado del local arrendado, sin que previamente se le pague.

Para el ejercicio del derecho concedido por el inciso anterior, el arrendatario deberá acompañar providencia ejecutoriada recaída en el procedimiento previsto en el Art. 19, o prueba plena que establezca los valores determinados en dicho artículo como debidos por el arrendador.

TITULO X

Disposiciones Generales

Art. 59.- FIJACION DE LA CUANTIA.- En estos juicios la cuantía se regulará por el valor correspondiente a la pensión de seis meses, o por lo que valga en el tiempo estipulado, si éste fuere menor.

Art. 60.- SUBROGACION DEL SECRETARIO.- En los juzgados de Inquilinato, a falta de Secretario, actuará el Oficial Mayor.

Art. 62.- INSCRIPCION DE CONTRATOS ANTICRETICOS.- El contrato de mutuo anticrético relativo a un inmueble destinado para vivienda, o vivienda y taller, o comercio, celebrado o que se celebrare privadamente, deberá ser registrado dentro del plazo de noventa días de celebrado, bajo pena de multa equivalente al 50% del valor de las pensiones de un año, que será impuesta por el Juez que conociere del incumplimiento. Tal obligación corresponde al titular del inmueble.

Código Civil (Congreso Nacional del Ecuador, 2005)

LIBRO II

**DE LOS BIENES Y DE SU DOMINIO, POSESION, USO, GOCE Y
LIMITACIONES**

TITULO I

DE LAS VARIAS CLASES DE BIENES

Art. 583.- Los bienes consisten en cosas corporales o incorporales. Corporales son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa, un libro.

Incorporales las que consisten en meros derechos, como los créditos, y las servidumbres activas.

Parágrafo 1o.

De las cosas corporales

Art. 584.- Las cosas corporales se dividen en muebles e inmuebles.

Art. 586.- Inmuebles, fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles.

Las casas y heredades se llaman predios o fundos.

LIBRO IV
DE LAS OBLIGACIONES EN GENERAL Y
DE LOS CONTRATOS
TITULO I
DEFINICIONES

Art. 1454.- Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas.

Art. 1457.- El contrato oneroso es conmutativo cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez; y si el equivalente consiste en una contingencia incierta de ganancia o pérdida, se llama aleatorio.

Art. 1459.- El contrato es real cuando, para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere; es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no surte ningún efecto civil; y es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento.

TITULO XXV
DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Art. 1856.- 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 con prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las leyes del trabajo y otras especiales.

Parágrafo 1o.**Del arrendamiento de cosas**

Art. 1857.- Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.

Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción.

Art. 1858.- 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 cada cosecha.

Llámesese renta cuando se paga periódicamente.

Parágrafo 2o.**De las obligaciones del arrendador, en el arrendamiento de cosas**

Art. 1865.- El arrendador está obligado:

- 1.- A entregar al arrendatario la cosa arrendada;
- 2.- A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; y,
- 3.- A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Art. 1879.- El arrendatario está obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a los que la cosa está naturalmente destinada, o que deban presumirse, atentas las circunstancias del contrato o la costumbre del país.

Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo, con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo.

Art. 1882.- El arrendatario es responsable no sólo de su propia culpa, sino de la de su familia, huéspedes y dependientes.

Código orgánico general de procesos (Asamblea Nacional del Ecuador, 2015)

“PROCEDIMIENTO MONITORIO

Artículo 356.- Procedencia. La persona que pretenda cobrar una deuda determinada de dinero, líquida, exigible y de plazo vencido, cuyo monto no exceda de cincuenta salarios básicos unificados del trabajador en general, que no conste en título ejecutivo, podrá iniciar un procedimiento monitorio, cuando se pruebe la deuda de alguna de las siguientes formas:

4. Mediante contrato o una declaración jurada de la o del arrendador de que la o el arrendatario se encuentra en mora del pago de las pensiones de arrendamiento por el término que señala la ley, cuando

se trate del cobro de cánones vencidos de arrendamiento, siempre que la o el inquilino esté en uso del bien.

Artículo 357.- Demanda. El procedimiento monitorio se inicia con la presentación de la demanda que contendrá además de los requisitos generales, la especificación del origen y cantidad de la deuda; o con la presentación del formulario proporcionado por el Consejo de la Judicatura.

En cualquiera de los casos, se acompañará el documento que prueba la deuda.

Si la cantidad demandada no excede de los tres salarios básicos unificados del trabajador en general no se requerirá el patrocinio de un abogado.

Artículo 358.- Admisión de la demanda de pago. La o el juzgador, una vez que declare admisible la demanda, concederá el término de quince días para el pago y mandará que se cite a la o al deudor.

La citación con el petitorio y el mandamiento de pago de la o del juzgador interrumpe la prescripción.

Si la o el deudor no comparece dentro del término concedido para el efecto o si lo hace sin manifestar oposición, el auto interlocutorio al que se refiere el inciso primero quedará en firme, tendrá el efecto de cosa juzgada y se procederá a la ejecución, comenzando por el embargo de los bienes de la o del deudor que la acreedora o el acreedor señale en la forma prevista por este Código.

Artículo 359.- Oposición a la demanda. Si la parte demandada comparece y formula excepciones, la o el juzgador convocará a

audiencia única, con dos fases, la primera de saneamiento, fijación de los puntos en debate y conciliación y la segunda, de prueba y alegatos. Si no hay acuerdo o este es parcial, en la misma audiencia dispondrá se practiquen las pruebas anunciadas, luego de lo cual, oirá los alegatos de las partes y en la misma diligencia dictará sentencia, contra la cual solo caben la ampliación, aclaración y el recurso de apelación.

En este proceso no procede la reforma a la demanda, ni la reconvencción.

Artículo 360.- Intereses. Desde que se cite el reclamo, la deuda devengará el máximo interés convencional y de mora legalmente permitido.

Artículo 361.- Pago de la deuda. Si la o el deudor paga la deuda, la o el juzgador dispondrá que se deje constancia en autos y ordenará el archivo.

En cualquier estado del procedimiento las partes podrán acordar una fórmula de pago que será aprobada por la o el juzgador.”

Código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización (Asamblea Nacional del Ecuador, 2010)

“Artículo 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Artículo 426.- Inventario.- Cada gobierno autónomo descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente.

Artículo 494.- Actualización del catastro.- Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Artículo 495.- Avalúo de los predios.- El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;

b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad. Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

Artículo 496.- Actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.”

Reglamento orgánico funcional de gobierno autónomo descentralizado de la ciudad de Guayaquil (Consejo, 2010)

“Sección Quinta

DE LA DIRECCIÓN DE JUSTICIA Y VIJILANCIA
JEFATURA DE INQUILINATO

ART. 101.- Son funciones de la Jefatura de Inquilinato las siguientes:

1.- Mantener un registro de control de los bienes inmuebles destinados al arrendamiento, así como de los cánones de alquiler establecidos según la ley; y.

2.- Las demás que le asigne el Director de Justicia y Vigilancia.”

Legislación de otros países

Cálculo del valor del arriendo

Ley de Inquilinato de Honduras (Congreso Nacional de Honduras, 1979)

“**Artículo 21.** La renta mensual que por vivienda deberá pagar todo inquilino o arrendatario será igual al equivalente a un cuarto del uno por ciento (0.25%) del valor del terreno en que esté ubicada la construcción, más el uno por ciento (1%) del valor de la construcción misma. Los porcentajes especificados se aplicarán solamente a los bienes inmuebles que a juicio del Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) tenga instalaciones permanentes de agua potable, servicios sanitarios y energía eléctrica adecuados; si no está dotado el inmueble de tales servicios o éstos no son adecuados la renta a pagar será solamente del 50% de la computada conforme a este párrafo.

En el caso de locales la renta será de nueve décimos por ciento (0.9%) del valor total del inmueble.

Las partes podrán pactar una renta menor que la resultante de los cálculos hechos conforme a este artículo, pero en ningún caso les será permitida la contratación de una renta en exceso de tales cálculos.”

Ley de Inquilinato de Costa Rica (ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA, 1995)

“ARTICULO 56.- Precio cierto y determinado

La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otro valor equivalente, con tal que sea cierto y determinado. El arrendatario tiene el derecho irrenunciable de exigir la entrega del recibo o comprobante de pago mencionado en el artículo 16 de esta ley, del cual el arrendador conservará una copia. De no entregar el arrendador ese documento, el arrendatario gozará plenamente de los derechos que le confiere la presente ley.

ARTICULO 58.- Precio y pago

La renta será la que libremente estipulen las partes. El pago de la renta será por períodos de un mes, salvo pacto en contrario. El arrendatario puede efectuar el pago dentro de los siete días naturales siguientes al vencimiento del respectivo período de pago.

El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo de pago, salvo que se haya pactado utilizar otros procedimientos para acreditar, de forma fehaciente, el cumplimiento efectivo de la obligación de pago del arrendatario.

En el arrendamiento para vivienda, el arrendador no puede exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.”

Ley de Inquilinato de Colombia (Congreso de Colombia, 2003)

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

La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente.

Artículo 19. Fijación del canon de arrendamiento. El precio mensual del canon estipulado por las partes, puede ser fijado en cualquier moneda o divisa extranjera, pagándose en moneda legal colombiana a la tasa de cambio representativa del mercado en la fecha en que fue contraída la obligación, salvo que las partes hayan convenido una fecha o tasa de referencia diferente.

Artículo 20. Reajuste del canon de arrendamiento. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.”

En Ecuador (CEP, 2015)

“De la Fijación de las Pensiones de Arrendamiento

Art. 17.- Límite máximo para las pensiones de arrendamiento.- La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los Impuestos Municipales que gravaren a la propiedad urbana.

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

Cuando se arrienda solo 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”

Análisis de la normativa legal

En el Ecuador la actividad del arrendamiento de bienes inmuebles está reglada por la Ley de Inquilinato, el Código Civil y Ordenanzas Municipales, por cuanto esta actividad está relacionada directamente con uno de los derechos fundamentales consagrados en la Constitución de la República o Carta Magna.

Análisis de la Constitución de la República del Ecuador

Para este proyecto investigativo se ha considerado citar los artículos que hacen referencia a las obligaciones del Estado en cuanto a la temática

tratada, los derechos que asisten a los ciudadanos, tales como el derecho al hábitat y vivienda, igualdad, libertad, atención prioritaria, y acceso a la justicia.

Es importante destacar que, es al Estado a quien le corresponde velar por la aplicación y el pleno ejercicio de los derechos consagrados en la Constitución, siendo los titulares del derecho las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos, tal como lo tipifica la Constitución en el Art. 11 numeral 2 inciso 3ero. Estos derechos son para todos y todas las personas ciudadanas sin distinción de ningún tipo. Aunque la expresión “sin distinción de ningún tipo” se explica por si sola es importante resaltar que no debería haber discriminación ya sea por edad, sexo, religión, orientación sexual, condición migratoria, salud o discapacidad, tal como lo cita el Art. 11 numeral 2 de la Constitución, y además, el Estado está obligado a garantizar el hacer cumplir los derechos mediante el sistema judicial local y los tratados internacionales a los que se hubiere adherido y suscrito.

Los derechos son muchos, pero dado que se está tratando un tema relacionado con la vivienda, se ha considerado citar lo más relevante, y es necesario citar textualmente el Art. 30: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”. Aquí se puede observar que se menciona que las personas tienen derecho a la vivienda, pero no todas las personas tienen acceso a una vivienda propia debido a sus limitaciones económicas, y la única forma de obtener el uso y goce de una vivienda es mediante un contrato de arrendamiento. Para el goce de este derecho la Constitución obliga al Estado a tomar las medidas y planes necesarios para que toda persona tenga derecho a suscribir dichos contratos, tal como tipifica en el Título VII, Capítulo I Sección 4ta Art. 375 numeral 7: “Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.” Aquí se observa que se hace referencia a un precio

justo y sin abusos, lo que se analizará más adelante en la fijación del canon de arrendamiento.

Continuando con el análisis del Art. 30, qué derecho otorga la expresión “con independencia de su situación social y económica”, como se mencionó muy breve al inicio de este análisis, es aquí donde asiste el derecho de igualdad y libertad. En cuanto a la igualdad es el no ser discriminados bajo ningún argumento o condición, puesto que los derechos de igualdad son irrenunciables e inalienables, de tal manera que la Constitución refuerza estos derechos incluyendo a los adultos mayores, los jóvenes y los discapacitados, para integrarlos a goce del derecho de acceso a la vivienda como lo dispone en los Art. 37, 39 y 47. Lo mencionado anteriormente está enmarcado en el derecho de libertad que es la ratificación del derecho de inclusión y trato igualitario sin discriminación para la libre contratación, tal como lo tipifica el Art. 66 en los numerales 4, 16 y 20 de la Constitución, lo que significa que todos y todas pueden suscribir contratos en igualdad formal e igualdad material, siempre y cuando estén en el goce de sus derechos y tengan la capacidad legal para contraer obligaciones.

En lo que se refiere a gratuidad, el Estado debe planificar y garantizar a toda persona el acceso a la justicia de forma gratuita a través de los órganos de la Función Judicial. El sistema judicial ha pasado por una reorganización, se han implementado unidades judiciales en varios sitios de la ciudad, se han creado las defensorías públicas las que coadyuvan al cumplimiento del Art. 75 de la Constitución. Sin embargo, en cuanto a la administración de justicia no se cumple con los principios de inmediación y celeridad, debido a la carga procesal que tienen los jueces. No obstante, la Constitución hace un llamado a estos principios para garantizar una administración de justicia imparcial, efectiva y oportuna.

En la aplicación de los derechos de protección, el Estado, al administrar justicia, debe garantizar a las partes litigantes el derecho al debido proceso. En relación al tema objeto de estudio corresponden las siguientes garantías: el Juez competente es el de Inquilinato, todos los elementos probatorios que se presente deben ser obtenidos en legal y debida forma, la aplicación proporcional de las medidas o sanciones en función de las infracciones, contar con el tiempo prudencial para preparar la defensa y derecho a la defensa, ser escuchado en igualdad de condiciones, ser asistido por un abogado o, a falta de recursos económicos, por un defensor público, presentar sus pruebas de descargo y excepciones, a contradecir las pruebas que se presenten en su contra y a recurrir el fallo o resolución en cuanto afecten sus derechos y así lo faculte la ley; tal es así que en la Constitución en el Art. 33 se reconocen dos jerarquías de leyes, las orgánicas y las ordinarias, correspondiendo a las orgánicas regular el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales.

En conclusión es el estado el llamado a tutelar el cumplimiento de los derechos fundamentales consagrados en la Constitución, y que los propietarios se adecuen con las disposiciones tipificadas en la carta magna, para evitar que se sigan vulnerando los derechos de igualdad, a la no discriminación y de acceso a una vivienda a un precio justo y sin abusos para el goce de habitación de los Inquilinos.

Análisis de la Ley de Inquilinato y Código Civil

Existe una disputa entre los jurisconsultos: la Ley de Inquilinato ¿es considerada una ley orgánica? Esta ley es un cuerpo legal conformado por 62 artículos y 4 disposiciones transitorias, su primera promulgación fue en 1962 y recodificada en el año 1978. Desde entonces se han dado resoluciones y decretos para reglar las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento. Si el acceso al hábitat y a la vivienda es un derecho

fundamental y la igualdad de oportunidad y libertad para contratar, entonces se concluye que la Ley de Inquilinato es una ley orgánica, también considerada una ley de índole social.

Este cuerpo legal rige para los predios urbanos según lo dispuesto por las municipalidades en cuanto a límites urbanos, no obstante, el arrendamiento de locales destinados a la vivienda, ubicados fuera del perímetro urbano sólo se obliga en cuanto a la competencia y procedimientos. Compréndase como predio urbano todo local o inmueble destinado a la vivienda, o vivienda y comercio, o vivienda y taller.

La ley de Inquilinato está conformada por X títulos, siendo los siguientes:

- Título I Ámbito de la Ley
- Título II De los locales en arrendamiento
- Título III De la inscripción de los predios de arrendamiento
- Título IV De la fijación de las pensiones de arrendamiento
- Título V De los arrendamientos de locales amoblados
- Título VI De los contratos de arrendamiento
- Título VII De la terminación del contrato de arrendamiento
- Título VIII Del subarrendamiento
- Título IX De la competencia
- Título X Disposiciones transitorias

Por razones propias de este proyecto investigativo se analizará los artículos relacionados con la inscripción de los predios destinados a alquiler, fijación de la pensión, registro de contratos y el procedimiento para las controversias.

Título I Ámbito de la Ley

El espíritu de la Ley de Inquilinato es “reglar las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos” y se coadyuva con el Código Civil citándolo como ley supletoria, “En lo no previsto en esta Ley, se aplicarán las disposiciones del Código Civil y COGP”. Sin embargo, se considera que si esta es una ley de carácter social, y además considerada como orgánica, debería abarcar la materia de en su totalidad. Esto es notable por cuanto para comprender el ámbito de la Ley de Inquilinato, es imprescindible el aplicar el Art. 2 de la ley de Inquilinato, remitiéndose al Título XXV del Código Civil del Contrato de Arrendamiento, en donde se encontrará la definición de arrendamiento, los objetos susceptibles de arrendamiento, precio, elementos subjetivos en arrendamiento, siendo estos el arrendador y arrendatario. Es por esta razón que se dejará de lado el análisis de la Ley de Inquilinato y se remitirá al Código Civil para comprender el ámbito de la Ley de Inquilinato.

En el Art. 1856 aparece la definición de arrendamiento, siendo éste un contrato en el que una de las partes cede el goce de una cosa a cambio de que la otra parte pague un valor por el goce; en lo que se refiere a una cosa se debe remitir a los artículos 583 y 584, en los que se expone la existencia de los bienes corporales e incorporales, y en lo que atañe a bienes corporales se clasifican en bienes muebles e inmuebles. Se reconoce a los bienes muebles como aquellos que pueden ser transportados y a los inmuebles que no se pueden transportar de un lugar a otro, con una particularidad, hay bienes que por su uso o destino también se convierten en bienes inmuebles como por ejemplo en una finca las plantaciones o en una casa las instalaciones eléctricas, las cuales en cuanto están separadas son cosas muebles pero una vez que se planta o se instalan se convierten en bienes inmuebles. Como se puede apreciar aparecen las partes o actores en el contrato de arrendamiento.

Habiendo determinado las cosas que son susceptibles de alquilar, se debe definir el contrato y las partes que intervienen. De acuerdo al Art. 1454 del Código Civil en el contrato convergen las voluntades de dos partes, las que mediante el acto una se obliga para con la otra en dar o hacer, en el tema objeto de estudio específicamente en entregar el local y pagar una renta. Las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento de acuerdo al Art. 1860 del mismo cuerpo legal son: el arrendador, quien cede el derecho del goce de la cosa, y el inquilino, siendo la parte que debe pagar el precio. En lo que se refiere al precio, el Código Civil en su art. 1859 se remite al Art. 1747, en el que tipifica que el precio será determinado por las partes y en caso de desacuerdos por un tercero, también el precio puede ser pagado en dinero o en frutos, y en lo que se refiere al pago en dinero será considerado como renta. Para el momento del pago se hacen dos diferenciaciones, una para los predios urbanos, que pagarán la renta de forma mensual y otra para los predios rústicos que lo harán de forma anual o de acuerdo a las costumbres o las reglas que determina el Art. 1885 del Código Civil. Habiendo hecho esta breve explicación de los elementos de un contrato de arrendamiento se retoma el análisis de la Ley de Inquilinato.

