



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO**  
**FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS**  
**CARRERA DERECHO**

La falta de regulación normativo al depósito de garantía en contratos de arrendamiento.

**Trabajo de Titulación para optar al título de Abogado**

**Autor:**

Orozco Suque Edwin Javier

**Tutor:**

Dr. Mancheno Salazar German Marcelo

**Riobamba, Ecuador. 2025**

## **DECLARATORIA DE AUTORÍA**

Yo, **EDWIN JAVIER OROZCO SUQUE**, con cédula de ciudadanía **0606205054**, autor del trabajo de investigación titulado: **LA FALTA DE REGULACIÓN NORMATIVO AL DEPÓSITO DE GARANTÍA EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**, certifico que la producción, ideas, opiniones, criterios, contenidos y conclusiones expuestas son de mí exclusiva responsabilidad.

Asimismo, cedo a la Universidad Nacional de Chimborazo, en forma no exclusiva, los derechos para su uso, comunicación pública, distribución, divulgación y/o reproducción total o parcial, por medio físico o digital; en esta cesión se entiende que el cesionario no podrá obtener beneficios económicos. La posible reclamación de terceros respecto de los derechos de autor (a) de la obra referida, será de mi entera responsabilidad; librando a la Universidad Nacional de Chimborazo de posibles obligaciones.

En Riobamba, a los 04 días del mes de junio del 2025.



Edwin Javier Orozco Suque

C.I: 0606205045

## **DICTAMEN FAVORABLE DEL PROFESOR TUTOR**

Quien suscribe, **GERMAN MARCELO MANCHENO SALAZAR** catedrático adscrito a la Facultad de Ciencias Políticas y Administrativas, por medio del presente documento certifico haber asesorado y revisado el desarrollo del trabajo de investigación titulado: **LA FALTA DE REGULACIÓN NORMATIVO AL DEPÓSITO DE GARANTÍA EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**, bajo la autoría de **EDWIN JAVIER OROZCO SUQUE**; por lo que se autoriza ejecutar los trámites legales para su sustentación.

Es todo cuanto informar en honor a la verdad; en Riobamba, a los 04 días del mes de junio de 2025



German Marcelo Mancheno Salazar  
C.I: 060207752-1

## **CERTIFICADO DE LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL**

Quienes suscribimos, catedráticos designados Miembros del Tribunal de Grado para la evaluación del trabajo de investigación **LA FALTA DE REGULACIÓN NORMATIVO AL DEPÓSITO DE GARANTÍA EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**, por **EDWIN JAVIER OROZCO SUQUE**, con cédula de identidad número **0606205045**, bajo la tutoría de Dr. Mancheno Salazar German Marcelo; certificamos que recomendamos la **APROBACIÓN** de este con fines de titulación. Previamente se ha evaluado el trabajo de investigación y escuchada la sustentación por parte de su autor; no teniendo más nada que observar.

De conformidad a la normativa aplicable firmamos, en Riobamba a los dieciocho días del mes de junio de 2025.

Mgs. Jorge Eudoro Romero Oviedo

**PRESIDENTE DEL TRIBUNAL DE GRADO**



Mgs. Hillary Patricia Herrera Aviles

**MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO**



Mgs. Rosa Marieta Ambi Infante

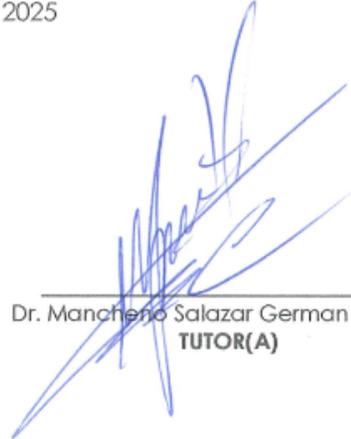
**MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO**



## **CERTIFICADO ANTIPLAGIO**

Que, **OROZCO SUQUE EDWIN JAVIER** con CC: **0606205045**, estudiante de la Carrera **DERECHO, FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS**; ha trabajado bajo mi tutoría el trabajo de investigación titulado " **LA FALTA DE REGULACIÓN NORMATIVO AL DEPÓSITO DE GARANTÍA EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**", cumple con el 1 %, de acuerdo al reporte del sistema Anti plagio **COMPILATIO**, porcentaje aceptado de acuerdo a la reglamentación institucional, por consiguiente autorizo continuar con el proceso.

