

UNIVERSIDAD METROPOLITANA DEL ECUADOR



CARRERA: DERECHO

**ENSAYO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
ABOGADO DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
DEL ECUADOR**

TEMA

**“EL ABUSO DEL DERECHO EN EL PROCEDIMIENTO DE
TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN
ECUADOR”**

AUTOR: NAPOLEON HUMBERTO POZO

ASESORA: DRA. AURA VIOLETA DÍAZ DE PERALES (PhD)

DM. QUITO - ECUADOR, 2018

CERTIFICACIÓN DE LA ASESORA

DRA. AURA DÍAZ DE PERALES (PhD), en calidad de Asesora del ensayo designada por la Cancillería de la UMET, certifico que el estudiante Napoleón Humberto Pozo, ha culminado el ensayo con el Tema: “EL ABUSO DEL DERECHO EN EL PROCEDIMIENTO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN ECUADOR”. Quien ha cumplido con todos los requisitos legales exigidos por lo que se aprueba el mismo.

Es todo cuanto puedo pedir en honor a la verdad, facultando al interesado hacer uso de la presente, así como también se autoriza la presentación para la evaluación por parte del jurado respectivo.

Atentamente.

Dra. Aura Violeta Díaz de Perales (PhD)

CERTIFICACIÓN DE AUTORÍA

Declaración de autoría de trabajo:

Yo, Napoleón Humberto Pozo Pozo, CC N° 0200372605, estudiante de la Universidad Metropolitana del Ecuador “UMET”, declaro en forma libre y voluntaria que el presente ensayo que versa sobre “EL ABUSO DEL DERECHO EN EL PROCEDIMIENTO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN ECUADOR”, así como las expresiones vertidas en la misma son autoría del compareciente, quien ha realizado en base a recopilación bibliográficas y páginas de internet.

En consecuencia asumo la responsabilidad de la originalidad del mismo y el cuidado al remitirme a las fuentes bibliográficas respectivas para fundamentar el contenido expuesto.

Atentamente.

Napoleón Humberto Pozo Pozo

CC 0200372605

CESIÓN DE DERECHOS

El ensayo con el tema de “EL ABUSO DEL DERECHO EN EL PROCEDIMIENTO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN ECUADOR, el autor NAPOLEON HUMBERTO POZO POZO, CC N° 0200372605, manifiesta en forma libre y voluntaria que: “Cedo los derechos del presente ensayo a la Universidad Metropolitana de Ecuador y que el contenido sirva de fuente de información y conocimiento para bienestar universitario”.

Atentamente.,

Napoleón Humberto Pozo Pozo

Autor

CC N° 0200372605

DEDICATORIA

Dedico este trabajo principalmente a Dios, por haberme dado la fortaleza, salud y bienestar para permitirme llegar hasta este momento tan importante de mi formación profesional.

A mis queridos y recordados abuelitos que me criaron y me vieron crecer, cuando yo era joven, el anhelo de ellos era verme triunfar como un verdadero profesional, aun cuando ya no están junto a mí, he cumplidos sus deseos, más vale tarde que nunca, ¡gracias abuelitos pos sus bendiciones.!

A mis hijos, por el gran apoyo que me han brindado y por haberme acompañado en esta etapa de mi vida, por los triunfos y momentos difíciles que me han enseñado a valorar cada día más a mi familia.

A mi esposa, que siempre me ha sabido apoyar y que este momento es tan especial para ti como para mí.

A mis compañeros, porque sin el equipo que formamos, no habiéramos logrado alcanzar esta meta.

Napoleón Humberto Pozo Pozo

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por protegerme durante todo mi camino y darme las fuerzas para poder superar los obstáculos y dificultades a lo largo de toda mi vida.

A mi Asesora, Dra. Aura Violeta Díaz de Perales, por su paciencia al orientarme y apoyarme para poder culminar con éxitos mi carrera profesional.

A mis profesores, por haberme sabido orientar en lo académico y profesional, para así ser un gran profesional de la UMET.

A mis hijos, por acompañarme durante todo este arduo camino y compartir conmigo alegrías y fracasos.

A la Universidad Metropolitana, por haberme permitido formarme en las aulas de esta noble Institución Educativa.

A mis amigos por haber logrado nuestro gran objetivo con mucha perseverancia, por demostrarme que podemos ser grandes amigos y compañeros de trabajo a la vez.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

CERTIFICACIÓN DE LA ASESORA.....	II
CERTIFICACIÓN DE AUTORÍA.....	III
CESIÓN DE DERECHOS	IV
DEDICATORIA	V
AGRADECIMIENTO	VI
ÍNDICE DE CONTENIDOS	VII
RESUMEN	IX
ABSTRACT	X
INTRODUCCIÓN	1
DESARROLLO	2
Antecedentes históricos del contrato de arrendamiento.....	3
Origen e historia de la ley de inquilinato.....	5
Aplicación y efectos del código civil y la ley de inquilinato en el contrato de arrendamiento.....	8
Constitución de la República del Ecuador	11
De la determinación de los contratos de arrendamiento de predios urbanos... 11	11
Del desahucio	11
Causales de terminación del contrato de arrendamiento	14
CONCLUSIONES	16

RECOMENDACIONES	18
BIBLIOGRAFÍA	20

RESUMEN

El presente ensayo titulado “EL ABUSO DEL DERECHO EN EL PROCEDIMIENTO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN ECUADOR”, tiene como propósito evidenciar las falencias jurídicas que mantiene la actual Ley de Inquilinato. Esta Ley es de servicio social, por estar incluida en el Derecho Social, consistente en proteger al inquilino o al arrendatario que vienen considerándose partes desamparadas dentro de una relación arrendaticia, en la cual debe prevalecer el interés general sobre el particular, buscando un equilibrio entre las partes contratantes. Actualmente, la Ley de Inquilinato no refleja estos equilibrios, sino que establece normas que a pesar de estar vigentes no se hacen efectivas en la práctica. Metodológicamente, este es un ensayo fundamentado en investigación documental, para el cual se utilizaron libros, revistas especializadas, publicaciones electrónicas, entre otros. Así mismo, como ensayo que es, constó de tres partes: Introducción, desarrollo, conclusiones y recomendaciones, culminando con la exposición de la bibliografía utilizada.