Para los fines de este proyecto, se analizará el Título III de la inscripción, el Título IV de la fijación de las pensiones de arrendamiento, las prohibiciones y sanciones pecuniarias, y para finalizar el Título IX competencias y procedimientos a seguir en casos de controversia y el recurso Monitorio como innovación del COGEP.

Título II De las condiciones de los locales en arrendamiento

En este título la ley de inquilinato en el ART. 3, de inquilinato se norma las condiciones mínimas con las que deben contar los locales destinado al arrendamiento, en relación a los servicios básicos, ventilación, accesibilidad e higiene, pretendiéndose exigir la satisfacción de habitabilidad de los locales,

también el legislador ha pensado en la figura de que el arrendador que tenga un inmueble en malas condiciones sea obligado a reparar y en el caso de no hacerlo el inquilino por intermedio del juez puede subrogar al propietario para que le restituya los valores condiciones.

Título III De la inscripción

En cuanto a la inscripción de los predios destinados al arriendo y el certificado de fijación de precio, estos constituyen dos requisitos indispensables de acuerdo a la Ley de Inquilinato los habilitan a un propietario el poder arrendar un predio, de tal manera que quienes no cumplan o hayan omitido esta obligación serán sancionados pecuniariamente, de acuerdo a lo tipificado en los artículos 14 y 19, por falta de inscripción y por cobros excesivos respectivamente.

En cuanto a la inscripción de los predios destinados a alquiler, el Art. 8 de la Ley de Inquilinato en el inciso primero tipifica que es potestad y responsabilidad de los Jefes de Catastro Municipal, por intermedio de la Oficina de Registro de Arrendamiento, tener a su cargo el registro de los predios destinados al arrendamiento. En el inciso segundo se hace especial referencia a los cantones Quito y Guayaquil, para hacerlo extensivo de manera opcional para los demás cantones por intermedio de los Concejos Municipales para que también se alineen a esta disposición legal. Es importante recalcar que el ámbito de esta ley es para los predios urbanos, y que la delimitación o linderos urbanos son fijados por el Municipio correspondiente en función de su competencia respectiva y de acuerdo a lo que disponga el COOTAD. Asimismo, es importante mencionar un tema tratado respecto de la inscripción, de los predios destinados al alquiler para la industria y comercio, al no ser considerados contratos de carácter social sino más bien comercial, puesto que no son locales destinados a vivienda, vivienda y comercio, y vivienda y taller, de tal manera que así se lo ha interpretado en varios fallos,

por citar uno el Proceso 734-1998 resuelto por la Sala de lo Civil y Mercantil, sustentando que “no existe obligación de inscribir los predios en que vaya a instalarse un comercio o industria”, “la Ley de Inquilinato es de carácter social” y “de tal manera que tampoco cabe la fijación de pensión máxima por las oficinas de registros de arrendamiento”. Los jueces en su aplicación de la ley consideran sobre manera el derecho que asiste a las personas en cuanto al hábitat y vivienda consagrado como un derecho del buen vivir, en tal razón se coincide con la interpretación que se hace respecto a los contratos para el uso de los predios en el comercio y la industria.

En cuanto a la sanción por falta de inscripción de los predios destinados a vivienda, vivienda y comercio, y vivienda y taller, el arrendador que no cumpla con este requisito será sancionado por el Juez de Inquilinato con una multa equivalente a 6 meses de pensiones de arrendamiento, con cargos en beneficio del Estado y del inquilino en proporción del 50% a cada uno de lo que resulte el valor de la multa aplicada.

Se considera importante resaltar que en el inciso segundo del Art. 14 de la Ley de Inquilinato, se tipifica que el inquilino podrá hacer uso de lo dispuesto en este artículo para proponer acción o excepción, es decir hacer uso de la sanción impuesta al inquilino en su favor por no haber cumplido con lo dispuesto en los art. 8 y 10 es decir la inscripción y fijación de la pensión del canon de arrendamiento.

Hay dos puntos a destacar por su relevancia, el primero es que la ley de inquilinato en el inciso primero del artículo 12 tipifica que “No se podrá arrendar, total o parcialmente un predio, sin el correspondiente certificado de fijación de precios.” Esto no se cumple, así se lo comprobó al contrastar la cantidad de contratos registrados en la Unidad judicial de Inquilinato y relaciones vecinas contra las inscripciones realizadas en la oficina de arrendamiento de la ciudad de Guayaquil en el año 2014.

El segundo punto mencionado es en cuanto a la sanción pecuniaria, una debe ser impuesta por la Oficina de Arrendamiento al arrendador, la que consiste en una multa que va de 50 a 500 sucres, moneda que ya no está vigente y la otra es la que puede proponer el inquilino como excepción que consiste en que el juez imponga una multa equivalente a 6 meses de pensiones de arrendamiento, correspondiendo el 50% al inquilino y el otro al Estado, y además en parte final del segundo inciso del Art. 14, se estipula que el Juez debe pronunciar de oficio en la imposición de la multa mencionada, en el cincuenta por ciento de beneficio al Estado.

Título IV De la fijación de las pensiones de arrendamiento

Antes de tratar el tema de la fijación de la pensión de arrendamiento se ha considerado acotar lo siguiente: en cuanto a la obligación de obtener el certificado de fijación de pensión de arrendamiento, aunque este artículo corresponde al capítulo III se considera que debe ser tratado como parte de la temática de la fijación del canon de arrendamiento. Es importante resaltar que a pesar de que en el Art. 12 inciso primero de la Ley de Inquilinato dice textualmente “No se podrá arrendar, total o parcialmente un predio sin el correspondiente certificado de fijación de precio”, el mismo artículo contempla una sanción simbólica, por decir lo menos, la que debe ser impuesta por la Oficina de Registros de Arrendamiento a quienes no hayan obtenido el referido certificado, esto pudiera dar lugar a que se interprete que se considera un requisito irrelevante para la celebración de un contrato, sin embargo, para que el arrendador pueda demandar a su inquilino, requiere presentar tal certificado como requisito para que el juez admita a trámite su demanda. Haciendo un paréntesis en este punto, se considera relevante comentar que en principio era responsabilidad de los juzgados de inquilinato llevar el registro de los contratos de arrendamiento, y para tal efecto no se exigía el mencionado certificado, puesto que en doctrina el certificado no vicia

de nulidad al contrato. Según Planeol “se entiende por solmene un contrato en el que la voluntad de las partes expresadas sin forma externas determinadas no es bastante para perfeccionarlo, exigiendo la ley, además, ciertas formalidades particulares, a falta de las cuales el contrato está afectado de nulidad, aún entre las partes contratantes”, en este sentido, dado que los contratos de alquiler tienen por objeto la entrega de un local para el goce de habitación, la entrega y pago de un precio; esta sería la razón por que los jueces, así lo consideran en la valoración de las pruebas y fundamentos de hecho y de derecho para sustentar sus fallos.

Habiendo realizado las observaciones que se consideraron pertinentes, es momento de analizar el Capítulo IV De la fijación de las Pensiones de Arrendamiento, en el cual se tipifica la fórmula con la que se debe calcular la pensión máxima de arrendamiento, la fijación por consuno, prohibiciones para el incremento automático, fijación de pensión provisional, rebaja de pensiones y ajuste de pensiones, e indica la institución competente para atender la fijación de precio y solicitudes respecto de las variaciones del precio del canon de arrendamiento. Asimismo, se analizan los plazos para el ajuste e incremento de pensión de locales para vivienda, vivienda y comercio, y vivienda y taller.

En el inciso primero del Art. 17 de la Ley de Inquilinato se encuentra la fórmula matemática para el cálculo de la pensión máxima de arrendamiento, la que consiste en tomar el valor comercial de la propiedad, aplicarle el 10% y lo que resulte será dividido en 12 partes, siendo esta la pensión máxima que pudiera aplicarse a un local destinado a alquiler, condición que se aplica a los predios registrados en el catastro urbano, y/o que paguen impuestos. En lo que se refiere al catastro, se debe registrar el bien inmueble ante la municipalidad especificando su destino y uso, con el respectivo avalúo y permiso de habitabilidad por haber cumplido con las formalidades pertinentes exigidas por la Ley y las Ordenanzas Municipales. No obstante, en el Art. 20 del mismo

cuerpo legal se estipulan las condiciones para aquellos predios que no cuentan con el avalúo catastral comercial, los cuales para ser arrendados deberán solicitar una inspección a las Oficinas de Registros Catastrales para que se autorice el arriendo y fijar la pensión provisional, por ejemplo, en los casos en que un predio esté constituido en propiedad horizontal o una edificación tenga varios destinos, como vivienda y comercio o vivienda y taller.

De acuerdo al inciso segundo, existen factores que deben ser considerados en la fijación de una pensión, como por ejemplo si el predio consiste en una edificación con varias piezas, departamentos o locales, en este caso para la fijación del precio se tomará en cuenta todo el conjunto de la edificación con los servicios que brinda. En caso de que se arriende sólo una parte del predio, el cálculo del precio será en base a la parte arrendada, aclaración que se hace en el inciso tercero del Art. 20 del mismo cuerpo legal.

Se considera muy importante analizar el inciso cuarto del Art. 20 por cuanto se da una especial atención a los varios puntos para determinar la pensión de arrendamiento haciendo las siguientes puntualizaciones: “para fijar la pensión mensual”, es decir, aplica a aquellas propiedades en las que se paga la renta de forma mensual; “se tendrá en cuenta el estado del inmueble”, es decir, otro factor ponderante en la fijación del canon de arrendamiento es las condiciones físicas del local en cuanto a su habitabilidad y servicio en función del destino, las bondades y servicios que presta, así como detalles y materiales de acabados del local; “condición”, debería ser un condicionante muy importante a considerar por cuanto las condiciones de los predios varían en cuanto a su edad, uso, conservación o renovación de los locales; “ubicación del inmueble”, factor que influye de manera muy significativa en la fijación del canon de arrendamiento, puesto que el medio impone una serie de estándares en cuanto a zonas residenciales y comerciales, es decir que la sociedad con su conducta de interés y preferencia influye sobre los

estándares de vida, y por ende se refleja en un aumento de interés en ubicarse en las zonas de preferencia, pasando a ser una necesidad de demanda colectiva que influye directamente sobre la fijación de la renta.

La Ley de Inquilinato contempla las variantes que se pueden dar en la pensión de arrendamientos y reconoce las siguientes: aumento y reducción de pensión. No obstante, sanciona los cobros excesivos y prohíbe los aumentos automáticos.

El aumento de pensión está tipificado en los Art. 21 y 23 de la Ley de Inquilinato en cuanto a locales destinados a vivienda. En un caso, aumento de pensión por mejoras en el local con autorización de la oficina de registro de arrendamiento de la Municipalidad y en acuerdo con el arrendatario. En otro caso, aumento de pensión una vez transcurridos 2 años desde la última fijación. Adicionalmente, se debe hacer una concordancia con las disposiciones transitorias segunda y tercera del mismo cuerpo legal en las que se tipifica lo siguiente: “Que se congelen por dos años las pensiones de arrendamiento de los inmuebles destinados a vivienda, vivienda-taller o vivienda-negocio, cuya cuantía no exceda de seis salarios mínimos vitales unificados”. Se puede observar que la fijación de pensiones tiene una vigencia de dos años y para realizar un aumento de pensión debe transcurrir este tiempo y aplicarse lo dispuesto en la disposición transitoria tercera “todo contrato de arrendamiento o renovación del anterior, bajo las modalidades señaladas en el artículo precedente, no podrá exceder en su canon arrendaticio del cinco por ciento (5%), para inmuebles destinados a vivienda; ni del diez por ciento (10%) para vivienda-taller o vivienda-negocio”. Como se puede apreciar esta norma es puntualmente para las viviendas, mas no para los predios destinados al comercio o industria por cuanto la fijación de los aumentos de precio se regirá por el Código Civil, es decir que se aplicaran los mismos procedimientos que se aplican en los contratos de compra venta.

En la Ley de Inquilinato Art. 27 se hace referencia a que existen dos clases de contrato, siendo éstos verbales y escritos, no especifica nada respecto de que si es para locales para vivienda o vivienda y comercio o vivienda y taller.

En cuanto al plazo, en el Art. 28 se especifica que debe ser estipulado mediante cláusula contractual, es decir, que debe ser acordado de consuno, lo que constituye ley para las partes, no obstante en el Art.28 de la ley de inquilinato se tipifica que el arrendatario sin distinción de alguna clase, tendrá derecho a que el contrato de arrendamiento sea mínimo por dos años y se contemplan también dos excepciones en cuanto a alquiler de hoteles, casas de pensión o posadas y de los locales para eventos artísticos o de promoción como las ferias en relación a las actividades propias.

La situación de mayor incidencia es la de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago y esto desemboca en un el desahucio y lanzamiento del arrendatario y/o subarrendatario. Las causales de terminación del contrato de arrendamiento están tipificadas en el Art. 30, el desahucio se lo menciona en el literal h del Art. 30 y el inciso segundo de los Art. 31 y 33 y el lanzamiento en el inciso primero del Art. 30.

Terminación de los Contratos.

En cuanto a la terminación del contrato, se sabe que en derecho las cosas se deshacen como se hacen, entonces si el nacimiento de un contrato nace por el acuerdo de voluntades, entre los acuerdos se debe estipular las causales para que el contrato concluya, y además se debe contemplar aquellas condiciones que son inherentes a los locales destinados al alquiler, como por ejemplo el traslado de dominio, venta y herencia. Por lo general, las causales para la terminación del contrato son las reconocidas por la costumbre y ley, según el Art. 1891 del CC la expiración de los contratos son “destrucción de

la cosa, por expiración del tiempo estipulado para la duración, extinción del derecho del arrendador y por decisión judicial. Sin embargo, el Art. 30 de la Ley de Inquilinato le da atribuciones al arrendador para solicitar a la administración de justicia el dar por terminado el contrato de arrendamiento y también que se le restituya el local a través del desahucio y el respectivo lanzamiento dispuesto por la autoridad competente, siendo las causales por falta de pago del canon de arrendamiento, por reparación inminente del local, mala vecindad, abuso del inquilino en subarrendar, construir o modificar el local sin autorización, por estado ruinoso del local y estado de peligro para los ocupantes, por demolición para mejora con los respectivos permisos municipales, por uso indebido del local, es decir uso distinto al autorizado o ilícito y por necesidad imperiosa de vivienda del arrendador. Estas causales deben cumplirse con la justificación de hecho y de derecho.

También se contempla otra condicionante por la que termina el contrato de arrendamiento, siendo esta, la decisión del arrendador en solicitar mediante desahucio la terminación anticipada, siempre y cuando medien 90 días antes de la expiración del mismo, y en el caso de que existan subarrendatarios estos deberán ser notificados con al menos 15 días de anticipación.

En la Ley de Inquilinato no solo se consideran las causales para dar por terminada la relación, sino que también, se contempla la continuidad de los contratos de arrendamiento. Por ejemplo, en el Art. 32 se considera que los miembros de la familia que habitaban el local respecto de ellos subsistirá la relación en las mismas condiciones contractuales, ratificándose en el plazo de 30 días. El contrato también subsistirá por renovación automática por una sola vez siempre que no medie pronunciamiento contrario de las partes. En caso de embargo de la propiedad el depositario judicial sustituye al dueño, en tal razón el contrato subsistirá hasta el tiempo del remate o adjudicación, pero también se debe anotar que cabe la subsistencia del contrato a voluntad del adjudicatario de forma expresa o tácita de acuerdo al Art. 31 de la Ley de Inquilinato. Otra figura que se contempla para la continuidad del contrato de

arrendamiento es cuando este haya sido inscrito bajo escritura pública en el Registro de la Propiedad.

En cuanto al desahucio es importante hacer una aclaración, esta figura es una institución jurídica que cumple con la única función de comunicar la terminación del contrato, pues no constituye una causal de demanda sino más bien es un aviso mandatorio refrendado por el juez a petición, es una solicitud ante el juez para dar por notificado al inquilino de la terminación del contrato por cumplimiento de este o por traspaso de dominio. En tal razón no cabe recurso alguno más que el de oposición al desahucio por parte del inquilino en los casos previstos en el literal h) del artículo 30 de la ley de Inquilinato, siendo estos: Primero cuando el local arrendado no esté comprendido en la pata del edificio cuya demolición ha sido autorizada por el gobierno autónomo; Segunda oposición al desahucio por transferencia de dominio en el hecho de haber transcurrido más un mes desde el traspaso de dominio o en haber celebrado contrato de arrendamiento conforme con el artículo 29 es decir que superen un salario básico unificado haya sido celebrado ante Notario.

El lanzamiento, de acuerdo al inciso primero del Art. 30, no es otra cosa que la orden del juez para que se restituya el local al arrendador y se realice la entrega de llaves en concordancia con el Art. 949 del Código Civil, y si a pesar de lo resuelto por el juez el inquilino se resiste a la entrega del local, el arrendador podrá acogerse al Art. 1890 del CC mediante petición ante el juez de inquilinato para que se declare en mora la entrega del local, y en tal razón el juez ordene lo dispuesto en el Art. 1889 que es la restitución de la cosa raíz, verificando su desocupación y poniéndola a disposición del dueño, mediando el uso de la fuerza pública.

Título IX Competencias y procedimiento a seguir en casos de controversias

Los trámites de las controversias y las acciones sobre esta materia se tramitarán en procedimiento sumario y la competencia recaerá ante los jueces y juezas de inquilinato y relaciones vecinales o quienes hagan sus veces en los respectivos cantones, los jueces y juezas serán designados por el Consejo de la Judicatura en número que sean necesarios despachar los procesos planteados. Así lo dispone en la última recodificación de la ley de Inquilinato y las disposiciones del Código Orgánico General de Proceso.

El COGEP tipifica el proceso monitorio que es aplicable para el cobro de deudas líquidas vencidas, éste procedimiento es aplicable a los valores vencidos por concepto de canon de arrendamiento, siempre y cuando el inquilino este en uso y goce de la propiedad arrendada, el proceso pretende honrar la celeridad en la administración de justicia, de tal manera que es necesario citar de manera textual los siguiente: que una vez instalado el proceso “si la parte demandada comparece a la demanda y formula excepciones el juez o jueza convocará a audiencia única, con dos fases, la primera de saneamiento, fijación de los puntos en debate y conciliación y la segunda, de prueba y alegatos de las partes, si no hay acuerdo o este es parcial, en la misma audiencia dispondrá se practiquen las pruebas anunciadas, luego de lo cual oirá los alegatos de las partes y en la misma diligencia dictará sentencia, contra lo cual sólo cabe ampliación, aclaración y recurso de apelación”, se considera que este procedimiento es mucho más eficiente y ágil para la recuperación de los valores por el concepto de canon de arrendamiento sin tener que demandar la terminación del contrato o caer en un proceso más largo.