Riobamba, 09 de junio de 2025



Dr. Mancheno Salazar German Marcelo  
**TUTOR(A)**

## **DEDICATORIA**

Dedico este trabajo a las personas que han sido mi pilar a lo largo de todo este proceso, sin cuyo amor, apoyo y sacrificio no habría podido llegar hasta aquí. En primer lugar, a mis padres, quienes han sido mi mayor fuente de inspiración y fortaleza, a ti, mamá, gracias por tu amor incondicional, por tu paciencia y por enseñarme el verdadero significado del sacrificio, siempre me has impulsado a seguir adelante, incluso en los momentos más difíciles, y tus palabras de aliento han sido mi motor para seguir luchando. A ti, papá, gracias por tu sabiduría, tu ejemplo de trabajo y perseverancia, siempre has confiado en mí y has estado a mi lado, ofreciendo tu apoyo incondicional. Sin ustedes, este logro no habría sido posible, no tengo palabras suficientes para expresar lo agradecido que estoy por todo lo que me han dado y por ser mi motor en la vida.

A mis hermanos, quienes siempre han estado a mi lado, no solo como compañeros de vida, sino también como apoyo constante, gracias por ofrecerme tu compañía, por darme ánimo en cada paso de este proceso, y por ser esa fuerza motivadora que me ha hecho seguir adelante cada uno de ustedes, con su forma única de ser, ha enriquecido mi vida y me ha ayudado a mantener la fe en mis sueños.

Este logro no es solo mío; es el resultado de su amor, esfuerzo y dedicación, a través de sus enseñanzas y apoyo constante, he aprendido a valorar lo que realmente importa en la vida y a mantener la esperanza en mis propios proyectos. Este trabajo está dedicado a ustedes, quienes han sido mi mayor fuente de motivación y han hecho posible que hoy pueda presentar este logro.

## **AGRADECIMIENTO**

Quiero expresar mi más sincero agradecimiento a todas las personas que, de una u otra manera, han sido fundamentales para la culminación de este trabajo de tesis.

A mis padres, quienes han sido mi mayor fuente de amor, fortaleza y sabiduría, gracias por su apoyo incondicional, por sus consejos y por enseñarme que los sacrificios valen la pena cuando se persigue un sueño, a ustedes, les debo la persona que soy hoy y todo lo que he logrado.

A mis hermanos, por estar siempre a mi lado, brindándome su apoyo, paciencia y comprensión durante todo este proceso, su presencia constante y sus palabras de aliento me dieron el valor para seguir adelante, incluso en los momentos más difíciles.

A mis profesores y tutores, por su orientación, por creer en mí y por ayudarme a superar los obstáculos que se presentaron, su conocimiento y dedicación fueron clave para dar forma a este trabajo y seguir creciendo académicamente.

A mis amigos, quienes me acompañaron en este camino con su amistad y apoyo incondicional, gracias por hacerme sentir que no estaba solo en esta travesía.

Finalmente, a todas aquellas personas que, de alguna forma, contribuyeron a que este proyecto se hiciera realidad, gracias por su generosidad, tiempo y esfuerzo, este logro es el resultado de su confianza y aliento.