Palabras claves: abuso de derecho, ley de inquilinato, servicio social.

ABSTRACT

The present essay entitled "THE ABUSE OF THE RIGHT IN THE PROCEDURE OF TERMINATION OF THE LEASE IN ECUADOR", has as purpose to demonstrate the legal flaws that the current Tenancy Law maintains. This Law is a social service, because it is included in the Social Law, which consists in protecting the tenant or the tenant who are considered unprotected parties within a tenancy relationship, in which the general interest on the individual must prevail, seeking a balance between the contracting parties. Currently, the Tenancy Law does not reflect these balances, but establishes norms that despite being in force do not become effective in practice. Methodologically, this is an essay based on documentary research, for which books, specialized magazines, electronic publications, among others, were used. Likewise, as an essay that is, it consisted of three parts: Introduction, development, conclusions and recommendations, culminating with the exhibition of the bibliography used.

Keywords: abuse of law, tenancy law, social service.

INTRODUCCIÓN

Al derecho se le ha clasificado en diversas ramas, teniendo como base principalmente la finalidad de sus disposiciones, así como la naturaleza de las relaciones que regulan. Así existe el derecho privado, el derecho público y el derecho social. Este último derecho ha sido definido por (Vicente Giménez, 2006) como:

Aquellos derechos que facilitan a los ciudadanos o habitantes de un país a desarrollarse en autonomía, igualdad y libertad así como aquellos derechos que les permiten unas condiciones económicas y de acceso a bienes necesarios para una vida digna. Los derechos sociales son los que humanizan a los individuos, sus relaciones y el entorno en el que se desarrollan. El Derecho Social es un conjunto de principios, leyes, doctrinas, políticas propias de cada gobierno, acciones inconmensurables para lograr la justicia social y vital, donde media la intervención del Estado y de sus instituciones para conseguir el bienestar de las ciudadanas y ciudadanos, teniendo al ser humano como parte relevante de la sociedad (pág. 72).

En este contexto, la Ley de Inquilinato del (Ecuador, Congreso Nacional, 2000) pertenecería al derecho social, por cumplir un fin social consistente en proteger al inquilino (ciudadano), como la parte más débil de la relación arrendaticia, otorgándole garantías y derechos, contra cualquier posible abuso del arrendador o subarrendador, de aquí que el derecho social busque el establecimiento de disposiciones en las que prime el interés general sobre el particular, sin caer en sobre proteccionismo con una de las partes, sino que debe prevalecer el equilibrio en los intereses de los contratantes.

Sin embargo, la Ley Ecuatoriana de Inquilinato actualmente no refleja esos equilibrios indispensables en la relación arrendataria, sino que establece normas que a pesar de estar vigentes no se hacen efectivas en la práctica, por cuanto cargan de beneficios al arrendador como una de las partes en contra del arrendatario como la otra. De lo que se concluye que las tendencias demagógicas del legislador han provocado inseguridad jurídica y un desaliento en las partes ya se trate de arrendamientos de locales para vivienda, para el comercio o la industria.

A través del presente ensayo se buscará analizar la Ley de Inquilinato, planteando los límites que la Ley de Carácter Social en la práctica debe observar para la aplicación de sus normas; y, que de esta manera, se construya la seguridad jurídica necesaria que deben tener las partes contratantes y a la vez buscar equilibrios en sus disposiciones, manteniendo presente los conceptos de justicia y equidad.

Por otra parte, en lo referente al procedimiento de terminación de los contratos de arrendamiento regulados por la Ley de Inquilinato, actualmente en el Título IX de la mencionada Ley, se regula la competencia y el procedimiento a seguir por los litigios ocasionados dentro de esta materia, específicamente a través del Juicio Sumario; dicho juicio que al aplicarlo no ha dado los resultados que se esperaban, en razón de que preponderan los actos escritos sobre los verbales que en el tiempo han dado lugar a un dilatado trámite más, dejando ineficientes y sin validez los principios constitucionales de celeridad, de simplificación, eficacia y agilidad de los mismos.

Por lo tanto, es necesario contar con una solución concreta que agilice un trámite que en la práctica ha resultado ineficiente y que ha provocado muchas veces situaciones injustas contra el arrendador a la vista de todos. En busca de una solución a este problema, en el presente ensayo se formularán sugerencias concretas de posibles alternativas para mejorar la administración de justicia en esta rama, concretamente en el procedimiento de terminación del contrato de arrendamiento y al ámbito de aplicación de la Ley de Inquilinato.

DESARROLLO

La definición general de contrato de arrendamiento se encuentra en el Art. 1856 del Código Civil Ecuatoriano, el cual siguiendo la tradición Romana establece:

Arrendamiento es un contrato en la que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, obra o servicio a un precio determinado, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio determinado, salvo lo que disponen la leyes del trabajo y otras especiales (Ecuador, Congreso Nacional, 2005).