Otro punto a destacar del proceso monitorio es que, aquellos procesos que no superen 3 salarios básicos unificados no requieren del patrocinio de un abogado, aunque se considera que sería una forma de aumentar la carga de trabajo a los juzgados y que siempre se debería contar con el patrocinio de un profesional del derecho, puesto que no son abogados todos los funcionarios que brindan atención directa al ciudadano en las unidades judiciales. En cuanto a las formalidades de la demanda y los requisitos no forman parte de este análisis, en tal razón sólo se cita de manera referencial en cuanto al procedimiento y competencia, pero sí es relevante destacar la opinión de los abogados y abogadas de que el actual sistema judicial no opera con eficiencia, puesto que los procesos, junto con las diligencias, no tienen una prosecución continua, en especial en el Complejo Judicial Florida Norte edificio 2 de Inquilinato y Relaciones Vecinales.

Análisis del Reglamento Orgánico Funcional emitido por el Consejo Cantonal de Guayaquil.

En cumplimiento de la Constitución de la República en los numerales 2 y 7 del Art. 375 y en concordancia con el inciso segundo del Art. 8 de la Ley de Inquilinato, el Consejo Municipal en pleno mediante Reglamento Orgánico de las funciones del Municipio de Guayaquil en Art. 101 en sus literales a) y b) dispone las funciones de la Jefatura de Inquilinato, a la que se le designa la función de inscribir y llevar un registro de los predios destinados al alquiler junto con la fijación de la pensión máxima de arrendamiento.

Esta disposición legal de la función de la Jefatura de Inquilinato no determina el procedimiento en cuanto a los servicios de inscripción de los predios destinados a la renta, ni la fijación de la pensión máxima de arrendamiento, ni el control mediante registros, ni la emisión de los certificados respectivos. Se considera importante hacer una especial observación en este punto de este articulado, debido a que no especifica quién debe o puede solicitar la

fijación de la pensión máxima de arrendamiento, en tal razón el servicio se extiende tanto al propietario como al inquilino (fijación locativa), quienes para acceder a esta prestación deberán cancelar un tasa, la que será fijada de acuerdo a disposiciones del concejo mediante ordenanza. En este sentido, la oficina de Registros de Arrendamiento provee a los interesados dos formularios, uno para el propietario y otro para el inquilino. En la solicitud realizada por el propietario para la fijación de la pensión máxima se aplica lo dispuesto en el Art. 17 de la Ley de Inquilinato, y para para la petición del inquilino se realizará mediante inspección y peritaje y se aplicará la proporcionalidad del área alquilada, ubicación, condiciones y las mismas reglas del Art. 17 de la misma Ley.

Es importante observar que en cuanto a la inscripción y fijación de la pensión máxima, el Reglamento Orgánico no especifica nada referente a los tipos de locales, destino o uso, sin embargo, el Art. 14 de la Ley de Inquilinato contempla sanción para los propietarios que no hubieran inscrito a sus locales destinados a vivienda, viendo-comercio o vivienda-taller. En tal razón, la fijación de pensiones máximas sólo aplicaría a locales destinados a vivienda y, no habiendo obtenido el respectivo certificado de inscripción y fijación de pensión máxima, los propietarios se harían acreedores a una sanción equivalente a 6 meses de pensión, en beneficio del estado y del inquilino en un 50% a cada uno.

No obstante, en ningún artículo se menciona los locales cuyo destino sea el comercio o industria, por lo tanto, se puede colegir que estos locales no requieren tal trámite de inscripción, y que la pensión del canon se fijará de la misma forma que se fija el precio en los contratos por compra venta, es decir, son consensuados. Sin embargo, en el caso de existir una controversia y requerirse plantear una demanda, el actor debe adjuntar el certificado de fijación de pensión máxima de arrendamiento según lo dispuesto en el Art. 45 de la Ley de Inquilinato. En conclusión, salta a la vista una inconsistencia de

ley: falta de claridad respecto de la fijación del canon de arrendamiento, puesto que se hace referencia a una pensión máxima y no se busca una pensión justa en cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 7 Art. 375 de la Constitución de la Republica.

Análisis comparativo de la legislación de otros pises en cuanto se refiere a la fijación del precio del canon de arrendamiento.

A continuación se presenta un cuadro de los articulados de 4 países, Honduras, Ecuador, Colombia y Costa Rica, que muestra las distintas formas de fijación del canon de arrendamiento.

Tabla 3 Análisis comparativo de la fijación del precio del canon de arrendamiento

	País	Cuerpo Legal	Contexto
1	Honduras	Ley de Inquilinato Art. 21	La renta será igual al equivalente a un cuarto del 1% (0,25%) del valor del terreno en donde está ubicada la construcción, más el 1% del valor de la construcción misma, siempre y cuando se cuente con todos los servicios básicos, si no, la renta será el 50% del valor que resultare como renta. Las partes podrán pactar una renta menor a la que resulte de lo antes indicado.
2	Ecuador	Ley de Inquilinato Art. 17	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 fijar la pensión mensual de arrendamiento, se tomará en cuenta el estado, condición y ubicación del inmueble y los requisitos que establece la Ley.
3	Colombia	Ley de Inquilinato Art. 18	El precio mensual de arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal, pero no podrá exceder del uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de su parte que se dé en arriendo. La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder a dos veces el avalúo catastral vigente.
4	Costa Rica	Ley de Inquilinato Art. 58 Renta y Pago	La renta será libremente estipulada entre las partes, el pago será por periodos de un mes, salvo pacto contrario.

Elaboración: El autor

En la tabla 1 se puede apreciar que Honduras y Ecuador aplican una fórmula matemática relacionada con el catastro y el avalúo comercial, en concordancia con ciertos condicionamientos tipificados en la Ley para fijar

una pensión máxima. Por otra parte, la normativa de Colombia sí especifica que la renta mensual será fijada por las partes y se establece un límite de pensión del cual no se puede exceder, y a diferencia de las anteriores, Costa Rica cuenta con un solo artículo, que tipifica que la pensión será fijada libremente por las partes que intervienen. Se considera que es muy acertada la normativa de Costa Rica, porque al final el contrato de arriendo es consensual, y los factores que influyen sobre la pensión son las posturas de las partes hasta llegar a los acuerdos para que se concrete el cierre de la negociación y se ratifiquen con la suscripción de los respectivos contratos. En el Ecuador, los contratos de arrendamiento también son consensuados, puesto que siempre median peticiones en cuanto a rebaja del precio y mejoras en las condiciones del local, por lo tanto, el contrato de arrendamiento es por excelencia consensual.

CAPÍTULO III

3. MARCO METODOLÓGICO

3.1. Tipo de investigación

De acuerdo al lugar.- Este proyecto investigativo es de campo, por cuanto la información requerida se tomará de las Instituciones Públicas, Operadores de Justicia y de los sujetos actores de la temática planteada.

De acuerdo al Origen.- La información básica seleccionada es bibliográfica, basada en libros especializados, lo que permite indagar y ver la evolución del tema a investigar.

De acuerdo al Nivel.- En éste proyecto investigativo se tomó información de la normativa legal proveniente de la Constitución, Ley de Inquilinato y demás cuerpos legales, para analizar las disposiciones llamadas a regular la actividad materia de este estudio, lo que permite plantear una propuesta para solucionar el problema.

3.2. Enfoque de la investigación

Inductivo Deductivo.- Este método ayuda a realizar un análisis científico y crítico de la información que obtenida de los Operadores de Justicia y los sujetos que intervienen en ésta investigación, para obtener las causas y efectos de la inobservancia del derecho.

Dialéctico.- Permite investigar las causas y efectos, los argumentos contrapuestos de las variables de investigación y determinar las posibles soluciones al problema planteado en relación a la fijación del canon de arrendamiento.

Histórico.- Permite conocer la evolución de la normativa legal y las disposiciones en materia de inquilinato, y los efectos en los sujetos y en las variables objeto de esta investigación.

Cuantitativo.- Permite saber cuántos contratos de arrendamiento en materia de inquilinato han sido registrados en la Oficina de Registros de Arrendamientos de la Municipalidad y Juzgados de Inquilinato, y mediante el análisis comparativo establecer si esta muestra cumple con lo dispuesto en la Ley de Inquilinato, ordenanzas y reglamentos.

3.3. Técnicas de investigación

Se realizó un análisis observacional de la costumbre y la incidencia directa sobre los contratos de arrendamientos para sustentar de forma científica la hipótesis de que esta actividad no cumple con las formalidades que la ley demanda.

Asimismo, se efectuó un análisis del comportamiento y las costumbres de los actores que intervienen en la celebración de los contratos de inquilinato por medio de las encuestas, así como de las leyes, reglamentos, decretos y ordenanzas que regulan directa e indirectamente a los arrendadores y sus propiedades destinadas al alquiler de vivienda y comercio.

Se recopilaron datos sobre controversias y juicios en materia de inquilinato ventilados en los juzgados de los cuales se pudieron tener los siguientes estados:

- Iniciados
- Concluidos: por conciliación o por fallo
- Abandonados

Mediante la razón y la técnica se comparó el patrón de comportamiento de los actores influenciados por la costumbre contra las disposiciones legales, para que luego de ratificar la hipótesis se plantee una propuesta con el objetivo de que la actividad del inquilinato entre en una verdadera formalidad, para erradicar el incumplimiento de los contratos y los abusos que se dan al margen de la ley.

Además se hizo uso de la técnica de la encuesta, en la que se hizo partícipes a los abogados habilitados de la provincia del Guayas, para que expresen las condiciones de los contratos de arrendamiento y los conflictos principales en los que figuran en sus casos.

3.4. Población y muestra

3.4.1. Población

Para los fines de éste proyecto investigativo se tomó como población a los operadores de justicia y los sujetos actores del tema. En cuanto a los operadores de justicia se refiere a los abogados habilitados en la provincia del Guayas, y los sujetos son los arrendadores y arrendatarios que tienen un proceso en la Unidad Judicial de Inquilinato y Relaciones Vecinales.

En lo que se refiere a los contratos de arrendamientos con conflictos, según datos de la Unidad Judicial de Inquilinato y Relaciones Vecinales, se encuentran en un total de 1200 casos.

Tabla 4 Universo en estudio

No.	Población	Composición	Cantidad
1	Operadores de justicia	Abogados habilitados en la provincia del Guayas	15.786
2	Sujetos	Arrendadores	1200
3		Arrendatarios	1200

Fuente: Foro Nacional de Abogados del Consejo de la Judicatura (2015); Unidad Judicial de Inquilinato y Relaciones Vecinales Guayaquil (2015)

Elaborado por: el autor

3.4.2. Muestra

Para la determinación de la muestra se recurrió al Consejo de Judicatura y al Colegio de abogados de Guayaquil para determinar el número de operadores de justicia; y, a la oficina de registros de inquilinato de la Municipalidad de Guayaquil para determinar la cantidad de arrendadores y arrendatarios.

Contratos de arrendamiento con conflictos en la ciudad de Guayaquil 1200. Luego, para obtener la muestra se aplicó la fórmula utilizada en poblaciones finitas, siendo ésta la siguiente:

$$n = \frac{Z^2 N p q}{e^2 (N - 1) + Z^2 p q}$$

Dónde:

n = tamaño necesario de la muestra.

Z = margen de confiabilidad (para este caso: 95% de confiabilidad, Z = 1.96)

e = margen de error (se espera que no sea superior a 5%)

p = 0.5 (se decide trabajar en condiciones desfavorables de muestreo)

q = 0.5

Para determinar N (población total) se consideró la información del colegio de abogados y de las instituciones públicas.

Muestra de la población de Abogados habilitados de la provincia del Guayas

$$n = \frac{Z^2 \cdot \sigma^2 \cdot N}{(e)^2(N-1) + Z^2 \cdot \sigma^2}$$

Dónde:

N: Población

Z²: 95% (1,96)²

e²: 5% (0,05)²

p: 50% (0,5)

q: 50 (0,5)

$$n = \frac{1.96^2 \times (0.5)^2 \times 15865}{(0.05)^2(15865-1) + 1.96^2 \times (0.5)^2}$$

$$n = \frac{0.9604 \times 15865}{39.66 + 0.9604}$$

$$n = \frac{15236.746}{40.6204}$$

$$n = 375.100$$

$$\mathbf{n = 375}$$

Muestra de la población de arrendadores y arrendatarios con contratos de arrendamiento en conflicto en el distrito norte de Guayaquil

$$n = \frac{Z^2 \cdot \sigma^2 \cdot N}{(e)^2(N-1) + Z^2 \cdot \sigma^2}$$

Dónde:

N: Población

Z²: 95% (1,96)²

e²: 5% (0,05)²

p: 50% (0,5)

q: 50 (0,5)

$$n = \frac{1.96^2 \times (0.5)^2 \times 1200}{(0.05)^2 (1200 - 1) + 1.96^2 \times (0.5)^2}$$

$$n = \frac{0.9604 \times 1200}{2.9975 + 0.9604}$$

$$n = \frac{1152.48}{3.9579}$$

$$n = 291.184$$

$$\mathbf{n = 291}$$

Para la investigación, se procederá a la muestra de 50% arrendadores y 50% arrendatarios, el cual sería 146 para el primero y 145 para el segundo.

3.5. Análisis de resultados

Formato de encuesta a abogados



FORMATO DE ENCUESTAS PARA LOS OPERADORES DE JUSTICIA ABOGADOS

Objetivo: Determinar el comportamiento de los Propietarios e Inquilinos al margen de la ley y sus efectos sobre la propiedad en el Distrito norte de la ciudad de Guayaquil.

1.- Tiempo que ejerce la profesión:

- 1 año o menos
- 2 a 5 años
- 6 a 10 años
- 11 años o más

2.- ¿Cuántos casos toma al año en materia de inquilinato?

- 0 casos
- 1 a 5 casos
- 6 a 10 casos
- Más de 10 casos

3.- ¿Cuáles son los casos de mayor incidencia en las demandas en materia de inquilinato?

Mora

Suspensión de Servicios Básicos

Consignación Voluntaria

Otras

4.- De los casos patrocinados, ¿Cuáles son los casos que mayormente debe atender?

Vivienda

Comercio

5.- De los casos atendidos, ¿La mayoría se arregla por la vía extrajudicial?

Si

No

6.- De los casos atendidos y patrocinados, ¿cuántos son relacionados con el canon de arrendamiento?

1 a 5 casos

6 a 10 casos

Más de 10 casos

7.- De los casos patrocinados, En su mayoría terminan:

Resueltos por el juez

Abandonados

8.- Considera que la normativa para la fijación del canon de arrendamiento es:

Eficiente

Ineficiente

9.- ¿La actual Ley de Inquilinato, es suficiente y justa?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Parcialmente de acuerdo

Totalmente desacuerdo

3.5.1. Encuesta a abogados

1.- Tiempo que ejerce la profesión:

Tabla 5 Tiempo ejerciendo la profesión

	f	%
1 año o menos	68	18%
2 a 5 años	46	12%
6 a 10 años	115	31%
11 años o más	146	39%
TOTAL	375	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 2 Tiempo ejerciendo la profesión



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

El 39% manifestó que tiene 11 años o más ejerciendo la profesión, seguido del 31% que tiene 6 a 10 años. el 18% de los encuestados indicó tener 1 a año o menos y el 12% entre 2 y 5 años. Esto refiere que muchos de los abogados tiene la experiencia necesaria en materia de derecho.

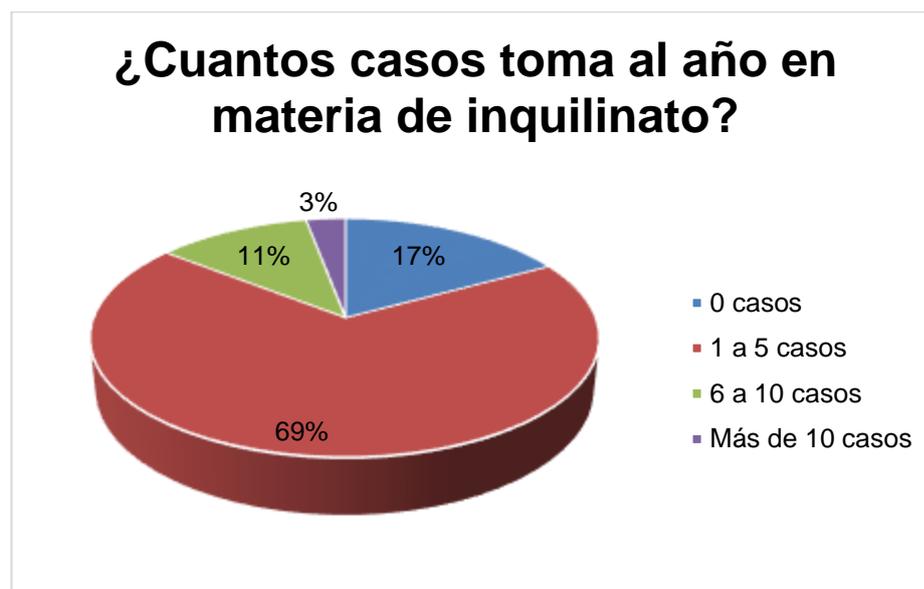
2.- ¿Cuántos casos toma al año en materia de inquilinato?

Tabla 6 Casos en materia de inquilinato

	f	%
0 casos	64	17%
1 a 5 casos	257	69%
6 a 10 casos	43	11%
Más de 10 casos	11	3%
TOTAL	375	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 3 Casos en materia de inquilinato



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

El 69% indicó que toma de 1 a 5 casos en materia de inquilinato al año, un 17% no obtiene ningún caso, el 11% tiene de 6 a 10 casos y sólo un 3% toma más de 10 casos. Se demuestra que son muy pocos los casos en materia de inquilinato en que un abogado realiza al año.

3.- ¿Cuáles son los casos de mayor incidencia en las demandas en materia de inquilinato?

Tabla 7 Casos de mayor incidencia

	f	%
Mora	289	77%
Suspensión de Servicios Básicos	59	16%
Consignación Voluntaria	23	6%
Otras	4	1%
TOTAL	375	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 4 Casos de mayor incidencia



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

El 77% considera que los casos de mayor incidencia en las demandas en materia de inquilinato son los de mora, seguido de la suspensión de servicios básicos. El 6% indica que es por consignación voluntaria. Las deudas son las causas más arraigadas en estos casos, por lo que los abogados deben tratar mucho con las evidencias ya que se debe demostrar su existencia y esto muchas veces no ocurre ya que no existe un contrato de por medio.