## ÍNDICE GENERAL

DECLARATORIA DE AUTORÍA	
DICTAMEN FAVORABLE DEL PROFESOR TUTOR	
CERTIFICADO DE LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL	
CERTIFICADO ANTIPLAGIO	
DEDICATORIA	
AGRADECIMIENTO	
ÍNDICE GENERAL;	
ÍNDICE DE TABLA	
ÍNDICE DE FIGURAS	
RESUMEN	
ABSTRACT	
CAPÍTULO I. INTRODUCCION.....	14
1.1. Planteamiento del problema .....	15
1.2. Justificación.....	16
1.3. Objetivos.....	17
1.3.1. Objetivo General.....	17
1.3.2. Objetivos Específicos .....	17
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO.....	18
2.1. Estado del arte .....	18
UNIDAD 1: REGULACIÓN JURÍDICA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	
.....	20
2.1.1. Los contratos y sus elementos esenciales .....	20
2.1.1.1. Concepto de contrato .....	20
2.1.1.2. Tipos de contratos.....	21
2.1.1.3. Clases de contratos .....	22
2.1.1.4. Contratos de arrendamiento.....	23
2.1.1.5. Clausulas del contrato de arrendamiento en ecuador .....	25
2.1.1.6. Clausulas del contrato de arrendamiento en ecuador .....	25
2.1.1.7. Efectos de celebrar un contrato de arrendamiento.....	26
2.1.1.8. El concepto y la regulación del “uso” en el contrato de arrendamiento según el código civil ecuatoriano.....	27
2.1.1.9. El derecho al “goce” en los contratos de arrendamiento según el marco legal del código civil Ecuatoriano .....	27
2.1.1.10. Contrato de arrendamiento según el código civil .....	28
2.1.1.11. Garantía en el contrato de arrendamiento.....	29
2.1.1.12. El depósito de garantía como costumbre.....	30
2.1.1.13. Costumbre como fuente de derecho .....	30
2.1.1.14. Historia de la costumbre .....	31
2.1.2. Evolución y análisis de la legislación vigente .....	32
2.1.2.1. Historia del derecho de Arrendamiento.....	32
2.1.2.2. Historia del arrendamiento en ecuador.....	34
2.1.2.3. Análisis de la normativa sobre garantía en contratos de arrendamiento .....	36

2.1.2.4.	Derecho y obligaciones en arrendamientos .....	38
UNIDAD 2: EL DEPÓSITO DE GARANTÍA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y SU INCIDENCIA .....		42
2.1.2.5.	Concepto y naturaleza jurídica de las garantías.....	42
2.1.2.6.	El depósito de garantía .....	45
2.1.2.7.	Perspectivas y percepciones de los actores.....	46
UNIDAD 3: PRÁCTICAS INFORMALES Y SU INFLUENCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA .....		50
2.1.2.8.	Prácticas informales en el cobro de garantía en arrendamientos y su impacto en la seguridad jurídica.....	50
2.1.2.9.	Estudio de casos.....	55
2.1.2.10.	Consecuencias de la informalidad en el cobro de garantía.....	58
CAPÍTULO III. METODOLOGIA.....		60
3.1.	Tipo de Investigación.....	60
3.2.	Diseño de Investigación.....	60
3.3.	Técnicas de recolección de Datos.....	60
3.4.	Población de estudio y tamaño de muestra.....	60
3.5.	Hipótesis.....	61
CAPÍTULO IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....		62
CAPÍTULO V. CONCLUSIONES y RECOMENDACIONES .....		83
BIBLIOGRAFÍA .....		87
ANEXOS .....		89

## ÍNDICE DE TABLAS.

Tabla 1 Claridad: La información sobre las garantías es clara.....	62
Tabla 2 Justificación: Los montos de garantía son justificados. ....	63
Tabla 3 Devolución: El proceso de devolución es justo.....	65
Tabla 4 Protección: Tengo mecanismos legales contra abusos sobre garantías.....	66
Tabla 5 Resolución: Existen vías efectivas para resolver conflictos sobre garantías.....	68
Tabla 6 Accesibilidad: Las garantías afectan mi acceso a vivienda.....	69
Tabla 7 Costumbre: La costumbre es más efectiva que una regulación formal. ....	71
Tabla 8 Regulación: Es necesaria una reforma a la Ley de Inquilinato. ....	72
Tabla 9 Satisfacción: Estoy satisfecho/a con las prácticas de garantías.....	74
Tabla 10 Uso: La garantía se usa adecuadamente. ....	75

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.	Tipos de contrato .....	22
Figura 2.	Contrato de arrendamiento en Ecuador. ....	24
Figura 3.	Efectos del contrato de arrendamiento en Ecuador .....	26
Figura 4.	La garantía en el contrato de arrendamiento .....	29
Figura 5.	La costumbre como fuente de derecho .....	31
Figura 6.	La costumbre en los contratos de arrendamiento .....	32
Figura 7.	Claridad: La información sobre las garantías es clara. ....	62
Figura 8.	Justificación: Los montos de garantía son justificados. ....	63
Figura 9.	Devolución: El proceso de devolución es justo. ....	65
Figura 10.	Protección: Tengo mecanismos legales contra abusos sobre garantías. ....	67
Figura 11.	Resolución: Existen vías efectivas para resolver conflictos sobre garantías. ....	68
Figura 12.	Accesibilidad: Las garantías afectan mi acceso a vivienda. ....	69
Figura 13.	Costumbre: La costumbre es más efectiva que una regulación formal. ....	71
Figura 14.	Regulación: Es necesaria una reforma a la Ley de Inquilinato. ....	72
Figura 15.	Satisfacción: Estoy satisfecho/a con las prácticas de garantías. ....	74
Figura 16.	Uso: La garantía se usa adecuadamente. ....	76