Así pues, (Rodríguez, 1988), al referirse al arrendamiento de cosas lo define como “el contrato en que una de las partes, llamada arrendador se obliga a conceder el goce de una cosa, a otra llamada arrendatario, que se obliga a pagar por ese goce un precio determinado”

De lo expuesto se desprende, que el arrendamiento puede tener un triple objeto: La concesión del goce de una cosa, la ejecución de una obra y la presentación de un servicio. Sin embargo, esta reunión de tres tipos diferentes en una forma contractual se funda únicamente en razones de orden histórico puesto que en el Derecho actual ciertas modalidades de estos contratos han adquirido una regulación independiente, destinadas a proteger en forma más pormenorizada a ciertos sectores vulnerables de la población, pero estas no desvirtúan el arrendamiento clásico, sino que establezcan ciertas disposiciones que responden a objetos de política económica y social.

Antecedentes históricos del contrato de arrendamiento

"La voz arrendamiento proviene de arrendar, que significa "ceder o adquirir mediante precio el aprovechamiento temporal de cosas inmuebles, o de beneficio o rentas"; en sus orígenes, el arrendamiento podía ser de cosas, obras o servicios. (Real, 2014).

Según (Mazeaud & León, 1962):

En Roma el arrendamiento se desarrolló debido a las conquistas, el avance comercial, la inmigración y las emancipaciones de esclavos; la población inestable y de escasos recursos económicos encontraba alojamiento seguro en las “insulae” o casas de renta que eran de propiedad de Romanos pudientes; cuando se arrendaba un predio rústico, el arrendatario se denominaba colonus, y si, se arrendaba un predio urbano, se denominaba inquilinus.

También narran (Borges, Gamboa, Lugo, Martínez, & Pino, 2017)

La representación de servicios tiene su origen en la idea romanista de la “locatio conductio”, y así, si bien, el que promete pagar el precio se llama "conductor", en el denominado arrendamiento de obras, el que paga el precio es llamado "locator", es así

como el arrendamiento en su origen se confundía con la compraventa: se entregaba el bien/servicio, bajo las formalidades de la venta, pero por tiempo limitado. El arrendamiento de cosas era un contrato consensual sinalagmático perfecto y de buena fe en virtud del cual una persona, llamada “locator” se obligaba a procurar a otra llamada “conductor”, el goce temporal de una cosa o servicio y el conductor a pagar un precio en dinero; en este sentido, el arrendatario tenía la calidad jurídica de simple poseedor del bien y el propietario seguía siendo el que tenía el dominio, refiriéndonos al bien como el objeto del contrato, este podía ser de cualquier clase, con tal de que fuera consumible.

De acuerdo a (Navarro, 2007):

Con la influencia del Código Napoleón, la legislación de casi todos los países occidentales fue favorable al arrendador, pero después del Código Civil Suizo de las obligaciones, se modificó la legislación para hacerla imparcial, inclinándose incluso en favor del arrendatario. En la legislación Europea, el contrato de arrendamiento consistió en la cesión del uso o goce de algo mediante el pago de un precio, ya se trate de cosas corporales o incorpóreas, muebles, inmuebles, obra de servicios que preste una persona, intelectuales o mecánicos, y las actividades encaminadas a llevar a cabo una obra.

Los países europeos, después de la segunda guerra mundial, aprobaron una legislación de carácter excepcional y temporal que decretó la moratoria de las rentas y la prórroga de los contratos, incluso se condenó la especulación ilícita, y se crearon comisiones arbitrales para juzgar ante tribunales especiales los problemas de alquileres.

Bajo estos antecedentes, el Código Civil Ecuatoriano adoptó la clasificación del Derecho Romano y reguló el arrendamiento de las cosas, de servicios y de obra; igualmente lo hizo el Código Civil Chileno.

Es importante manifestar que en los contratos de arrendamiento intervienen las partes interesadas (arrendador y arrendatario), con el fin de garantizar y asegurar la permanencia en el bien inmueble según la Constitución de la República del Ecuador y el Código Civil.

Origen e historia de la ley de inquilinato

En razón de establecer reglas, disposiciones, procedimientos y leyes convenientes para la solución de problemas y conflictos causados por el arrendamiento de bienes y/o servicios aparece la ley de Inquilinato Ecuatoriana; esta normativa fue creada en vista del constante abuso de los arrendadores para con los arrendatarios buscando darles a las partes una estabilidad y seguridad jurídica para el arrendamiento del bien y/o servicio así como también para el pago de un precio justo por el goce de este bien.

En relación al origen de la Ley de Inquilinato, (García Falconí, 2009), en su “Manual práctico en materia de inquilinato: referente a la legislación ecuatoriana” manifiesta un sinnúmero de actualizaciones que a continuación se señalan y que continuamente se vienen analizando:

En 1930 se publicó la cuarta edición del Código Civil, Obra de la Academia de Abogados de Quito, aprobada por la Corte Suprema con el Decreto Legislativo de 1912. En este decreto se habla sobre el Derecho Civil, del Derecho Social, Código del Trabajo, Ley de Inquilinato, Reforma Agraria, Ley de Aguas Entre otras; evidenciando trascendentales reformas en estas materias que antes estuvieron comprendidas en Código Civil y pasaron a Derecho Social.