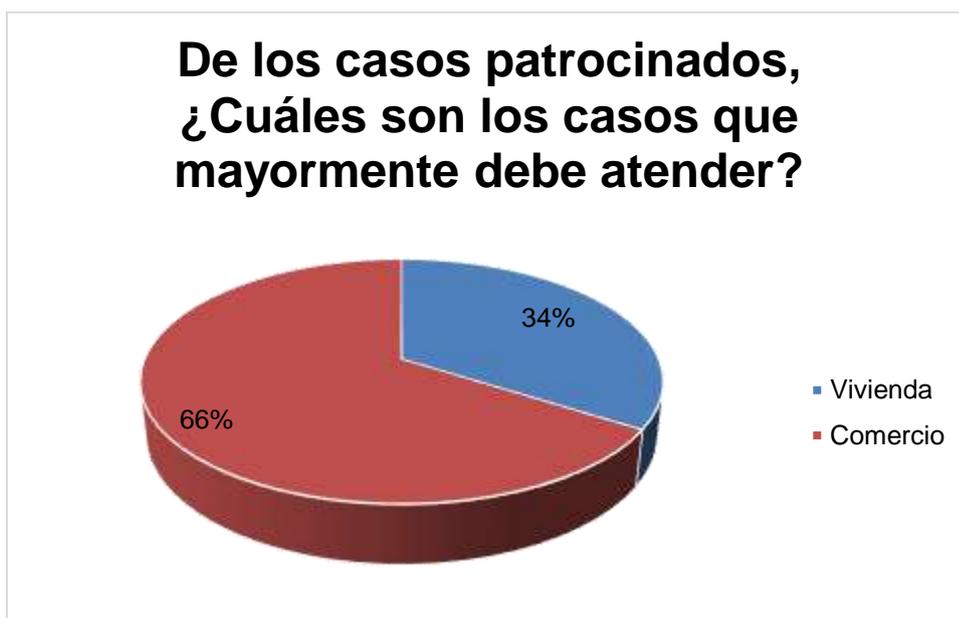
4.- De los casos patrocinados, ¿Cuáles son los casos que mayormente debe atender?

Tabla 8 Casos que más atiende

	f	%
Vivienda	106	34%
Comercio	205	66%
TOTAL	311	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 5 Casos que más atiende



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

En cuanto a los casos que mayormente atienden, el 66% de los encuestados manifestó que de comercio, mientras que el 34% dijo que de vivienda. Al no existir un interés sobre el cumplimiento de los contratos de arriendo para los hogares, estos son los que menos se patrocinan.

5.- De los casos atendidos, ¿La mayoría se arregla por la vía extrajudicial?

Tabla 9 Arreglo por vía extrajudicial

	f	%
Si	189	61%
No	122	39%
TOTAL	311	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 6 Arreglo por vía extrajudicial



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

El 61% de los encuestados indicaron que de los casos atendidos, la mayoría se arregla por la vía extrajudicial, mientras que el 39% manifestó lo contrario. Como no existe un sustento legal, estos se terminan arreglando de manera extrajudicial y para que no se generen más gastos entre las partes.

6.- De los casos atendidos y patrocinados, ¿cuántos son relacionados con el canon de arrendamiento?

Tabla 10 Casos relacionados con el canon de arrendamiento

	f	%
1 a 5 casos	212	68%
6 a 10 casos	26	8%
Más de 10 casos	73	23%
TOTAL	311	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 7 Casos relacionados con el canon de arrendamiento



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

La mayor parte de los encuestados considera que de los casos atendidos y patrocinados, 1 a 5 casos son relacionados con el canon de arrendamiento, un 23% dijo que más de 10 casos y un 8% de 6 a 10 casos. De los pocos casos que se patrocinan, la mayoría se vinculan con el canon ya que estos son acordados sin considerar lo que dicta la ley, por lo que se soslaya sus derechos.

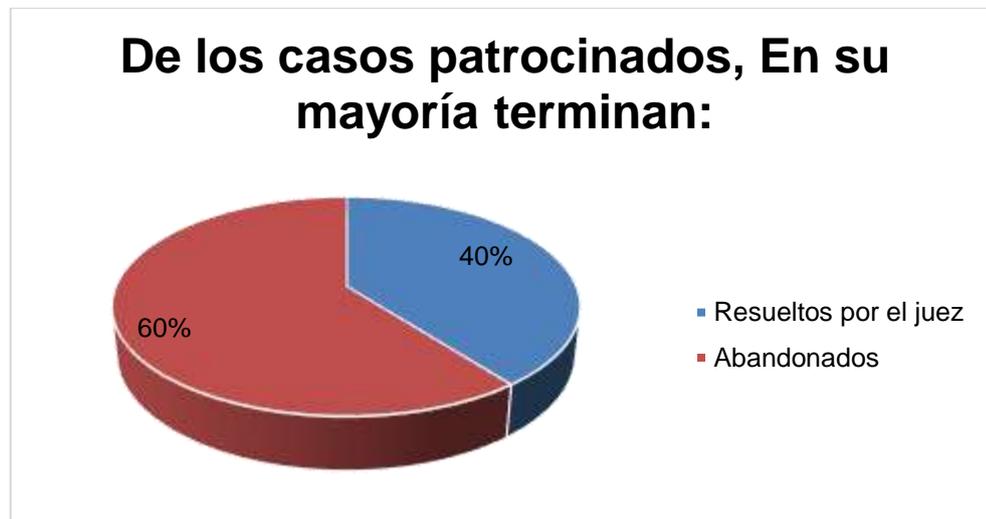
7.- De los casos patrocinados, En su mayoría terminan:

Tabla 11 Resultado de casos

	f	%
Resueltos por el juez	123	40%
Abandonados	188	60%
TOTAL	311	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 8 Resultado de casos



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

El 60% indicó que de los casos patrocinados, en su mayoría terminan abandonados y sólo el 40% dijo que sí terminan resueltos por el juez. Como los casos se arreglan vía extrajudicial, los casos terminan abandonados por las partes.

8.- Considera que la normativa para la fijación del canon de arrendamiento es:

Tabla 12 Normativa para la fijación del canon

	f	%
Eficiente	286	76%
Ineficiente	89	24%
TOTAL	375	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 9 Normativa para la fijación del canon



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

El 76% considera que la normativa para la fijación del canon de arrendamiento es eficiente, mientras que el 24% indica que es ineficiente. La ley como tal si es considerada eficiente, sólo que no es fielmente cumplida por los involucrados ya que el gobierno no ha tomado las consideraciones y la ejecución de su obligatoriedad.

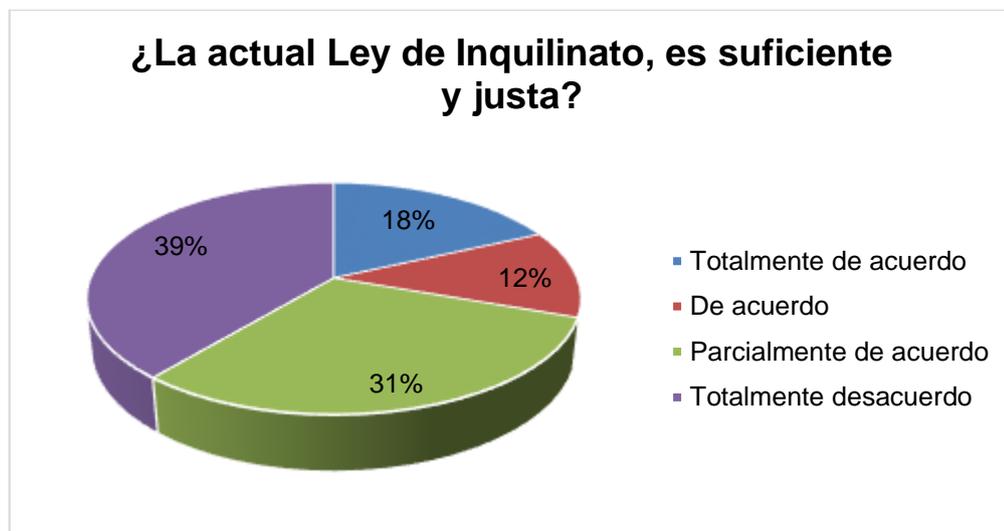
9.- ¿La actual Ley de Inquilinato, es suficiente y justa?

Tabla 13 Actual Ley de Inquilinato

	f	%
Totalmente de acuerdo	68	18%
De acuerdo	46	12%
Parcialmente de acuerdo	115	31%
Totalmente desacuerdo	146	39%
TOTAL	375	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 10 Actual Ley de Inquilinato



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

El 39% considera que la actual Ley de Inquilinato no es suficiente y justa, el 31% está parcialmente de acuerdo con que sí lo es, el 12% está de acuerdo y un 18% está totalmente de acuerdo. A pesar que es eficiente, esta no tiene todo el grado de ser justa y suficiente, ya que el gobierno no la hace cumplir más enérgicamente.

Formato de encuesta a arrendador



FORMATO DE ENTREVISTA PARA LOS ARRENDADORES

Objetivo: Determinar el comportamiento de los Propietarios e Inquilinos al margen de la ley y sus efectos sobre la propiedad en el Distrito norte de la ciudad de Guayaquil.

1.- ¿Cuánto tiempo tiene alquilando su propiedad?

0 a 1 año

2 a 5 años

6 a 10 años

11 años o más

2.- ¿Ha llevado algún caso de arrendamiento a juicio?

Si

No

3.- ¿Cuál fue su motivo de iniciar un juicio por incumplimiento de arrendamiento?

Mora

Daños en infraestructura en departamento/vivienda

Incumplimiento de prohibiciones

Otras

4.- ¿Conoce sobre las obligaciones y derechos del propietario de acuerdo a la Ley de Inquilinato?

Si

No

Un poco

5.- ¿Cómo calcula la fijación de la renta o canon de arrendamiento?

Opinión propia

Costos de alquileres del sector

Valores asignados basados en el art. 17 de la Ley de Inquilinato

6.- ¿Conoce que toda propiedad destinada al alquiler debe contar su registro ante la Jefatura de Inquilinato de la Municipalidad?

Si

No

Un poco

7.- ¿Conoce que para la fijación del canon de arrendamiento, éste debe ser obtenido mediante certificado de la Jefatura de Inquilinato?

Si

No

8.- ¿La Ley de Inquilinato, es suficiente y garantiza sus derechos?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Parcialmente de acuerdo

Totalmente desacuerdo

9.- ¿Cree que la ley de Inquilinato y Ordenanza Municipal deben ser modificadas para ser más enérgicas para quienes las incumplan?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Parcialmente de acuerdo

Totalmente desacuerdo

3.5.2. Encuesta a Arrendador

1.- ¿Cuánto tiempo tiene alquilando su propiedad?

Tabla 14 Tiempo alquilando su propiedad

	f	%
0 a 1 año	11	8%
2 a 5 años	83	57%
6 a 10 años	39	27%
11 años o más	13	9%
TOTAL	146	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 11 Tiempo alquilando su propiedad



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

El 57% de los encuestados indicó que el tiempo que tiene alquilando su propiedad es de 2 a 5 años, seguido del 27% que tiene de 6 a 10 años. Sólo un 9% indicó tener 11 años o más y un 8% 0 a 1 año. Esto quiere decir que los arrendadores tienen ya varios años en materia de inquilinato pero no conocen los procesos legales en sus obligaciones.

2.- ¿Ha llevado algún caso de arrendamiento a juicio?

Tabla 15 Caso de arrendamiento a juicio

	f	%
Si	49	34%
No	97	66%
TOTAL	146	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 12 Caso de arrendamiento a juicio



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

El 66% no ha llevado algún caso de arrendamiento a juicio, mientras que el 34% restante sí ha llevado. Una proporción de los casos han tenido que llevarlos a juicio ya que consideran que se ha incumplido el acuerdo entre las partes.

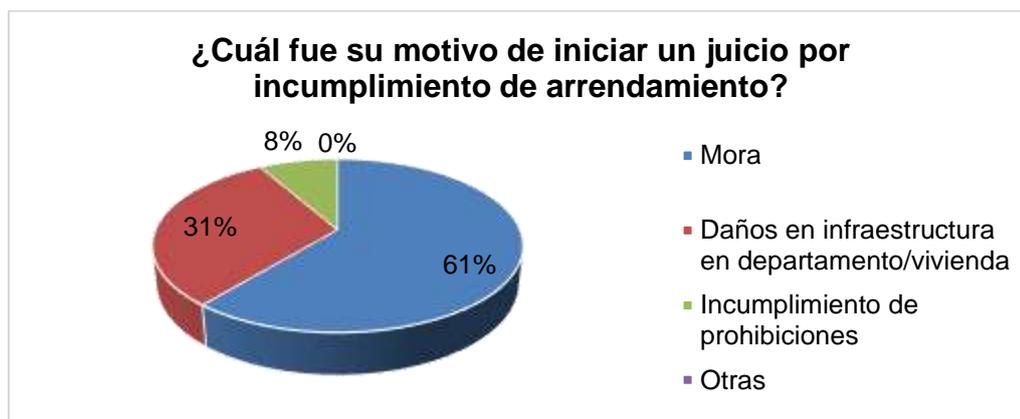
3.- ¿Cuál fue su motivo de iniciar un juicio por incumplimiento de arrendamiento?

Tabla 16 Motivo de iniciar un juicio

	f	%
Mora	89	61%
Daños en infraestructura en departamento/vivienda	45	31%
Incumplimiento de prohibiciones	12	8%
Otras	0	0%
TOTAL	146	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 13 Motivo de iniciar un juicio



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

En cuanto al motivo de iniciar un juicio por incumplimiento de arrendamiento, el 61% de los encuestados indicó que fue por mora, el 31% por daños en infraestructura en departamento/vivienda y el 8% por incumplimiento de prohibiciones. Se sigue manifestando que la causa mayor es la moratoria en el arrendamiento, ya que no se cumple con lo acordado en los tiempos.

4.- ¿Conoce sobre las obligaciones y derechos del propietario de acuerdo a la Ley de Inquilinato?

Tabla 17 Conocimiento sobre las obligaciones y derechos del propietario

	f	%
Si	39	27%
No	76	52%
Un poco	31	21%
TOTAL	146	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 14 Conocimiento sobre las obligaciones y derechos del propietario



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

El 52% considera que no conoce sobre las obligaciones y derechos del propietario de acuerdo a la Ley de Inquilinato, el 21% conoce pero poco y el 27% manifestó conocer sobre estas. El desconocimiento de esta ley ha causado que los contratos no se realicen y simplemente se haga un acuerdo verbal y que a largo plazo existan problemas y vacíos legales.

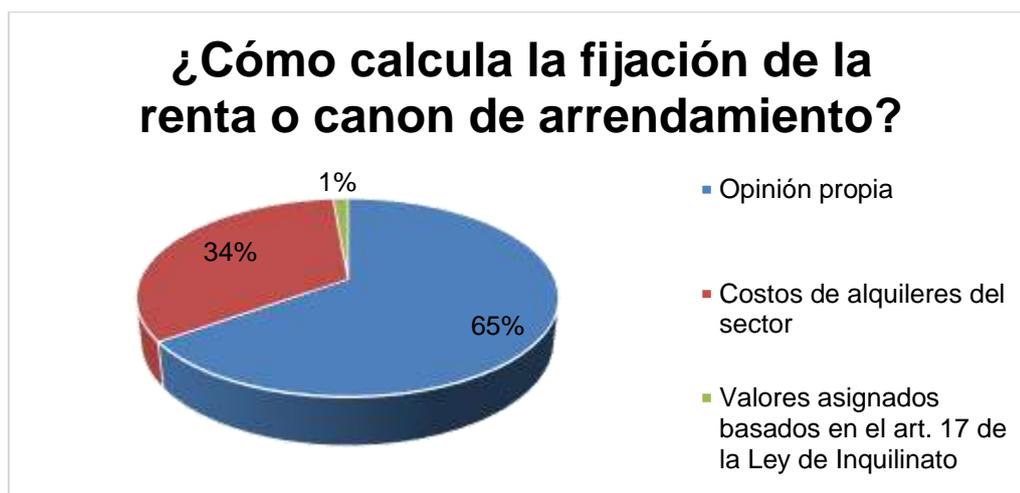
5.- ¿Cómo calcula la fijación de la renta o canon de arrendamiento?

Tabla 18 Fijación de la renta o canon de arrendamiento

	f	%
Opinión propia	95	65%
Costos de alquileres del sector	49	34%
Valores asignados basados en el art. 17 de la Ley de Inquilinato	2	1%
TOTAL	146	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 15 Fijación de la renta o canon de arrendamiento



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

Según las encuestas, el 65% calcula la fijación de la renta o canon de arrendamiento por opinión propia, el 34% por costos de alquiler del sector y el 1% por valores asignados basados en el artículo 17 de la ley de inquilinato, lo que demuestra la poca importancia o conocimiento en el valor que debe ser considerado para el arriendo de un lugar, ya sea de tipo comercial o de vivienda.

6.- ¿Conoce que toda propiedad destinada al alquiler debe contar su registro ante la Jefatura de Inquilinato de la Municipalidad?

Tabla 19 Conocimiento que toda propiedad destinada al alquiler debe contar su registro

	f	%
Si	20	14%
No	96	66%
Un poco	30	21%
TOTAL	146	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 16 Conocimiento que toda propiedad destinada al alquiler debe contar su registro



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

El 66% no conoce que toda propiedad destinada al alquiler debe contar su registro ante la Jefatura de Inquilinato de la Municipalidad, el 21% conoce pero poco, y el 14% sí conoce. Los arrendadores no tienen mayor conocimiento acerca de esta obligación para que tengan la posibilidad de arrendar un espacio.

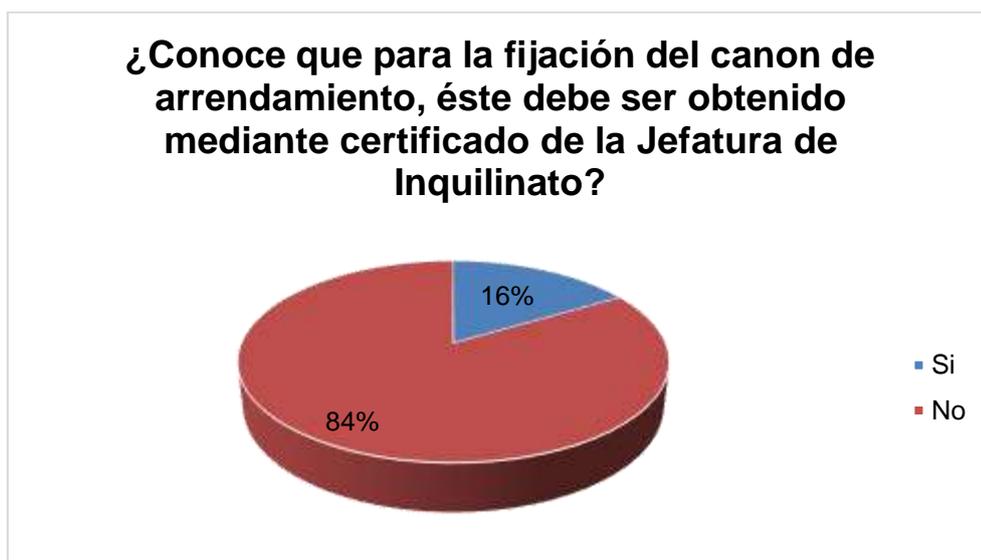
7.- ¿Conoce que para la fijación del canon de arrendamiento, éste debe ser obtenido mediante certificado de la Jefatura de Inquilinato?