El General Alberto Enríquez Gallo, en calidad de Jefe Supremo de la República emite el decreto No. 29 dictado el 26 de Enero de 1938, que fue promulgado en el Registro Oficial Nos, 81-82 de 1 y 2 de febrero de 1938; así también el 8 de marzo de 1938 emite el decreto No.31, promulgado en el Registro Oficial No. 133 y 154 de 2 y 3 de marzo de 1938; mismos que vienen a constituirse en los antecedentes inmediatos y anteproyecto de la Ley de Inquilinato actual. En estos decretos se establecen causales para la terminación del contrato de arrendamiento y constituirían los primeros pasos que se dan en el País para la promulgación de una Ley de Inquilinato.

El Congreso Nacional en el año de 1940, siendo en ese entonces el Dr., Carlos Arroyo del Rio Presidente de la República del Ecuador, dicta la primera ley de Inquilinato que fue publicada en el Registro Oficial No. 66 del 20 de Enero del mismo año;

estableciendo que esta Ley entraría en vigencia a partir del 10 de enero de 1941 quedando derogadas todas las que se encuentren en oposición.

En 5 de julio de 1947 como Presidente de aquel entonces el Dr., José María Velasco Ibarra dicta un reglamento de las disposiciones de la Ley de Inquilinato emitida mediante decreto de estado No. 1106 y publicada en el Registro Oficial No. 908 del 13 de julio de 1947, considerando el abuso continuado y cada vez mayor de los arrendadores, sobre todo en el alza discriminada de los cánones de arrendamiento.

El poder Legislativo decreta una Ley de Inquilinato el 6 de noviembre de 1949, el mismo que es publicado en el Registro oficial No. 387 del 14 de noviembre de 1949, siendo Presidente de la Republica Galo Plaza Lasso.

El Dr. Carlos Arosemena en el año de 1962 en calidad de Presidente de la Republica realiza reformas de la Ley de Inquilinato, los mismos que fueron publicados en el registro Oficial No 77 del mismo año; estas reformas sirven como base para la nueva Ley de Inquilinato dictada el 8 de octubre de 1962 y que mantiene pocos cambios comparada con la actual Ley (García Falconí, 2009, págs. 120-122).

De esta reseña histórica, no ha existido cambios sustanciales hasta la actualidad, refiriéndose a cánones de arrendamiento, valoración de predios, entre otros. Lo único que se ha venido realizando es cambiar las codificaciones e incrementado unos pocos artículos; la Ley de Inquilinato no ha tenido la atención necesaria del Legislador para dar una seguridad jurídica y celeridad al agudo problema socioeconómico Ecuatoriano.

El desarrollo del presente ensayo, tiene un principal enfoque en el arrendamiento de las cosas, el cual adquiere importancia cada vez mayor en razón de que mediante él se puede alcanzar el goce de una cosa de la cual no se es dueño y que puede procurar la satisfacción de bienes necesarios.

De esto se pueden mencionar tres puntos característicos que resultan del arrendamiento de cosas: el arrendamiento de cosas es por tiempo limitado puesto que la transferencia del goce perpetuo equivale a una verdadera enajenación, debe pagarse un precio por el goce de la cosa y el consentimiento de las partes contantes es

sobre el goce de la cosa y el precio; estos son los aspectos principales que sirven para diferenciarlo de otros tipos de contratos.

Por otra parte, refiriéndonos “la persona que confiere el goce de la cosa se denomina arrendador, y la que debe pagar el precio, arrendatario”, establecido en el artículo 1860 del Código Civil del (Ecuador, Congreso Nacional, 2005).

En cuanto al precio, el Art. 1858 del Código Civil informa que:

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; llamase renta cuando se paga periódicamente (Ecuador, Congreso Nacional, 2005).

Con respecto a la cosa arrendada, en primer lugar, esta debe existir o esperarse que exista ser lícita y determinada. El artículo 1857 del Código Civil, establece que: “son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales que pueda usarse sin consumir, excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales como los de habitación y uso” (Ecuador, Congreso Nacional, 2005).

Este mismo artículo, permite, en su inciso segundo, “arrendar la cosa ajena pero el arrendatario de buena fe, es decir, el que ignoraba la circunstancia de ser ajena la cosa, tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción” (Ecuador, Congreso Nacional, 2005).

Mencionados así los lineamientos generales del arrendamiento de cosas, se colocará la atención en la clase de arrendamiento que aquí interesa, esto es, el arrendamiento de inmuebles, y específicamente, los que se encuentran regulados por la Ley de Inquilinato. En este sentido, la referida Ley en su artículo primero, establece. “Esta Ley regula las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos” (Ecuador, Congreso Nacional, 2000).

A pesar de que la Ley en mención no da una definición de lo que debe entenderse por local, la Jurisprudencia si lo ha hecho, defendiéndolo como el espacio cubierto y cerrado que tenga los requisitos previstos en el Art 3 de la precitada Ley: “por lo tanto; los terrenos sin edificación alguna aunque se encuentren dentro del perímetro urbano se someterá a lo establecido en el Código Civil para el contrato de arrendamiento” (Ecuador, Congreso Nacional, 2000), y no a la Ley de Inquilinato.

Por lo demás, en cuanto a lo que se entiende por arrendamiento urbano, el Diccionario Jurídico de (Cabanellas, 2006, pág. 172) lo define como “Contrato por el cual una aparte cede a otra voluntariamente el goce o uso de una finca urbana por tiempo determinado, o no y precio cierto.”

Por otra parte, en lo referente al perímetro urbano, el mismo artículo primero de la Ley de Inquilinato, en su inciso segundo, establece que “serán las ordenanzas municipales las que determinen que debe entenderse por perímetro urbano” (Ecuador, Congreso Nacional, 2000).

Finalmente, vale mencionar que la ley de inquilinato del (Ecuador, Congreso Nacional, 2000) es una ley especial, el Art. 1 delimita taxativamente las relaciones que regula esta Ley, y en sentido, el Art. 2 dispone que para casos no previstos en esta se apliquen subsidiariamente las disposiciones del Código Civil y de Procedimientos Civil.

Aplicación y efectos del código civil y la ley de inquilinato en el contrato de arrendamiento

El ámbito de aplicación de la Ley de Inquilinato se encuentra desarrollado en su Título 1. Al respecto, el artículo primero de esta ley dispone “esta Ley regula las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos” (Ecuador, Congreso Nacional, 2000). Consecuente con lo anterior el artículo segundo de la Ley de Inquilinato establece que “en lo no previsto en esta Ley se aplicarán las disposiciones de los Códigos Civil y de Procedimientos Civil en lo que fueren pertinentes” (Ecuador, Congreso Nacional, 2000).

El Código Civil del (Ecuador, Congreso Nacional, 2005) en su artículo cuatro dispone “en juzgamiento sobre materias arregladas por leyes orgánicas o especiales no se aplican las disposiciones de este Código sino a falta de esas leyes”.

La ley de inquilinato del (Ecuador, Congreso Nacional, 2000) es una ley especial el mencionado artículo de esta ley delimita especialmente qué tipo de relaciones regula esto es arrendamiento y subarrendamiento de locales ubicados en los perímetros urbanos.

Al respecto, el (Ecuador, Tribunal Supremo de Justicia, 1921) el 8 de Mayo emitió una Resolución para la aplicación de la Ley de inquilinato en la cual manifiesta que la Ley de inquilinato se aplica no solo al arrendamiento de pieza o de departamentos de habitación sino también a los almacenes y tiendas porque la ley se refiere en forma general a locales comprendidos dentro del perímetro urbano.

Consecuentemente con lo manifestado el Título XXV del libro IV del Código Civil del (Ecuador, Congreso Nacional, 2005) al tratar sobre el contrato de arrendamiento establece en su párrafo 5º reglas particulares para el arrendamiento de casas almacenes u otros edificios sin distinguir que se encuentran en ubicación urbana o rural pero, dentro de este mismo párrafo el artículo 1919 establece: “las disposiciones de este párrafo se entenderá sin perjuicio de lo establecido en la ley” (Ecuador, Congreso Nacional, 2005).

Aunque la finalidad de la Ley consiste en proteger especialmente a la vivienda, sus términos alcanzan a todo local urbano aunque no se destine exclusivamente a vivienda sin embargo, la misma ley hace algunas excepciones respecto de los locales destinados a fines industriales o comerciales de modo exclusivo pero esto no significa como algunas veces se ha entendido que dichos locales comerciales o industriales estén totalmente fuera de aplicación de la ley, hay sentencias un tanto excepciones se refieran a puntos precisos que la misma ley señale.

Hasta el momento la jurisprudencia que se ha dictado parece ser contradictoria; porque, en algunos casos se afirma que los locales que sean destinados a la vivienda o

al comercio, están regulados por la Ley de Inquilinato mientras se encuentren ubicados dentro del perímetro urbano, mientras que en otros fallos se ha sostenido un criterio distinto en el sentido de que si el local arrendado dentro del perímetro urbano es destinado al comercio este ya no se encuentra regulado por las normas de la Ley de Inquilinato sino por el del Código Civil para el arrendamiento de cosas y por ende estará sometido a la competencia del Juez de lo Civil y no al de Inquilinato.

Sobre este tema, legislaciones como las de Venezuela y Chile son de gran referencia en la delimitación de aplicación de sus leyes. Al respecto en Venezuela, su Ley de Arrendamiento Inmobiliario (Venezuela, Congreso de la República, 1999), delimita en forma específica que tipo de arrendamientos están sometidos a su regulación y cuáles no. Así en su artículo primero dispone que:

El Decreto Ley regirá el arrendamiento u subarrendamiento de los inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda y/o al funcionamiento o desarrollo de actividades comerciales, industriales profesionales, de enseñanza y otras distintas de las especificadas ya sean arrendados o subarrendados totalmente o por partes (Venezuela, Congreso de la República, 1999)

Mientras que, en el artículo 3 establece taxativamente los tipos de arrendamientos a los que esto no se aplica. En este sentido, se prevé que:

También el Derecho al Hábitat de aplicación del Decreto Ley N°427 de arrendamientos inmobiliarios publicado en la gaceta oficial N°36 845 de fecha 7 de diciembre de 1999 vigente desde el 1 de enero del 2000 (Venezuela, Congreso de la República, 1999).

De lo expuesto y para concluir vale manifestar la necesidad urgente de reformar el artículo primero de la ley de inquilinato para delimitar su ámbito de protección con el fin de evitar la redacción de fallos contradictorio que causan inseguridad jurídica sobre todo al momento de decir que las disposiciones legales acatar en la elaboración de los contratos y a que jueces someterse cuando se vaya a interponer una acción dentro de esta materia.

El someterse a la ley de inquilinato o al Código Civil en el arrendamiento de cosas produce efectos diferentes.

Constitución de la República del Ecuador

Según la Constitución de la República del Ecuador emitida por (Ecuador, Asamblea Constituyente, 2008) en el Capítulo II, expresa sobre los derechos del buen vivir, expresa sobre los derechos del buen vivir según señala e Art. 30 de la CRE(Constitución de la República del Ecuador): “Toda persona tiene derecho a un habitat seguro y saludable a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica” (Ecuador, Asamblea Constituyente, 2008).