Tabla 20 Conocimiento de certificado de la Jefatura de Inquilinato

	f	%
Si	24	16%
No	122	84%
TOTAL	146	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 17 Conocimiento de certificado de la Jefatura de Inquilinato



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

El 84% no conoce que para la fijación del canon de arrendamiento, éste debe ser obtenido mediante certificado de la Jefatura de Inquilinato, mientras que sólo el 16% indica lo contrario, evidenciando que la ley no es cumplida a cabalidad como debe ser su finalidad.

8.- ¿La Ley de Inquilinato, es suficiente y garantiza sus derechos?

Tabla 21 Garantía de derechos por la Ley de Inquilinato

	f	%
Totalmente de acuerdo	23	16%
De acuerdo	37	25%
Parcialmente de acuerdo	74	51%
Totalmente desacuerdo	12	8%
TOTAL	146	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 18 Garantía de derechos por la Ley de Inquilinato



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

El 51% de los encuestados indica estar parcialmente de acuerdo en que la Ley de Inquilinato es suficiente y garantiza sus derechos, el 25% está de acuerdo, el 16% totalmente de acuerdo y el 8% totalmente desacuerdo, demostrando que por no conocerlo más a fondo, consideran que no cumple con lo que desean en el sistema de arriendos.

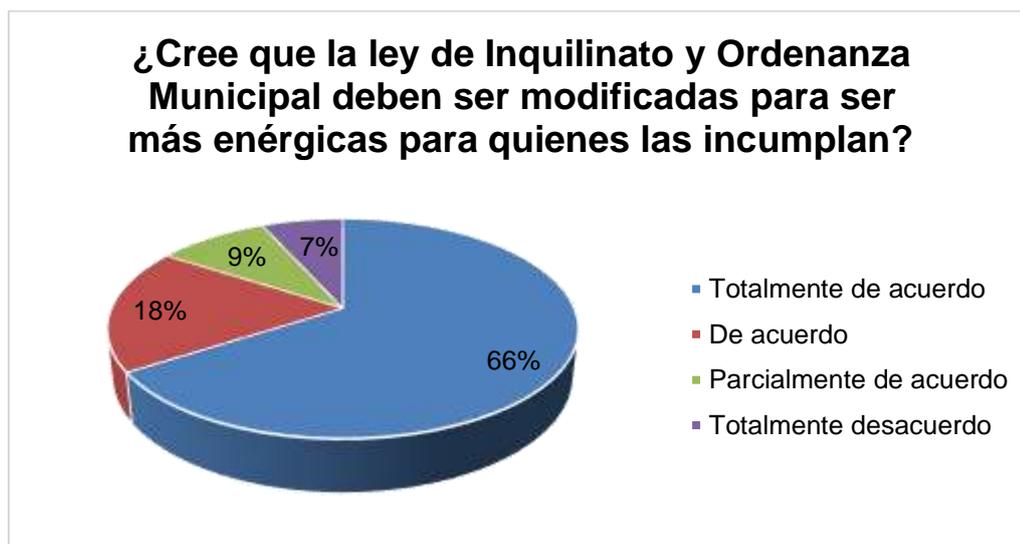
9.- ¿Cree que la ley de Inquilinato y Ordenanza Municipal deben ser modificadas para ser más enérgicas para quienes las incumplan?

Tabla 22 Modificación de la ley de Inquilinato y Ordenanza Municipal

	f	%
Totalmente de acuerdo	79	66%
De acuerdo	22	18%
Parcialmente de acuerdo	11	9%
Totalmente desacuerdo	8	7%
TOTAL	120	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 19 Modificación de la ley de Inquilinato y Ordenanza Municipal



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

El 66% está totalmente de acuerdo en que la ley de Inquilinato y Ordenanza Municipal deben ser modificadas para ser más enérgicas para quienes las incumplan, el 18% está de acuerdo, el 9% parcialmente de acuerdo y el 7% totalmente desacuerdo.

Formato de encuesta a inquilino



FORMATO DE ENTREVISTA PARA LOS INQUILINOS

Objetivo: Determinar el comportamiento de los Propietarios e Inquilinos al margen de la ley y sus efectos sobre la propiedad en el Distrito norte de la ciudad de Guayaquil.

1.- ¿Hace cuánto alquila?

0 a 1 año

2 a 5 años

6 a 10 años

11 años o más

2.- ¿Ha llevado algún caso de inquilinato a Juicio?

Si

No

3.- ¿Conoce sobre las obligaciones y derechos del arrendatario de acuerdo a la ley de inquilinato?

Mucho conocimiento

Parcial conocimiento

Ningún conocimiento

4.- ¿Cómo cree que se fija el canon de arrendamiento con el arrendador?

Consideración propia del arrendador

Costos de alquileres del sector

Valores asignados basados en el art. 17 de la Ley de Inquilinato

5.- ¿Conoce que toda propiedad destinada al alquiler debe contar su registro ante la Jefatura de Inquilinato de la Municipalidad?

Si

No

Un poco

6.- ¿Conoce que para la fijación del canon de arrendamiento, éste debe ser obtenido mediante certificado de la Jefatura de Inquilinato?

Si

No

7.- ¿La Ley de Inquilinato es suficiente y garantiza sus derechos?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Parcialmente de acuerdo

Totalmente desacuerdo

8.- ¿Qué opina de los Art. 10 y 17 de la Ley de Inquilinato en cuanto a la fijación del canon de arrendamiento?

Excelente

Buena

Regular

Mala

Muy mala

9.- ¿Cree que la ley y la Ordenanza Municipal debe ser modificada para ser más enérgicas para quienes la incumplan?

Totalmente de acuerdo

De acuerdo

Parcialmente de acuerdo

Totalmente desacuerdo

3.5.3. Encuesta a inquilino

1.- ¿Hace cuánto alquila?

Tabla 23 Tiempo que alquila

	f	%
0 a 1 año	11	8%
2 a 5 años	82	57%
6 a 10 años	39	27%
11 años o más	13	9%
TOTAL	145	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 20 Tiempo que alquila



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

El 56% de los inquilinos encuestados han venido arrendando entre 2 a 5 años, mientras que el 27% lo ha hecho entre 6 a 10 años, el 9% 11 años o más y finalmente el 8% entre un año o durante meses.

2.- ¿Ha llevado algún caso de inquilinato a Juicio?

Tabla 24 Caso de inquilinato a Juicio

	f	%
Si	49	34%
No	96	66%
TOTAL	145	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 21 Caso de inquilinato a Juicio



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

Entre los inquilinos que se encuestaron, el 66% dijo que no ha llevado por sus medios un caso a juicio, sino que lo ha realizado el arrendador, mientras que el 34% dijo que si lo ha realizado de su parte.

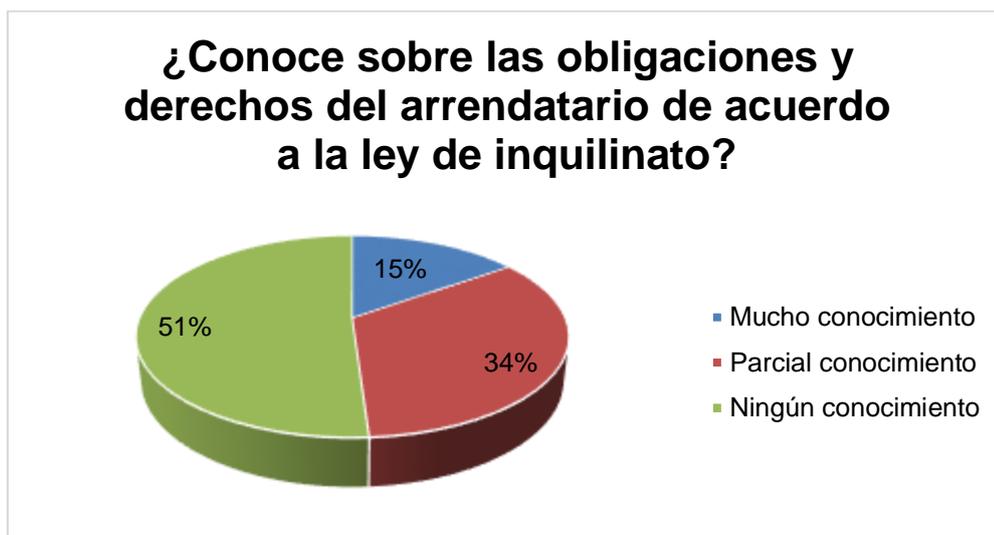
3.- ¿Conoce sobre las obligaciones y derechos del arrendatario de acuerdo a la ley de inquilinato?

Tabla 25 Conocimiento sobre las obligaciones y derechos del arrendatario

	f	%
Mucho conocimiento	22	15%
Parcial conocimiento	49	34%
Ningún conocimiento	74	51%
TOTAL	145	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 22 Conocimiento sobre las obligaciones y derechos del arrendatario



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

El 51% de los inquilinos encuestados dijeron que no poseen conocimiento alguno sobre sus derechos y obligaciones en lo dispuesto en la ley de inquilinato, mientras que el 34% tiene un conocimiento parcial o moderado de este punto y sólo un 15% dijo que si cuenta con mucho conocimiento.

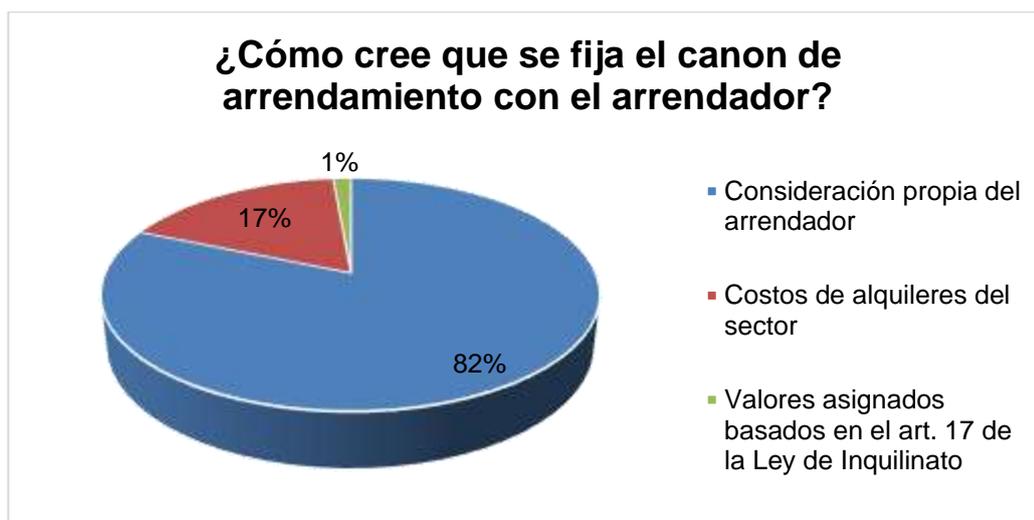
4.- ¿Cómo cree que se fija el canon de arrendamiento con el arrendador?

Tabla 26 Fijación del canon de arrendamiento con el arrendador

	f	%
Consideración propia del arrendador	118	81%
Costos de alquileres del sector	25	17%
Valores asignados basados en el art. 17 de la Ley de Inquilinato	2	1%
TOTAL	145	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 23 Fijación del canon de arrendamiento con el arrendador



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

Para el 82% de los encuestados, el canon de arrendamiento se lo efectúa a consideración propia del arrendador, mientras que el 17% manifiesta que es por los costos de los alquileres similares que existen en el sector y sólo un 1% dijo que lo basan por el art. 17 de la Ley de Inquilinato.

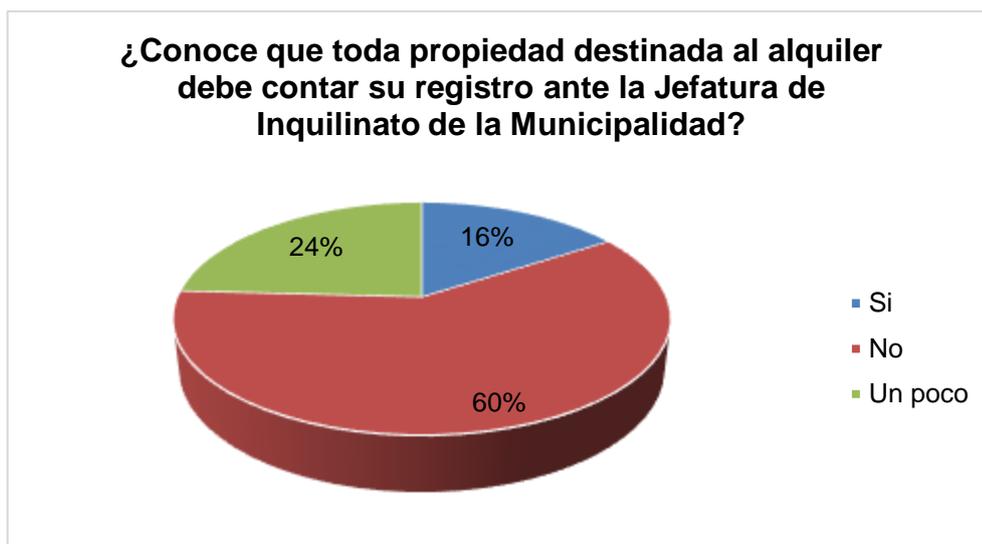
5.- ¿Conoce que toda propiedad destinada al alquiler debe contar su registro ante la Jefatura de Inquilinato de la Municipalidad?

Tabla 27 Conocimiento que toda propiedad destinada al alquiler debe contar su registro

	f	%
Si	23	16%
No	87	60%
Un poco	35	24%
TOTAL	145	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 24 Conocimiento que toda propiedad destinada al alquiler debe contar su registro



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

Acerca del conocimiento de que toda propiedad cuyo destino sea el alquiler debe de contar con el registro en la Jefatura de Inquilinato de la Municipalidad, el 60% dijo que no sabe sobre esto, mientras que un 24% conoce un poco y el 16% restante dijo que si conoce acerca de esta situación.

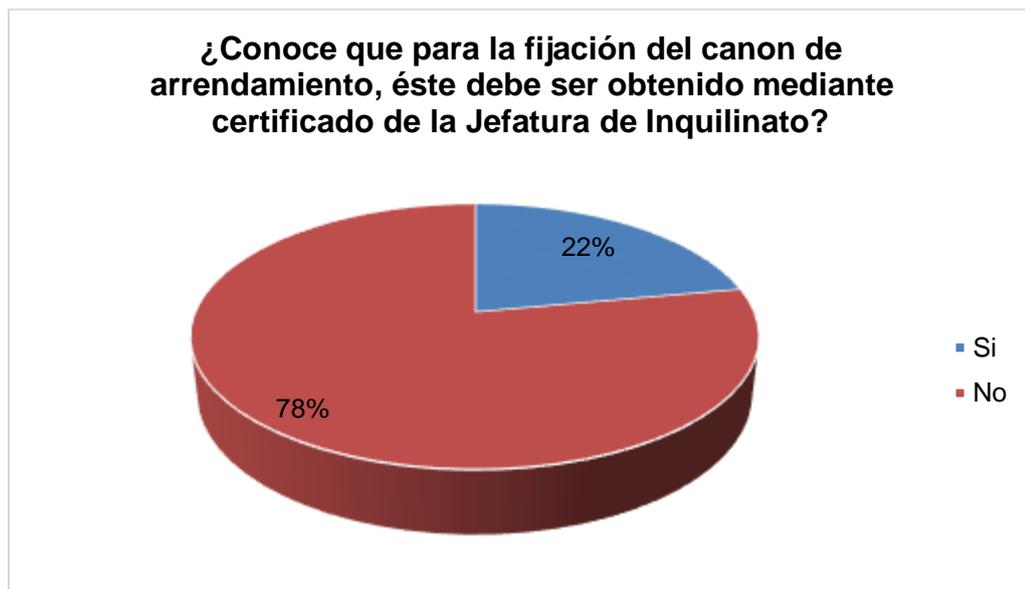
6.- ¿Conoce que para la fijación del canon de arrendamiento, éste debe ser obtenido mediante certificado de la Jefatura de Inquilinato?

Tabla 28 Conocimiento sobre certificado de la Jefatura de Inquilinato

	f	%
Si	32	22%
No	113	78%
TOTAL	145	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 25 Conocimiento sobre certificado de la Jefatura de Inquilinato



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

El 78% de las personas encuestadas, manifestaron que no conoce que para la fijación del canon de arrendamiento, éste debe ser obtenido mediante certificado de la Jefatura de Inquilinato, mientras que el 22% si lo conoce.

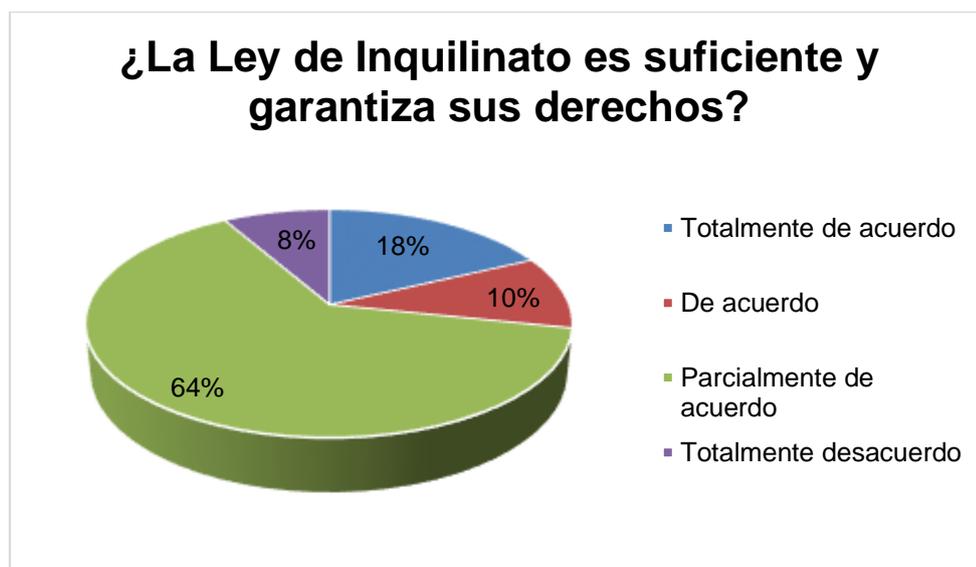
7.- ¿La Ley de Inquilinato es suficiente y garantiza sus derechos?

Tabla 29 Garantía de la Ley de Inquilinato

	f	%
Totalmente de acuerdo	26	18%
De acuerdo	15	10%
Parcialmente de acuerdo	92	63%
Totalmente desacuerdo	12	8%
TOTAL	145	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 26 Garantía de la Ley de Inquilinato



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

El 64% de los encuestados dijeron estar parcialmente de acuerdo en que la Ley de Inquilinato es suficiente y garantiza sus derechos, mientras que el 18% está totalmente de acuerdo, seguido por un 10% de acuerdo; solamente un 8% dijo estar totalmente desacuerdo.