En el medio ecuatoriano han pasado muchos años sin que se haya construido proyecto alguno de vivienda popular por parte de los Gobiernos de turno, insensibles con la población desposeída y necesitada sin la esperanza de tener una casa propia.

Esta ley de inquilinato ha permanecido en el olvido por muchos años por el descuido del Legislador que son los que crean y modifican las leyes para cumplir y hacer cumplir las disposiciones de esta ley, puesto que no está acorde con la situación vigente que vivimos.

De la determinación de los contratos de arrendamiento de predios urbanos.

Del desahucio

Al decir de (Alessandri R., Somarriva U., & Vodanovic H., 1998, pág. 48), se entiende por desahucio a:

La noticia anticipada que una de las partes da a la otra de su deseo de poner término al contrato y ha sido exigido por la ley para evitar prejuicios a la otra parte. El desahucio es un acto jurídico unilateral basta la declaración de voluntad de una de las partes pero una vez hecho es irrevocable y no puede ser dejado sin efecto sino en verdad de un acuerdo de voluntad de ambas partes.

Al respecto la jurisprudencia nacional a través de (Ecuador, Ex Sala de Lo Civil, Mercantil y Familia de la Corte Nacional de Justicia, 2009) se ha manifestado en este mismo sentido afirmando que:

El desahucio conforme lo tiene resuelto la extinta Corte Suprema de Justicia no es una demanda ni siquiera una diligencia preparatoria, sino el aviso autenticado por el Juez que cuando se tiene por objeto terminar un contrato de arrendamiento sobre inmuebles urbanos

Este concepto se lo debe dar en la forma establecida en el Art. 1050 del Código de Procedimientos Civil del (Ecuador, Congreso Nacional, 2005) y como el trámite fue de una solicitud convertida en una demanda se narra todos los fundamentos de hecho y de derecho, los mismos que serán calificados o no por el Juez competente y luego admitirlo a trámite.

El desahucio deberá ser notificado con la anticipación que para cada caso exija la ley. Al respecto la ley de inquilinato del (Ecuador, Congreso Nacional, 2000) establece varias clases de desahucios con procedimientos propios que serán analizados a continuación, debiendo destacar que, de conformidad con lo señalado en sus artículos 42 y siguientes corresponde a los jueces de inquilinato del respectivo cantón o de quien haga sus veces es decir, jueces de lo civil en los cantones en que no hubieras juez de inquilinato conocer de los desahucios establecidos en la ley de la materia.

Clases de Desahucio

Desahucio por demolición

El Art. 30 de la Ley de inquilinato establece que:

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 solo por una de las siguientes causas.

Resolución del arrendador de demoler el local para nueva edificación en este caso deberá citarse legalmente al inquilinato con la solicitud de desahucio con tres meses de

anticipación por lo menos a la fecha fijada para la demolición la que solo podrá ser tramitada cuando se acompañen los planos aprobados y el permiso de municipalidad respectiva para iniciar la obra (Ecuador, Congreso Nacional, 2000).

Desahucio por transferencia de dominio del local del arrendado

El Art. 31 de la ley de inquilinato dispone

La transferencia de dominio de local arrendado termina el contrato de arrendamiento en este caso el dueño del local arrendatario un plazo de tres meses para la desocupación.

Si el arrendatario no fuere desahucio en el plazo de un mes contando desde la fecha de transferencia de dominio subsistirá el contrato este plazo de contarse desde la fecha de inscripción en el registro de la propiedad hasta el día que se cite la solicitud de desahucio al inquilino. Se respetarán los contratos por escritura pública inscrita en el registro de la propiedad del respectivo cantón (Ecuador, Congreso Nacional, 2000)

Desahucio del arrendador por terminación de plazo

El Artículo de la Ley de Inquilinato dispone que:

El arrendador comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con 90 días de anticipación por lo menos a la fecha de expiración del mismo si no lo hubiera contrato se entenderá renovado en todas sus partes por el periodo de un año por una sola vez. Transcurrido este plazo cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante el desahucio respectivo. Notificado con el desahucio el arrendatario deberá desahuciar a su vez a los subarrendatarios o cesionarios en el término de quince días si no lo hiciere y el subarrendatarios o cesionario fuere desalojado le indemnizara con una cantidad igual a la pensión de tres meses. (Ecuador, Congreso Nacional, 2000)

Sobre esta clase de desahucio vale manifestar que el deseo del arrendador, es dar por concluido el contrato de arrendamiento, el mismo que debe desahuciar al arrendatario con 90 días de anticipación al vencimiento del mismo.

Para este efecto se debe tener presente el mandato del Art. 28 de la Ley de Inquilinato que en su primer inciso señala como tiempo mínimo de duración en este tipo de

contrato “el plazo de dos años con las excepciones mencionadas para los contratos que por su naturaleza tengan un periodo corto de duración” (Ecuador, Congreso Nacional, 2000).

Desahucio del arrendatario al arrendador

El Art. 35 de la Ley de Inquilinato faculta al arrendatario a: “dar por terminado el contrato de arrendamiento en cualquier tiempo siempre y cuando se trate de contrato escrito si fijación de plazo o verbal” (Ecuador, Congreso Nacional, 2000) y además exige que:

El arrendatario notifique con el respectivo desahucio al arrendador en el plazo mínimo de un mes antes de la fecha de desocupación del local arrendado. Durante este tiempo pagará el precio de arrendamiento y permitirá que los interesados examinen el local arrendado (Ecuador, Congreso Nacional, 2000).