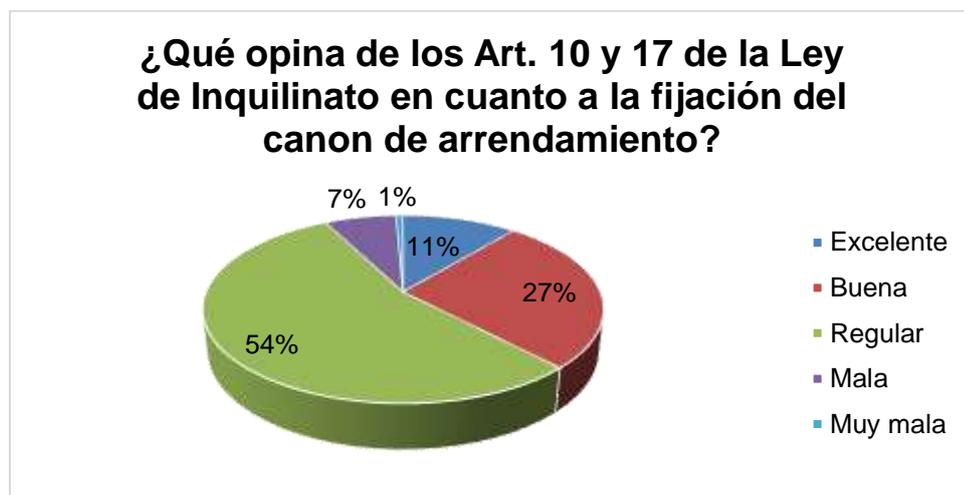
8.- ¿Qué opina de los Art. 10 y 17 de la Ley de Inquilinato en cuanto a la fijación del canon de arrendamiento?

Tabla 30 Opinión de los Art. 10 y 17 de la Ley de Inquilinato

	f	%
Excelente	16	11%
Buena	39	27%
Regular	79	54%
Mala	10	7%
Muy mala	1	1%
TOTAL	145	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 27 Opinión de los Art. 10 y 17 de la Ley de Inquilinato



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

Al poner en conocimiento de lo que trata el art. 10 y 17 de la Ley de Inquilinato en lo referente al canon de arrendamiento, el 54% dijo que es regular, y un 27% dijo que es buena, seguido por el 11% que es excelente; el 7% la consideró como mala y un 1% es muy mala.

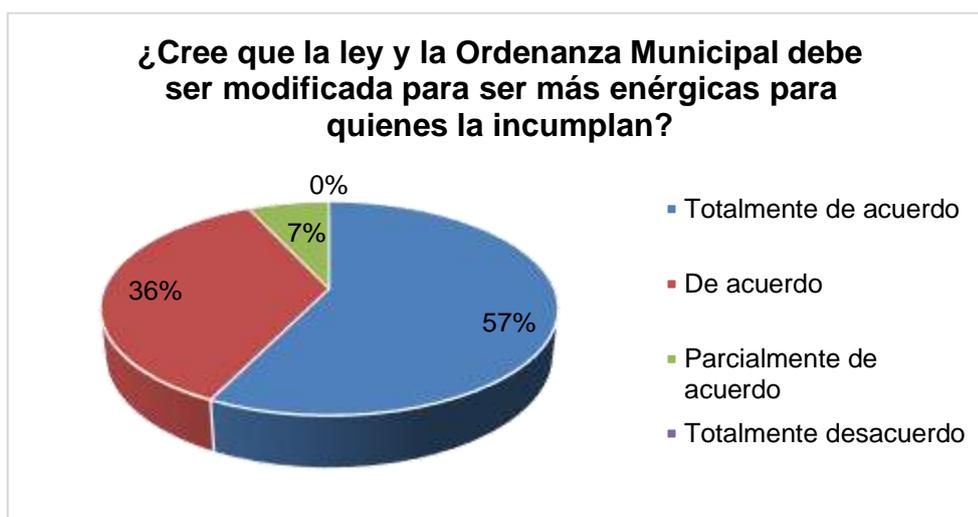
9.- ¿Cree que la ley y la Ordenanza Municipal debe ser modificada para ser más enérgicas para quienes la incumplan?

Tabla 31 Modificación de la ley y la Ordenanza Municipal

	f	%
Totalmente de acuerdo	83	57%
De acuerdo	52	36%
Parcialmente de acuerdo	10	7%
Totalmente desacuerdo	0	0%
TOTAL	145	100%

Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Figura 28 Modificación de la ley y la Ordenanza Municipal



Fuente: encuestas
Elaborado por: el autor

Análisis:

El 57% de los encuestados manifestaron estar totalmente de acuerdo en lo que refiere a que la ley y la Ordenanza Municipal debe ser modificada para ser más enérgicas para quienes la incumplan, junto con un 36% que estuvo de acuerdo y un 7% parcialmente de acuerdo. Ninguna persona estuvo totalmente desacuerdo.

3.5.4. Análisis de las costumbres en materia de inquilinato

Costumbres en la fijación del canon de arrendamiento

En la fijación del canon de arrendamiento hay varias prácticas o puntos de vista para tal efecto, uno es el practicado por quienes conocen de la actividad, las tendencias del mercado y la necesidad del inquilino, en tal razón miran todos los aspectos para fijar una renta, siendo éstos: la ubicación, el estado de conservación, los servicios que brinda el local y la plusvalía comercial; determinan el objeto de la renta, es decir el estrato social o actividad económica al que está enfocada la renta, lo que les permite consensuar de manera ágil para la firma de un contrato de arrendamiento. Otra costumbre de establecer la renta es por quienes sólo miran su necesidad y en base a ella determinan la renta, que en unos casos es razonable y en otros arbitraria, los factores que consideran son: el sector, lo que cobran en el sector sin considerar el estado de la propiedad, comodidad o servicios, no observan nada referente a indicadores que le permitan asegurarse una renta que perdure en el tiempo, en tal razón algunos no consiguen rentar porque su precio no obedece a nada.

3.5.5. Análisis de la investigación de campo

Para recabar información fidedigna de fuentes primarias, se recurrió a la Jefatura de Inquilinato de la Ilustre Municipalidad de Guayaquil y a la Unidad de Inquilinato que está ubicada en el Edificio 2 del Complejo Judicial Florida Norte. Asimismo, se realizaron entrevistas estructuradas a propietarios, inquilinos, abogados y jueces.

Jefatura de Inquilinato de la Ilustre Municipalidad de Guayaquil

De la investigación de campo aplicada en la Oficina de Jefatura de Inquilinato de Guayaquil, en cuanto al levantamiento de información respecto de los inmuebles registrados en el despacho, que fue ratificada mediante oficio No.202-2015-MPOA, se obtuvo información que se detalla en la Tabla 32.

Tabla 32 Inscripción de bienes inmuebles de alquiler en el año 2014

Solicitante	Inscripción y fijación de pensión	Fijación de pensión locativa	Destino
Propietario	1925		N/E
Inquilino	0	0	

Fuente: Oficina de Jefatura de Inquilinato de Guayaquil (2015)

Elaborado por: el autor

De los datos de la Tabla 32 es importante hacer tres puntualizaciones. La primera es que los propietarios, al tramitar el respectivo registro del inmueble ante la jefatura de inquilinato, aplican a la fijación de la pensión de arrendamiento, razón por la cual el propietario no tramita la fijación de la pensión. El segundo punto a destacar es que no siempre la pensión que fija el despacho de inquilinato es la que se aplica en el contrato de arrendamiento, y en estos casos para el debido registro de la propiedad y cumplir con la formalidad y obtener el respectivo certificado, los contratos de arrendamiento deben ser notariados en ratificación de lo acordado por las partes. La última puntualización es que el inquilino se guarda el derecho de solicitar la fijación de la pensión locativa, debiendo solicitarla a petición y mediante la cancelación de la taza respectiva.

Los requisitos para la inscripción son: pago de la tasa, código catastral, copia del pago de impuesto predial, copia de cédula de ciudadanía, contrato de arrendamiento, declaración juramentada ante notario o contrato registrado ante notario si el valor del canon de arrendamiento supera el salario básico unificado y si las partes interesadas son entidades jurídicas, cumplir con las formalidades que estas requieren para los tramites.

En conclusión, se puede apuntar que el trámite ante el Municipio es una mera formalidad y que tiene por objeto únicamente la inscripción del inmueble, y que la fijación de la pensión no tiene asidero legal en el contrato, puesto que los contratos que superan la fijación de dicha pensión son reconocidos y suscritos por las partes ante los notarios. Como se puede ver, en cada acto se llega a la conclusión que el canon de arrendamiento es consensual.

Unidad de Inquilinato y Relaciones Vecinales Complejo Florida Norte Edificio 2

Mediante petición signada con el #32596 y #36517 dirigida al Director Provincial del Consejo de la Judicatura, se solicitó información y permiso para hacer un levantamiento de información requerida para este proyecto investigativo.

Se solicitaron datos respecto del número de jueces que administran justicia en razón de materia de inquilinato, del número de contratos de arrendamiento que se registraron y del número de procesos judiciales en materia de inquilinato que se iniciaron en el año 2014, datos que fueron enviados vía correo electrónico, el 12-11-2015 y que se detallan en las Tabla 33 y 34.

Tabla 33 Administradores de justicia de inquilinato y relaciones vecinales

Ciudad	Unidades Judiciales	Jueces
Guayaquil	1	5

Fuente: Unidad de Inquilinato y Relaciones Vecinales Complejo Florida Norte (2015)

Elaborado por: el autor

Como parte de la restructuración del sistema judicial, el Consejo de la Judicatura dispuso a mediados del año 2014 unificar a los cinco juzgados de inquilinato en una sola locación, la misma que recayó en el sector norte de la ciudad de Guayaquil, en el Complejo Florida Norte, quedando los 5 jueces en un edificio de 4 plantas, con un despacho para cada juez, área de archivos y salsas de audiencias; organizado de tal manera que los jueces y secretarios quedaron con contacto restringido con las partes, limitándose a las audiencias. Para este fin, en planta baja hay un punto de información, 4 puntos para la recepción de escritos y demandas, un punto de consultas, y un despacho de coordinación.

Tabla 34 Registros de contratos de arrendamiento en el año 2014

Ciudad	Unidad	Contratos Registrados	Destino
Guayaquil	Florida Norte	25.631	N/E

Fuente: Unidad de Inquilinato y Relaciones Vecinales Complejo Florida Norte (2015)

Elaborado por: el autor

Respecto de los contratos de arrendamiento registrados en la Unidad de Inquilinato y Relaciones Vecinales de Florida Norte no hay mucho que comentar, puesto que esta acción consiste en un mero registro y reconocimiento de lo pactado entre las partes, registro que estaba a cargo de los juzgados de Inquilinato, y que ahora pasó a ser competencia de los notarios, quienes deben protocolizar y llevar un registro de dichos contratos.

Procesos Judiciales planteados y resueltos en materia de Inquilinato en el Año 2014.

Esta Información fue requerida mediante oficio, pero lamentablemente debido a situaciones propias de esta reorganización, gran parte de los expedientes fueron signados con nuevos números, y el despacho de coordinación no cuenta con este dato estadístico. Sin embargo, en la investigación in situ se logró obtener los datos detallados en la Tabla 35.

Tabla 35 Procesos Iniciados y resueltos en el año 2014

Causas Planteadas	Causas Resueltas
1200	360

Fuente: Unidad de Inquilinato y Relaciones Vecinales Complejo Florida Norte (2015)

Elaborado por: el autor

Estos datos fueron obtenidos mediante entrevista al funcionario del despacho de recepción de demanda y escritos. Aproximadamente, al día ingresan alrededor de 10 causas nuevas, al mes unas 100, y al año unas 1200 causas nuevas, de las cuales un 80% corresponden a mora de los inquilinos, es decir, por acción de los propietarios; un 10% corresponde a suspensión de servicios y consignación voluntaria de pensiones, es decir, al inquilino; y el 10% restante a otras diligencias, como se puede observar en la Tabla 36 y en la Figura 29.

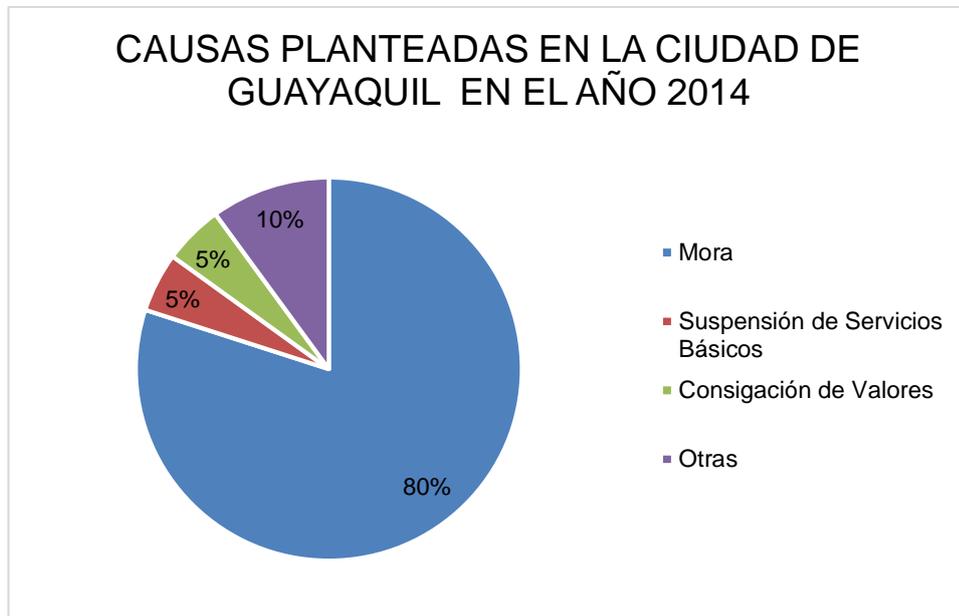
Tabla 36 Desglose de las causas planteadas

Causa	Cantidad
Mora	960
Suspensión de Servicios Básicos	60
Consignación Voluntaria	60
Otras	120

Fuente: Unidad de Inquilinato y Relaciones Vecinales Complejo Florida Norte (2015)

Elaborado por: el autor

Figura 29 Desglose de las causas planteadas

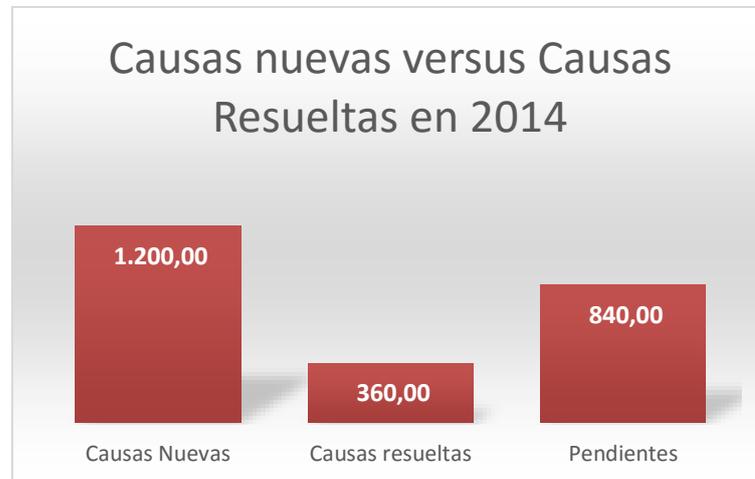


Fuente: Unidad de Inquilinato y Relaciones Vecinales Complejo Florida Norte (2015)
Elaborado por: el autor

En la Figura 29 se puede ver que existe un proceder errático de los inquilinos al no honrar los contratos de arrendamiento, a pesar de haber consentido en las cláusulas contractuales y en el canon de arrendamiento. Es notorio que el problema no recae en el valor del canon sino en la falta de pago de la renta, es decir por falta moral y ética del inquilino.

En cuanto a los casos resueltos se puede observar que estos representan el 30% del total de casos ingresados en el año 2014, tal como lo muestra la siguiente Figura.

Figura 30 Causas nuevas versus causas resueltas en 2014



Fuente: Unidad de Inquilinato y Relaciones Vecinales Complejo Florida Norte (2015)

Elaborado por: el autor

Análisis comparativo de datos obtenidos de la Unidad de Inquilinato y de la Jefatura de Arrendamiento

A continuación, en la Tabla 7, se muestra la información recopilada en las instituciones llamadas a llevar el registro de los contratos de arrendamiento, y de los bienes inmuebles destinados al alquiler. Como complemento a la Tabla 37 se expone la Figura 31 con un detalle importante: número de procesos judiciales que fueron planteados en el año 2014.

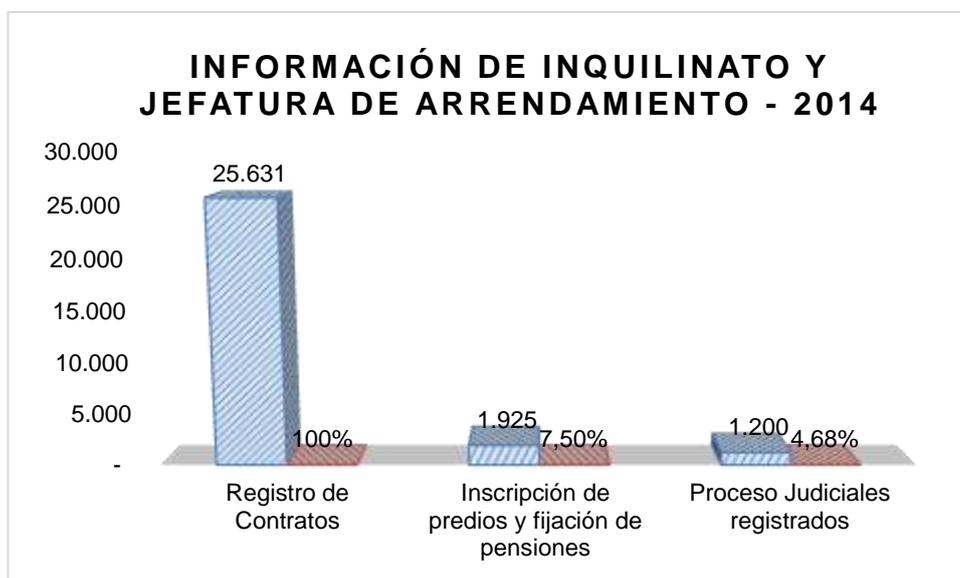
Tabla 37 Registro de contratos de arrendamiento

Detalle	Cantidad	Porcentaje
Registro de Contratos	25.631,00	100%
Inscripción de predios y fijación de pensiones	1.925,00	7,50%
Proceso Judiciales registrados	1.200,00	4,68%

Fuente: Unidad de Inquilinato y de la Jefatura de Arrendamiento (2015)

Elaborado por: el autor

Figura 31 Procesos judiciales planteados en 2014.