Por lo tanto esta clase de desahucio no procede si entre arrendador y arrendatario existe contrato escrito con plazo determinado, pues este deberá ser respetado, toda vez que constituye ley para las partes contratantes.

Así mismo el mencionado Art. 35, en su inciso segundo, establece como excepción para esta clase de desahucio los literales a, b, c del Art. 28, es decir “contratos que por su naturaleza sean de corta duración en estos no se necesitan desahucio” (Ecuador, Congreso Nacional, 2000).

Debo aclarar que esta clase de desahucios anteriormente eran tramitados a través de los Juzgados de Inquilinato, mientras que en la actualidad se tramitan a través de las Notarías a nivel nacional de acuerdo a la nueva Ley Notarial del (Ecuador, Presidencia de la República, 1966) en la transitoria décima.

Causales de terminación del contrato de arrendamiento

A continuación se analizan las causales de terminación del contrato de arrendamiento establecidas en el Art. 30 de la Ley de Inquilinato, salvo el literal que se refiere al

desahucio por demolición y que ya sido analizado en páginas anteriores. Sin embargo existen otras causas de terminación que encontramos en la ley y que no tratan en este artículo las mismas que serán analizadas.

Art 30.- causales de Terminación.- el arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento y por consiguiente exigir la desocupación y entrega del local arrendado antes de vencido el plazo legal o convencional solo por una de las siguientes causas:

- Cuando la falta de pago de los dos pensiones coactivas mensuales se hubieran mantenido hasta la fecha en que produjo la citación de la demanda al inquilinato.
- Peligro de construcción o ruinas del edificio en la parte que comprende del local arrendado y que haga necesario la reparación
- Algarazas o reyertas ocasionadas por el inquilino
- Destino de local arrendado a un objeto ilícito o distinto del convenido
- Daños causados por el inquilino en el edificio, sus instalaciones o dependencias conforme a lo previsto en Art 7.
- Subarriendo o traspaso de sus derecho, realizados por el inquilino, sin tener autorización escrita para ello.
- Ejecución por el inquilino en el local arrendado de obras no autorizadas por el arrendador.
- Resolución del arrendador de demoler el local para nueva edificación. En ese caso deberá citarse al inquilino con la solicitud de desahucio, con tres meses de anticipación por lo menos a la fecha fijada.
- Decisión del propietario de ocupar el inmueble arrendado, siempre y cuando justifique legalmente la necesidad de hacerlo (Ecuador, Congreso Nacional, 2000).

También se debe dejar en claro, que todo este tipo de trámites que establece el Art. 30 de la Ley de Inquilinato tiene potestad de realizarlo los jueces competentes que están sujetos al Código Orgánico General de Procesos. COGEP (Ecuador, Asamblea Nacional, 2015).

CONCLUSIONES

- Es obligación del Estado garantizar a sus ciudadanos, el derecho a un nivel de vida que asegure la vida, la alimentación, derecho a un hábitat seguro, la asistencia médica adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica, así lo señala la Constitución de la República del Ecuador. La Ley de Inquilinato fue creada en el año de 1940, su finalidad es de carácter social, su finalidad y la de todas las reformas a ella introducidas ha sido la de solucionar junto a otros mecanismos el problema habitacional en el Ecuador, proporcionando a quien no posee suficientes recursos económicos para obtener una vivienda digna para él y su familia, un medio alternativo para conseguirlo, es el arrendamiento.
- Con dicho cuerpo legal, la autonomía ha sido desplazada por el orden público. Las normas contempladas en él buscan prestar un apoyo a la parte más débil en esta relación jurídica, el inquilino. Esta protección en la actualidad ha llegado a límites extremos, ocasionando que se reduzca la oferta de vivienda para arrendar, por el temor de que sea difícil sacar al inquilino, una vez posesionado del bien inmueble.
- La vivienda es el lugar donde mora y habita una persona. Cumple un fin social que consiste en proteger al individuo y su familia del entorno y las fuerzas naturales, otorgándoles un lugar donde puedan desarrollarse correctamente y de manera digna.
- El espíritu de la ley no puede abarcar a todo tipo de arrendamiento de locales urbanos en distinción alguna, ya que no todos tienen una finalidad social, no es lo mismo dar en arrendamiento un local para destinarlo a vivienda que darlo para que funcione un restaurant. La normatividad sobre inquilinato debe estar dirigida a proteger al inquilino que más lo necesita, por ser el lugar que arrienda el sitio donde habita él y su familia. El arrendamiento de locales destinados a otros fines que el mencionado, deberían someterse a las normas contenidas en el Código Civil.
- Lamentablemente, nuestra legislación en materia de Inquilinato regula las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en el perímetro urbano, sin distinción alguna, sean estos destinados a vivienda, comercio o taller. De esta manera la Ley a protegido con sus

normas, no solo a quienes debía hacerlo por interés social, sino también a otros , cuyos intereses son simplemente económicos y que por tanto no debían encontrarse bajo su amparo. Por consiguiente es una ley que amerita ser revisada en todo su contenido.