Fuente: Unidad de Inquilinato y de la Jefatura de Arrendamiento (2015)

Elaborado por: el autor

Como se puede observar en la Figura 31, el universo de contratos registrados ante la Unidad Judicial de Inquilinato fue de 25.631 contratos, de los cuales sólo 1.925 contratos, es decir el 7,5%, cumplieron con lo dispuesto en el Art. 8 y 12 de la Ley de Inquilinato, obteniendo el certificado de inscripción y fijación de pensiones. Se concluye también que del 100% de los contratos registrados, el 92,5% (23.706 contratos) están al margen de lo dispuesto en los artículos antes citados, sin embargo, esto no quiere decir que sean ilegítimos debido a que los contratos son consensuales, y al ser suscritos por los concurrentes se convierten en ley para las partes.

Es importante observar que los contratos de arrendamiento en su mayoría son enfocados desde el punto de vista mercantil, es decir que se los trata como contratos de compra venta, en donde se pacta el precio y se negocian las condiciones de interés para las partes. Tal es así que los juzgados de inquilinato registraron 25.361 contratos sin más requisito que las formalidades de los contratos de la compra venta.

Para concluir el análisis de los datos graficados, se observa que los procesos judiciales planteados en el año 2014 en materia de inquilinato en la ciudad de Guayaquil, corresponden al 4,68% (1.200 contratos). No es una cifra para alarmarse, pues refleja que la sociedad guayaquileña es bastante bien portada, es decir, predominan las buenas costumbres y los contratos de alquiler se celebran de acuerdo a las formalidades de los contratos de compra venta y la buena costumbre.

Análisis de los conflictos en los contratos de arrendamiento en la ciudad de Guayaquil en el año 2014

A continuación se presentan la Tabla 39 y Figura 32 con información recopilada de la Unidad Judicial de Inquilinato y Relaciones Vecinales del Complejo Judicial Florida Norte de la ciudad de Guayaquil, en relación a los conflictos que se presentaron en los contratos de arrendamiento celebrados el año 2014.

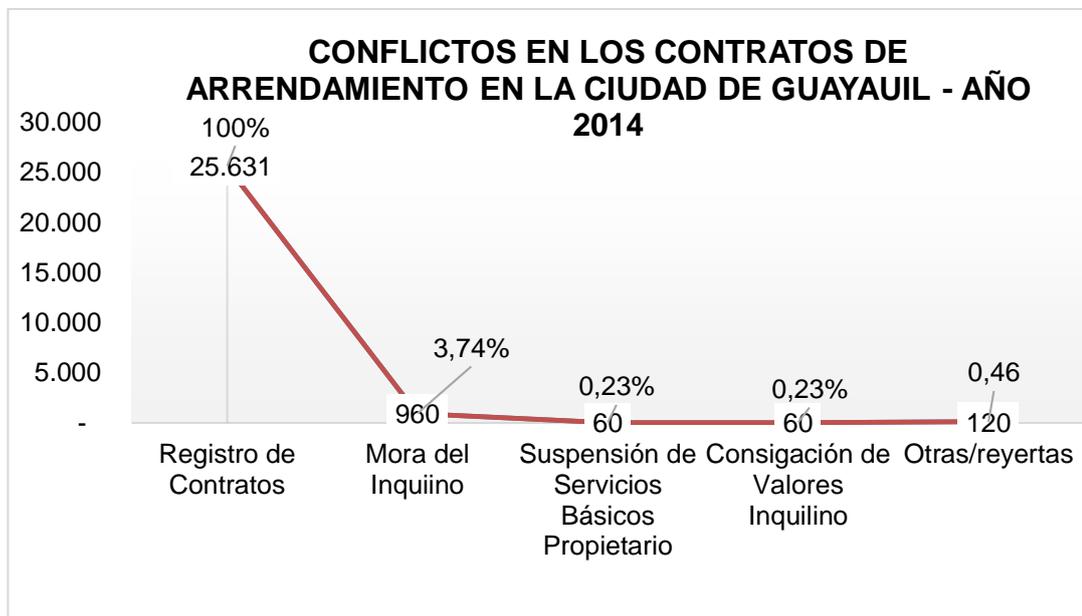
Tabla 38 Conflictos en los contratos de arrendamiento en 2014

Detalle	Cantidad	Porcentaje
Registro de Contratos	25.631	100%
Mora del Inquilino	960	3,74%
Suspensión de Servicios Básicos Propietario	60	0,23%
Consignación de Valores Inquilino	60	0,23%
Otras/revertas	120	0,46%

Fuente: Unidad Judicial de Inquilinato y Relaciones Vecinales del Complejo Judicial Florida Norte (2015)

Elaborado por: el autor

Figura 32 Conflictos en los contratos de arrendamiento en 2014



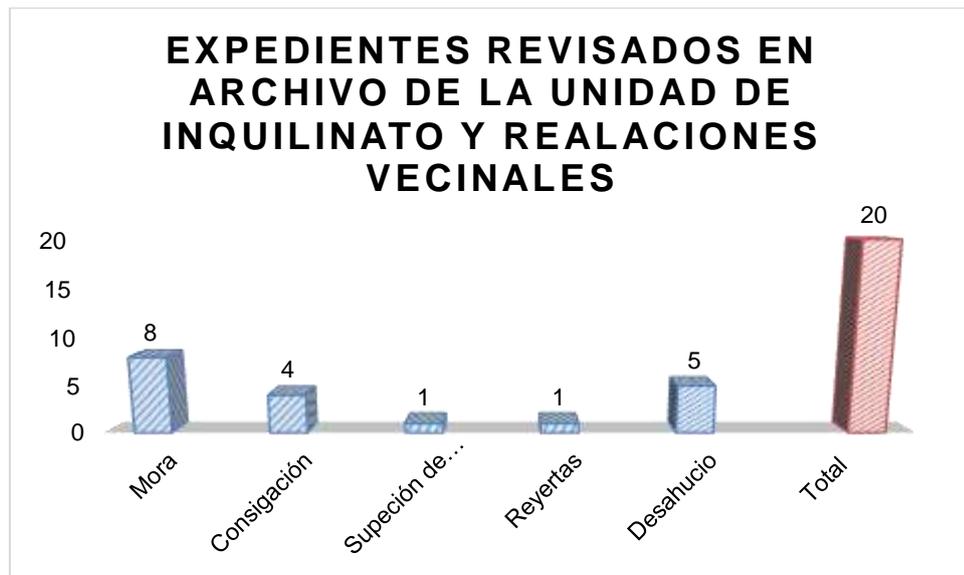
Fuente: Unidad Judicial de Inquilinato y Relaciones Vecinales del Complejo Judicial Florida Norte (2015)

Elaborado por: el autor

Es satisfactorio el observar que el porcentaje de conflictos derivados de las relaciones en los contratos de arrendamiento es bajo contrastándolo con el total de contratos celebrados, apenas representan el 4,6%, porcentaje que se distribuye en un 3,74% correspondiente a causas para declarar en mora al inquilino por falta de pago del canon de arrendamiento, siendo este el de mayor incidencia; el 0,23% a causas iniciadas por el inquilino por suspensión de los servicios básicos por parte de los propietarios; el 0,23% correspondiente a consignación voluntaria de valores por parte del inquilino por cuanto el arrendador se niega a recibir el pago; y, 0,46% correspondiente a otras causas como reyertas por mal comportamiento del inquilino entre otras.

Análisis de expedientes revisados in situ en la Unidad de Inquilinato y Relaciones Vecinales

Figura 33 Expedientes en archivo de la Unidad de Inquilinato y Relaciones Vecinales



Fuente: Unidad Judicial de Inquilinato y Relaciones Vecinales del Complejo Judicial Florida Norte (2015)

Elaborado por: el autor

En el trabajo de campo realizado se revisó el archivo de expediente de la Unidad de Inquilinato y Relaciones Vecinales, en el que se pudo observar que de 20 expedientes tomados de forma aleatoria, 8 corresponden a causas planteadas por propietarios por haberse constituido en mora el inquilino, 4 corresponden a causas planteadas por el inquilino para consignar valores por cuanto el arrendador se resiste a recibir las pensiones, 1 corresponde a causa planteada por el inquilino debido a que el propietario le suspendió uno de los servicios básicos, 1 por reyertas y 5 causas por desahucio. En este levantamiento de información aleatoria se aprecia que la mayor incidencia recae en inquilinos declarados en mora, es decir, que no pagan oportunamente las pensiones acordadas en el contrato de arrendamiento.

3.5.6. Análisis de los artículos de la Ley de Inquilinato

Análisis comparativo del artículo 29 de la Ley de Inquilinato.

Artículo antiguo

Art. 29.- 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, en el Juzgado de Inquilinato o en el que hiciere sus veces, los mismos que llevarán un archivo numerado y cronológico de los contratos registrados, bajo la responsabilidad personal del Juez y Secretario. (Congreso Nacional del Ecuador, 2000)

Artículo actualizado

Art. 29.- Forma del contrato de más de un salario básico unificado del trabajador en general.- Los contratos cuyo canon de arrendamiento exceda un salario básico unificado del trabajador en general mensual, se celebrará por escrito, debiendo el arrendador registrarlos, dentro de 30 días siguientes a su celebración, ante notario o notaria, los mismo que llevarán un archivo numerado y cronológico de los contratos registrados, bajo responsabilidad personal de los mismos. (Asamblea Nacional, 2015)

Análisis:

En cuanto a la formalidad de los contratos, el Art. 29 fue reformado por (R.O. S 506: 22-may-2015) y ahora se exige que aquellos contratos que superen el salario básico unificado (\$366,00) deben ser por escrito) y ser registrados por parte del arrendador en un plazo de 30 días de la suscripción ante un notario, quien deberá llevar un registro de éstos, lo que antes era competencia de los juzgados de inquilinato y que está vigente desde de mayo de 2016.

Análisis comparativo art. 42 de la Ley de Inquilinato

TITULO IX

De la competencia y del procedimiento

Artículo antiguo

Art. 42. Trámite de las controversias. Las acciones sobre inquilinato se tramitarán en juicio verbal sumario, ante el Juez de Inquilinato del respectivo cantón o de quien haga sus veces. 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 la letra 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 hiciera, se entenderá como no interpuesto el recurso. Tal requisito no será aplicable en contratos de arrendamiento cuyas pensiones no excedan de dos mil sucres mensuales. (Congreso Nacional del Ecuador, 2000)

Artículo actualizado

Art. 42.- TRAMITE DE LAS CONTROVERSIAS.- Las acciones sobre inquilinato se tramitarán en procedimiento sumario, ante el Juez o Jueza de Inquilinato y relaciones vecinales o quien haga sus veces en el respectivo cantón.

Demandado el inquilino por la causal de terminación del contrato de arrendamiento contemplada en la letra 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 mensuales no excedan del veinte y cinco por ciento de la remuneración básica unificada. (Asamblea Nacional, 2015)

Análisis:

Anteriormente el artículo en análisis manifestaba que todas las acciones sobre inquilinato se tramitarán en procedimiento verbal sumario ante un Juez de Inquilinato, mientras que actualmente se consigna un procedimiento de carácter sumario ante la misma figura, lo que hace que toda la documentación tenga el debido proceso y no existan vacíos en la información.

Análisis comparativo del artículo 43 de la Ley de Inquilinato

Artículo antiguo

Art. 43.- JUECES COMPETENTES.- Los jueces de Inquilinato serán designados por la Corte Superior del respectivo Distrito.

Habrá obligatoriamente juzgados de Inquilinato en los cantones de Quito, Guayaquil y Cuenca.

En los cantones en que no hubiere Juez de Inquilinato, desempeñará las funciones de éste el Juez de lo Civil. (Congreso Nacional del Ecuador, 2000)

Artículo actualizado

Art. 43.- El Consejo de la Judicatura designará las juezas y los jueces que sea necesario para despachar las controversias de inquilinato y relaciones vecinales, conforme lo dispuesto en el Código Orgánico de la Función Judicial.

Para la subrogación de estos juzgadores, se estará a lo dispuesto en dicho cuerpo legal. (Asamblea Nacional, 2015)

Análisis:

Este artículo, anteriormente tenía como finalidad la disposición de los jueces competentes para los casos de conflicto de inquilinato, y lo realizaba la Corte Superior del respectivo Distrito, mientras que actualmente este es efectuado por el Consejo de la Judicatura ya que la figura fue modificada en el actual gobierno.

Análisis comparativo del artículo 45 de la Ley de Inquilinato

Artículo antiguo

Art. 45.- La competencia de los jueces de Inquilinato en lo posterior, se radicará de acuerdo a las normas establecidas en los artículos 14 (13) y 15 (14) del Código de Procedimiento Civil; y la subrogación se someterá a lo previsto en el Art. 43 de la Ley de Inquilinato. (Congreso Nacional del Ecuador, 2000)

Artículo actualizado

Art. 45.- La competencia de las juezas y los jueces de Inquilinato y relaciones vecinales se fijará conforme con las reglas generales previstas en el Código Orgánico de la Función Judicial. (Asamblea Nacional, 2015)

Análisis:

Con anterioridad, las competencias de los jueces se regulaban mediante lo dispuesto en el Código de Procedimiento Civil y la Ley de Inquilinato; mientras que en su reforma, este se fija en conformidad a lo previsto en el Código Orgánico de la Función Judicial

Análisis comparativo del artículo 48 de la Ley de Inquilinato

Artículo antiguo

Art. 48.- Oposición del inquilino al desahucio. Citado el inquilino, podrá oponerse en el término de tres días, al desahucio a que se refiere el literal h) del Art. 30 y el Art. 31. Esta oposición, en caso del literal h), sólo podrá

fundarse en el hecho de no estar comprendido el local arrendado en la parte del edificio cuya demolición ha sido autorizada por el Municipio. El Juez deberá verificar, por sí mismo, el fundamento de la oposición en el término de tres días, y ordenar que el desahucio surta o no el efecto de terminar el contrato de arrendamiento.

En el caso previsto en el Art. 31, la oposición del arrendatario no podrá fundarse sino en haber transcurrido más de un mes desde el traspaso de dominio o en haber celebrado el contrato de arrendamiento por escritura pública debidamente inscrita, y sólo se considerará presentada, si fuere acompañada de la correspondiente copia certificada. Examinado este instrumento, y el de transferencia de dominio que deberá presentar el desahuciante, el Juez de Inquilinato ordenará que el desahucio surta o no el efecto de terminar el contrato.

Si el inquilino se allanare o guardare silencio, se declarará que el desahucio da por terminado el contrato y una vez transcurridos los plazos previstos en las disposiciones citadas, se procederá al lanzamiento, sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en el Art. 52.

La resolución que dicte el Juez de Inquilinato causará ejecutoria. (Congreso Nacional del Ecuador, 2000)

Artículo actualizado

Art. 48.- Oposición de la persona inquilina al desahucio.- En el caso previsto en la letra h) del artículo 30, la oposición de la persona inquilina sólo podrá fundarse en el hecho de que el local arrendado no esté comprometido en la parte del edificio cuya demolición ha sido autorizada por el gobierno municipal competente.

En el caso previsto en el artículo 31, el desahuciante deberá presentar copia certificada del título de transferencia de dominio; la oposición de que deduzca la persona sólo podrá sustentarse en el hecho de haber transcurrido más de un mes desde el traspaso de dominio o en haber celebrado el contrato de

arrendamiento con el artículo 29; en este supuesto, se deberá presentar la copia certificada del contrato de arrendamiento.

En los casos de los incisos anteriores, también se podrán deducir excepciones previas.

En caso de deducirse excepciones o medios de defensa distintos a los enunciados en esta norma, se procederá al lanzamiento, sin perjuicio de cumplir con lo dispuesto en el artículo 52.

La oposición se sustanciará conforme con las reglas generales establecidas en el Código Orgánico General de Procesos.

La resolución causará ejecutoría. (Asamblea Nacional, 2015)

Análisis:

En el artículo 48, se indicaba anteriormente de forma explícita que el Juez de Inquilinato debía tener en su poder toda la documentación de parte del desahuciante que particularmente debía ser la copia certificada del contrato de arrendamiento. Y en el caso de guardar silencio no presentarse toda la documentación, el Juez de Inquilinato manifiesta su sentencia causará ejecutoría. En el articulado reformado, se elimina el juez competente, mientras que la demás figura de igual forma.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones

En la celebración de los contratos de arrendamiento surgen 3 clases de conflictos, siendo el de mayor incidencia cuando los inquilinos caen en mora al no pagar el canon de arrendamiento, ya que el 77% de los casos descritos por los abogados es por esta situación, luego, separado por noventa puntos, se encuentra el de consignación de valores por cuanto el propietario se reúsa a recibir la pensión, en tercer lugar están las arbitrariedades del propietario en suspender uno de los servicios básicos y por último las reyertas que no tienen incidencia de importancia.

La fijación del precio del canon de arrendamiento no tiene conflicto alguno por cuanto los sujetos acuerdan el precio a conveniencia y proceden a formalizar el contrato perfeccionándolo con la entrega del inmueble a cambio del pago; este valor es fijado principalmente por el arrendador por el 65% de respuestas derivadas de las encuestas. Ambas partes consideran justo el precio fijado, de tal manera que si no existe acuerdo, no se suscriben los contratos, por ende existe libertad de contratación.

La fijación del precio obedece a la costumbre considerando los siguientes aspectos: el espacio en m², el estado, condición, servicios que presta, lugar y ubicación de la propiedad destinada a la renta. En cuanto a las condiciones se verifica si el local es nuevo, o vetusto, los servicios que ofrece como seguridad, accesibilidad a los servicios básicos, etc. Respecto a la ubicación si está en un edificio, casa, planta alta, baja, interior; y, respecto al lugar se refiere a la zona, norte, sur, este, céntrica, residencial o de plusvalía.

En cuanto a las disposiciones de ley para la fijación máxima del canon de arrendamiento e inscripción del bien inmueble destinado al alquiler, esta normativa se la considerada mera formalidad, puesto que a pesar de ser clara y precisa para su aplicación, y que contempla sanciones pecuniarias para quienes la incumplen, en la emisión de los certificados inscripción y fijación de precio existen certificados que llevan dos pensiones: la que tipifica la ley y la que acuerdan las partes y, en la mayoría de los casos, la pensión acordada es superior a la pensión máxima reconocida por el Art. 17. Tal es así que Jefatura de Inquilinato, en cumplimiento del último inciso del Art. 17 de la Ley de Inquilinato, emite los certificados con pensiones diferenciales.

Los conflictos se derivan de la renta, pero no por el precio, sino por el retraso, y el no pago del valor. En esto coinciden tanto los abogados y propietarios, y que es ratificado por los mismos inquilinos. Así se lo corrobora en la investigación documental y en las encuestas realizadas a los abogados, en las cuales se indica que el índice de morosidad es de mayor incidencia. Todos consideran que la ley debe ser más enérgica para quienes ocasionan estos conflictos.

Si bien es cierto que el conflicto de mayor incidencia es el de morosidad, este representa apenas un 4,7% de los 25.631 contratos registrados en las Unidades Judiciales, por lo tanto, se puede concluir que es un porcentaje bajo el no honrar los contratos de arredramiento dando lugar a los conflictos. Es decir, es su mayoría los contratos son honrados.