RECOMENDACIONES

- La Ley de Inquilinato en vigencia necesita ser revisado en la mayoría de sus artículos, amerita reformas sustanciales en lo siguiente:
- En algunos artículos de la normativa aun todavía se menciona sobre el canon de arrendamiento en sucres, por ejemplo el Art. 29 se refiere a los contratos cuyo canon de arrendamiento exceda de diez mil sucres mensuales, se celebrarán por escrito, nuestro país hace muchos años atrás se encuentra dolarizado, es necesario actualizarlo. Así tenemos el Art. 11 – que habla sobre la fijación de tasas de inscripción y certificados en sucres, artículo que no es aplicable, de igual manera el Art.12 que se refiere a la obligación del certificado de fijación de pensiones, así como otros artículos que deben ser eliminados de la Ley de Inquilinato que en la práctica no se cumplen.
- Recomendar a la Asamblea Nacional revisar meticulosamente ley de inquilinato y realizar reformas sustanciales, ya que en la actualidad estos trámites de inquilinato se realizan a través del COGEP del Art.141 mediante juicio sumario y el Art. 142 que habla sobre el contenido de la demanda.
- Recomendar a la Asamblea Nacional que realice una reforma en cuanto a las competencias y atribuciones que debe realizar el Código Orgánico General de Procesos “COGEP” incrementar los Juzgados de Inquilinato que existían anteriormente en las ciudades de Quito, Guayaquil y Cuenca debido al crecimiento de la población, los tramites debe realizarse ante el juez de Inquilinato para que la respuesta sea inmediata, y no por los jueces Multicompetentes, ya que tienen mucha carga procesal represada, y los tramites de Inquilinato sé demoran el tiempo de 8 a 12 meses aproximadamente en ser concluidos. Son casos alarmantes por falta de atención de quienes administran justicia.
- Recomendar al Consejo de la Judicatura que las citaciones y notificaciones se realicen a través de funcionarios de planta, y no a través de la Empresa Nacional de Correos, por cuanto causa mucha demora y el tiempo es muy prolongado para el usuario que es el interesado.

- Es obligación de la Asamblea Nacional echar una mirada a la Ley de Inquilinato, que tiene el carácter de especial, es el clamor de la mayoría de ciudadanos de estratos sociales de bajos recursos económicos que no cuentan con vivienda propia, se les de la protección necesaria, por el abuso de muchos arrendadores (propietarios) en el cobro de los cánones de arrendamiento, tratando de dar un equilibrio entre las partes...

BIBLIOGRAFÍA

- Alessandri R., A., Somarriva U., M., & Vodanovic H., A. (1998). *Tratado de derecho civil. Partes preliminar y general Tomo II*. Santiago de Chile, Chile: Editorial Jurídica de Chile.
- Borges, J., Gamboa, H., Lugo, R., Martínez, N., & Pino, A. (2017). *El arrendamiento y contrato de obras*. Recuperado el 15 de marzo de 2018, de <https://es.scribd.com/document/366459375/arrendamiento-docx>
- Cabanellas, G. (2006). *Diccionario jurídico elemental*. Buenos Aires, Argentina: Heliasta.
- Ecuador, Asamblea Constituyente. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Quito: Registro Oficial N° 449 del lunes 20 de octubre del 2008.
- Ecuador, Asamblea Nacional. (2015). *Código orgánico general de procesos (COGEP)*. Quito, Ecuador: Suplemento -- Registro Oficial N° 506 -- Viernes 22 de mayo de 2015.
- Ecuador, Congreso Nacional. (2000). *Ley de Inquilinato*. Quito, Ecuador: Codificación 1, registro oficial 196 del 01 de noviembre del 2000.
- Ecuador, Congreso Nacional. (2005). *Código Civil - Codificación*. Quito: Codificación N° 2005-10 - R.O. Suplemento N° 46 de 24-JUN-2005.
- Ecuador, Congreso Nacional. (2005). *Código de procedimiento civil*. Quito, Ecuador: Registro Oficial Suplemento 58 de 12-jul-2005.
- Ecuador, Ex Sala de Lo Civil, Mercantil y Familia de la Corte Nacional de Justicia. (2009). *Sentencia nº 0046-2009*. Quito, Ecuador: Corte Nacional de Justicia.
- Ecuador, Presidencia de la República. (1966). *Ley notarial*. Quito, Ecuador: Registro Oficial 158 de 11-nov.-1966 Última modificación: 20-may.-2014.

- Ecuador, Tribunal Supremo de Justicia. (1921). *Resolución para la aplicación de la ley de inquilinato*. Quito, Ecuador: Codificación 000, Registro Oficial 272.
- García Falconí, J. C. (2009). *Manual práctico en materia de inquilinato : referente a la legislación ecuatoriana*. Quito, Ecuador: Oni.
- Mazeaud, H., & León, J. (1962). *Lecciones de Derecho Civil, Parte 3*. Buenos Aires, Argentina: Ediciones Jurídicas Europa América.
- Navarro, C. A. (2007). *El arrendamiento*. Recuperado el 10 de marzo de 2018, de <http://iuscontratosmx.blogspot.com/2007/03/el-arrendamiento.html>
- Real, J. J. (13 de octubre de 2014). *Régimen jurídico de arrendamiento en Venezuela*. Recuperado el 10 de febrero de 2018, de https://issuu.com/josejavierreal/docs/revista_digital_temas_5_y_6__01_oct
- Rodríguez, A. A. (1988). *Derecho civil de los contratos*. Santiago de Chile, Chile: Ediar-ConoSur.
- Venezuela, Congreso de la República. (1999). *Ley de arrendamientos inmobiliarios*. Caracas: Gaceta Oficial de la República de Venezuela N°36.845 de fecha 7 de diciembre de 1999.
- Vicente Giménez, T. (2006). *La exigibilidad de los derechos sociales*. Valencia, España: Universidad de Valencia.