Las consecuencias que se desprenden del conflicto derivado del no pago de la renta son: morosidad, arbitrariedades, terminación de los contratos, procesos judiciales y destrucción de la propiedad. En cuanto a la morosidad, es suficiente que el inquilino deje de cancelar las pensiones, en algunos casos los propietarios toman justicia por cuenta propia cayendo en arbitrariedades al margen de la ley, en otros casos el propietario recurre a los

procesos judiciales, los que demandan de todo un contingente humano, como recursos económicos y tecnológicos para dar solución a los conflictos en el ejercicio de impartir justicia a través de las Unidades Judiciales y los Jueces competentes, lo que desemboca en la terminación irremediable de los contratos, el desahucio y hasta el lanzamiento de los inquilinos. Todo lo mencionado desgraciadamente conlleva a un detrimento de la propiedad, ya que al romperse el dialogo y por ende las relaciones, los inquilinos abandonan la propiedad dejando destrozos a cuenta de que el propietario subsane el mal causado.

Ratificación o negación de la hipótesis planteada

La hipótesis planteada se cumple por cuanto los conflictos de mayor incidencia giran en torno al no pago de renta. Ciertas circunstancias del inquilino lo llevan a caer en mora, pues de los casos observados en los expedientes, la mayoría han sido inquilinos de más de un año y en casos excepcionales de menos de un año, siendo pocos los que acostumbran a no cancelar el canon de arrendamiento. Además de lo observado en las audiencias de conciliación, las posturas de las partes son firmes y cerradas a conciliación alguna, así lo confirman los abogados y expedientes analizados. Por tal razón, al hacer la ley más enérgica en el control de los sujetos a través de los organismos competentes, se lograría que los casos llevados a juicio se resuelvan en etapa de conciliación de tal manera que se alivie la carga procesal del sistema judicial.

Recomendaciones

- En cuanto a la falta de inscripción o inscripción tardía de los inmuebles destinados al alquiler, se recomienda que se agregue un tercer inciso en el artículo 47 de la Ley de Inquilinato, que disponga lo siguiente: “Los jueces no aceptaran al trámite las demandas que presenten certificados de inscripción ante la Jefatura de Inquilinato con fecha de inscripción mayor a 30 días de la celebración del contrato de arrendamiento.”
- En relación a la falta por parte del propietario en no obtener el certificado de fijación de pensión se recomienda endurecer la sanción y que a su vez se actualice pena a la moneda vigente puesto que la actual es en sucres sugiriendo el siguiente texto “Art. 12.- OBLIGACION DEL CERTIFICADO DE FIJACION DE PENSIONES.- 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 equivalente a 6 meses, que será recaudada por el Juez de Inquilinato, salvo que el incumplimiento fuere causado por la Municipalidad. En este caso se dispondrá la inscripción.”

En relación a la falta de inscripción del bien inmueble destinado al alquiler se sugiere que la sanción se incremente de 6 meses a 12 meses en tal razón se recomienda el siguiente texto “ Art. 14.- SANCION POR FALTA DE INSCRIPCION.- 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 doce 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.

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

- También se considera que se debería asignar a las Unidades Judiciales o al Municipio mediante la Oficina de Inquilinato la recopilación de la información generada por las notarías en relación a todos los contratos de arrendamiento registrados y las correlaciones con los respectivos certificados de inscripción; y que además lleve el control y registro del comportamiento de los inquilinos simulando un buró de información, que permita al público en general tener acceso a dicha información para una mejor selección de los inquilinos. Esto constituiría un aporte para los jueces al momento de resolver las causas planteadas. En tal razón, se sugiere que se agregue un tercer inciso en el artículo 8 de la Ley de Inquilinato, que disponga lo siguiente: “La Oficina de Registro de Arrendamientos llevará un registro actualizado de todos los contratos de arrendamiento elevados ante notario con sus respectivos certificados de inscripción y fijación del canon de arrendamiento. Además, llevará un registro del desenlace de los contratos hasta su fecha de vencimiento o renovación, así como también llevará un registro del comportamiento de los sujetos.”

- En relación al punto anterior es necesario que se agregue un segundo inciso en el Art. 29 de la Ley de Inquilinato, con el fin de que los notarios remitan un listado de los registros llevados en su despacho. La disposición debería ser la siguiente: “Los notarios remitirán a la Oficina de Inquilinato de su cantón un listado de todos los contratos registrados en su despacho.”

BIBLIOGRAFIA

ABC Times. (s.f.). Recuperado el 6 de Diciembre de 2015, de El Alquiler en la Antigua Roma: <http://www.mbctimes.com/espanol/el-alquiler-en-la-antigua-roma>

Asamblea Constituyente del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador.*

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA. (1995). *LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS.*

Asamblea Nacional. (2015). *Ley de Inquilinato, Codificación* . Quito: Editora Nacional .

Asamblea Nacional del Ecuador. (2010). *CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN.*

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

Cabanellas, G. (2008). *Diccionario jurídico elemental. Undécima edición.* Buenos Aires: Editorial Heliasta S.R.L.

Casa Antigua. (s.f.). Recuperado el 4 de Diciembre de 2015, de http://www.santiagoapostol.net/latin/casa_antigua.html

CEP. (2015). *Legislación de inquilinato y Propiedad Horizontal.* Quito: Corporacion de Estudios y Publicaciones.

Congreso de Colombia. (2003). *LEY 820 DE 2003.*

Congreso Nacional de Honduras. (1979). *Ley de Inquilinato.*

Congreso Nacional del Ecuador. (2000). *Ley de Inquilinato.*

Congreso Nacional del Ecuador. (2005). *Código Civil*.

Consejo. (2010). *REGLAMENTO ORGANICO FUNCIONAL DE GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DE LA CIUDAD DE CUAYAQUIL*.

Definición de ley. (s.f.). Recuperado el 14 de Noviembre de 2015, de <http://universojus.com/definicion/ley>

García, L. A. (2013 Segunda Edición). *La Codificación de la Ley de Inquilinato en su aplicación teórica y práctica*. Cuenca Ecuador: Editorial Jurídica del Arco Ediciones.

Kuffo, P. (2004). *Derecho de Inquilinato*. Quito Ecuador: Jurídica Míguez Mosquera.

ANEXOS



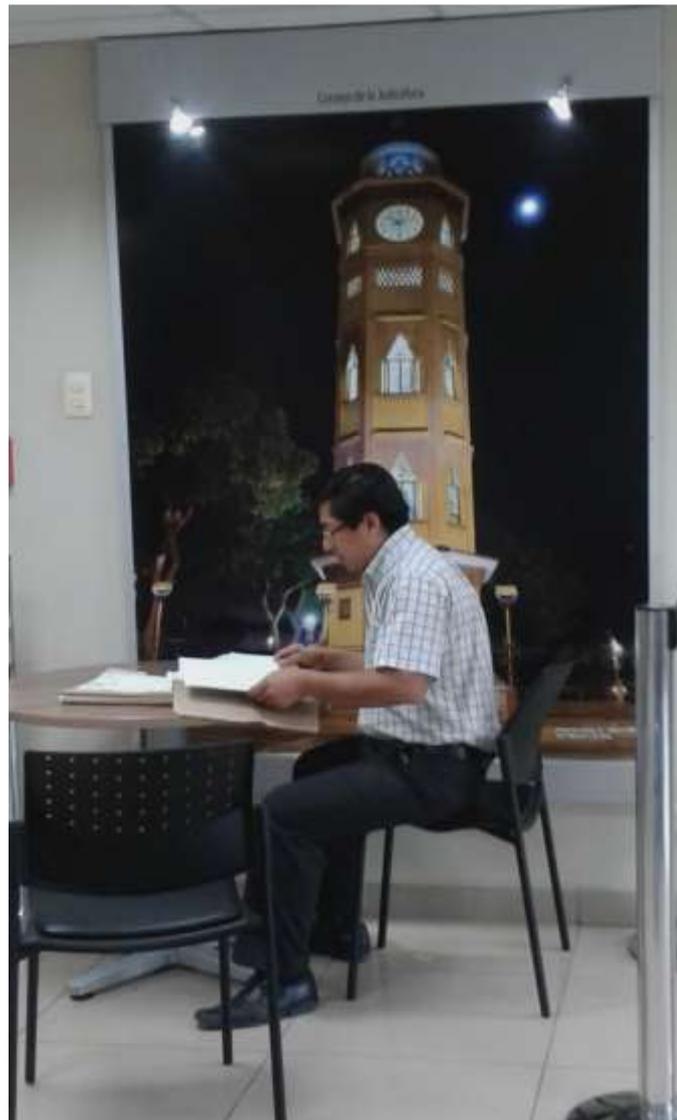
UNIDAD JUDICIAL DE FLOREDA DE INQUILINATO
CANTÓN GUAYACÁN
CAUSA No: 09406-2014-0185

3411

Comprobante de Registro
de Arrendamiento

EMPRESA DE INQUILINATO S.A. COMPAÑIA NOBELLO S.P. (REP. LEGAL: ROSELA VERANOEN) AV. S. ARCELA C. HIDROA 304 Y CIRCUNVALACION SUR 11		No: 0915-001370231 Fecha: 27 ABRIL 2015 Código Catastral: 39-0120-001-0-0-0-1 Ubicación de la Propiedad: S. XXXXXXXX, XSA, 10 Municipio: PASTAZA
ARRENDATARIO MELUZCACAR VELEZ WILSON XAVIER LEGAL PISO BA	PISO ARRENDADO 1	CANON ACTUAL \$ 888881.300,00
CONSIGNACIONES POR CARGOS TRAER ESTE DCTO. ORIGINAL (REINGCR		CANON MENSUAL MÁXIMO POR ARRENDAMIENTO \$ 888888439,00
LA OFICINA DE INQUILINATO CERTIFICA QUE EL INMUEBLE EN REFERENCIA HA SIDO INSCRITO EN EL REGISTRO DE ARRENDAMIENTO DE CONFORMIDAD CON LOS ARTS. 32 Y 37 DE LA LEY DE INQUILINATO Y LA ORDENANZA MUNICIPAL RESPECTIVA. CONSIGNACIONES: EL PROPIETARIO DE ESTE INMUEBLE ESTA EN LA OBLIGACION DE NOTIFICAR A ESTA OFICINA CUALQUIER MODIFICACION QUE SE PRODUZCA, ASI COMO REGISTRAR LOS NUEVOS ARRENDAMIENTOS, POR TAL EFECTO, ESTA OFICINA PROPORCIONARA LOS FORMULARIOS CORRESPONDIENTES.		 VEUO Y FIRMA DE ASISTENTE DE INQUILINATO Ab. Martha Pilar Ojeda Ap ASISTENTE DE INQUILINATO







Guayaquil, 15 de diciembre del 2015

JEFATURA DE INQUILINATO
MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

FRANGO UBILLA ENRIQUE DANIEL, estudiante de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, acudo a Uds. por cuanto estoy realizando un proyecto Investigativo en materia de INQUILINATO, requisito indispensable para obtener mi titulación de Abogado de los Tribunales y Juzgados Ecuatorianos, en tal razón, solicito de manera muy gentil me proporcione la siguiente información o sálvo su mejor criterio me de las facilidades para obtener los siguientes datos:

¿Cuántos bienes inmuebles cuyo destino sea el de alquiler, han sido Inscritos en el periodo de enero a diciembre del año 2014?

¿Cuántos propietarios han solicitado la fijación del canon de arrendamiento de las propiedades destinadas al alquiler en el Periodo de enero a diciembre del año 2014?

¿Cuántos bienes inmuebles se encuentran registrados y cuantos han fijados el canon de arrendamiento con apego a la ley y la ordenanza municipal, hasta la fecha actual?

Siendo esto la información requerida para mi proyecto investigativo, y en el caso de requerirse algún requisito adicional o de requerir mi presencia, recibiré comunicaciones en el correo electrónico denuls2000@hotmail.com o número telefónico 0991662308 - 04 2667 204.

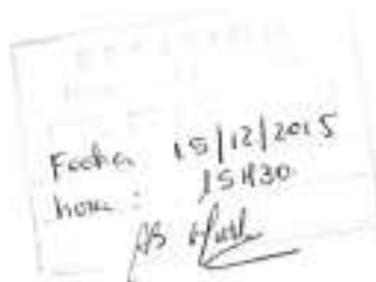
Reitero mis agradeciendo por la gentil atención que brinde a mi petición.

Atentamente,



Enrique Daniel Franco Ubilla
C.C.0914796735

DJU. OF# 202-2015-MPOA



próxima mes



**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

DJV. OF. No. 202-2015-MPOA

Guayaquil, 18 de Diciembre de 2015

Sr.
Enrique Daniel Franco Ubilla
Ciudad

En atención al escrito presentado en la oficina de inquilinato el 15 de Diciembre del presente año a las 15H30 horas, solicitando se informe cual es la cantidad de bienes inmuebles cedidos en arrendamientos y cuantos propietarios han solicitado fijación del canon de arrendamiento, correspondiente al periodo 2014. **INFORMO** lo que sigue: Revisado el archivo pasivo de la Oficina de Inquilinato se pudo comprobar que durante el periodo de Enero a Diciembre de 2014 se realizaron 1.925 Registros de arrendamientos cumpliendo con todos los requisitos exigidos por este departamento detallado a continuación:

- 1.- Tasa para inscripción de inmueble con el código catastral
- 2.- Contrato de arrendamiento o declaración Juramentada original o copia certificada. (Si el valor del canon de arrendamiento sobrepasa el salario básico unificado (\$ 354.00) tiene que primero acudir a cualquier Notaria.
- 3.- copia de cédula y certificado de votación de ambas partes arrendador y arrendatario
- 4.- Autorización del arrendador hacia la persona que realiza el trámite, si es Abogado copia de credencial
- 5.- Si es compañía copia simple del nombramiento actualizado y cédula del representante legal
- 6.- Si el propietario es fallecido copia del acta de defunción,
- 7.- Si el arrendador es apoderado copia simple del poder

No existe ninguna Fijación del Canon de Arrendamiento solicitado por el arrendador y/o propietario debido a que este trámite lo solicita el arrendatario.

El cierre de año de los documentos se hace a partir del 31 de Diciembre del 2015.
Particular que comunico a usted para lo fines pertinentes.

Atentamente,

**Ab. Martha Oviedo Aponte,
ASISTENTE DE INQUILINATO**

Ab. Martha Pilar Oviedo Aponte
ASISTENTE DE INQUILINATO

Guayaquil, 10 de noviembre del 2015

AB. LUIS RADA VITERI
DIRECTOR PROVINCIAL DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA

FRANCO UBILLA ENRIQUE DANIEL, estudiante de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, acudo a Ud. por cuanto estoy realizando un proyecto Investigativo en materia de INQUILINATO, requisito indispensable para obtener mi titulación de Abogado de los Tribunales y Juzgados Ecuatorianos, en tal razón, para determinar la población a investigar, por lo aquí expuesto, solicito de manera muy gentil me proporcione la siguiente información o salvo su mejor criterio me de las facilidades para obtener los siguientes datos:

¿Cuántas Unidades Judiciales y Jueces en la Provincia del Guayas atienden los casos en materia de Inquilinato?

¿Cuántos Contratos de Inquilinato Fueron Celebrados y Registrados en el Periodo de enero a diciembre del año 2014?

Siendo esto la información requerida para mi proyecto investigativo, y en el caso de requerirse algún requisito adicional o de requerir mi presencia, recibiré comunicaciones en el correo electrónico dennis2000@hotmail.com o número telefónico 0991682308 - 04 2667 204.

Reitero mis agradeciendo por la gentil atención que brinde a mi petición.

Atentamente,



Enrique Daniel Franco Ubilla
C.C.0914798735



Guayaquil, 14 de diciembre del 2015

AB. LUIS RADA VITERI
DIRECTOR PROVINCIAL DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA

FRANCO UBILLA ENRIQUE DANIEL, estudiante de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, acudo a Ud. por segunda ocasión para agradecerle por su gentiliza en absolver mi primera consulta y en esta oportunidad para continuar con mi proyecto investigativo en materia de INQUILINATO, requisito previo a obtener mi titulación de Abogado de los Tribunales y Juzgados Ecuatorianos, solicito de manera muy gentil me proporcione los siguiente o salvo su mejor criterio me de las facilidades para obtener los siguientes datos:

¿Cuántos Procesos judiciales se iniciaron en los Juzgados de Inquilinato en la ciudad de Guayaquil, en el periodo del 1 enero al 31 de diciembre del año 2014 y cuantos fueron resueltos?

Como parte de las actividades de mi proyecto investigativo, solicito su autorización o se me indique los requisitos a seguir para poder realizar una entrevista a los 5 jueces de Inquilinato.

Siendo esto la información y petición requerida para mi proyecto investigativo, y en el caso de requerirse algún requisito adicional o de requerir mi presencia, recibiré comunicaciones en el correo electrónico daniels2000@hotmail.com o número telefónico 0991882308 – 04 2687 204.

Reitero mis agradeciendo por la gentil atención que brinde a mi petición.

Atentamente,



Enrique Daniel Franco Ubilla
C.C.0914796735



From: Kerly.Cedeno@funcionjudicial.gob.ec
To: deniuls2000@hotmail.com
Subject: Información de Inquilinato
Date: Thu, 12 Nov 2015 18:20:10 +0000

Estimado:

Nos fue remitido un oficio donde solicitaba información en materia de Inquilinato a nivel Guayas. De parte de la Coordinación de la Unidad Judicial Florida de Inquilinato de Guayaquil podemos ayudarle con lo siguiente:

1. Total de Jueces en la ciudad de Guayaquil que conocen y tienen competencia en esta materia: Total 5
2. Existe una sola Unidad en la ciudad de Guayaquil.
3. Durante el año 2014 ingresaron a la Unidad Judicial Florida de Guayaquil un total de 25.631 contratos de arrendamiento aproximadamente

Sobre la información de las demás Unidades que tengan competencia en este tema puede solicitarla en la página web donde están las diferentes resoluciones de creación de unidades judiciales en Guayas y sus competencias. Existen Unidades Judiciales Multicompetentes en cantones del Guayas y de acuerdo a cada resolución indicará si estas tienen competencia en la materia de Inquilinato.

Saludos,



Kerly Cedeno Vera

Unidad Judicial Florida de Inquilinato de Guayaquil
Dir: Km 8.5 Vía Davaile - Consejo Judicial Florida Norte
Torre 2 - Piso 2
Telef: (041) 2598-800 Ext. 45607
www.funcionjudicial.gob.ec

Guayaquil, 18 de enero del 2016

Ing. María Paola López Coloma
Coordinadora del Bloque 2 Juzgados de Inquilinato
Complejo Judicial Florida Norte
CONSEJO DE LA JUDICATURA

FRANCO UBILLA ENRIQUE DANIEL, estudiante de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, acudo a Ud. para hacerle llegar los formularios de preguntas para los Jueces de Inquilinato de acuerdo a oficio 36517, y a instrucciones recibidas en su despacho.

Recibiré comunicaciones en el correo electrónico daniuls2000@hotmail.com o número telefónico 0991582308 – 04 2687 204.

Reitero mi agradeciendo por su gentil colaboración y la de los jueces en atención a mi petición.

Atentamente,


Enrique Daniel Franco Ubilla
C.C.0914796735