## RESUMEN

Se presenta una investigación sobre la falta de regulación normativa del depósito de garantía en los contratos de arrendamiento en Ecuador, analizando su impacto en la seguridad jurídica entre inquilinos y arrendadores. El objetivo principal es explorar a fondo las dinámicas que afectan a ambas partes debido a la ausencia de un marco legal claro y específico.

Se emplea una metodología cualitativa basada en entrevistas a 25-30 participantes. Mediante codificación temática se analizan percepciones sobre cómo la regulación afecta la seguridad jurídica. Los resultados (capítulos IV y V) revelan implicaciones sociales, económicas y legales, aportando insumos para políticas públicas que regulen el arrendamiento y fomenten un entorno más justo.

En conclusión, la investigación busca demostrar que la carencia de una regulación específica sobre las garantías en los contratos de arrendamiento genera incertidumbre, vulnerabilidad y posibles abusos, afectando el derecho a la vivienda y la confianza en el sistema legal. Se espera que los hallazgos impulsen la creación de un marco legal que fomente la equidad y la seguridad en el arrendamiento, beneficiando a inquilinos y arrendadores y fortaleciendo el tejido social.

**Palabras claves:** Regulación, Garantía, Seguridad Jurídica, Inquilinos, Depósito.

## ABSTRACT

This paper presents a study on the lack of regulatory regulation of the security deposit in rental contracts in Ecuador, analyzing its impact on legal security between tenants and landlords. The main objective is to thoroughly explore the dynamics affecting both parties due to the absence of a clear and specific legal framework.

A qualitative methodology based on interviews with 25-30 participants is used. Thematic coding analyzes perceptions about how the regulation affects legal security. The results (Chapters IV and V) reveal social, economic, and legal implications, providing input for public policies that regulate leasing and foster a more equitable environment.

In conclusion, the study seeks to demonstrate that the lack of specific regulation on security deposits in rental contracts generates uncertainty, vulnerability, and potential abuse, affecting the right to housing and trust in the legal system. The findings are expected to prompt the creation of a legal framework that promotes equity and security in rental contracts, benefiting tenants and landlords and strengthening the social fabric.

**Keywords:** Regulation, Guarantee, Legal Security, Tenants, Deposit.



**Reviewed by: Alison Varela**  
**ID: 0606093904**

## CAPÍTULO I. INTRODUCCION

La regulación de la garantía en los contratos de arrendamiento constituye un pilar fundamental para la seguridad jurídica de las relaciones entre arrendatarios y arrendadores. Su impacto trasciende la mera formalidad contractual, incidiendo directamente en la realización del derecho a la vivienda digna y en la protección contra el ejercicio abusivo del derecho a la propiedad. La ausencia de una normativa específica y robusta en este ámbito genera un terreno fértil para la incertidumbre legal, erosionando la confianza mutua, obstaculizando la resolución eficiente de controversias y desestabilizando la dinámica de los arrendamientos. Por consiguiente, un análisis exhaustivo de esta regulación se erige como un imperativo para edificar un marco legal que fomente la equidad, la seguridad y, en última instancia, el bienestar socioeconómico de todos los actores involucrados (Andrade, 2021).

La raíz de la problemática en torno al depósito de la garantía en los contratos de arrendamiento reside en la inexistencia de un marco normativo unívoco y detallado que salvaguarde eficazmente los derechos tanto de arrendatarios como de arrendadores en el contexto ecuatoriano (Ruiz, 2021). Esta laguna legal propicia un clima de incertidumbre y acrecienta la vulnerabilidad, especialmente entre los arrendatarios, quienes frecuentemente carecen de información precisa sobre el monto y las condiciones de la garantía exigida al inicio del arrendamiento. Más aún, la prevalencia de prácticas consuetudinarias en detrimento de leyes formales abre las puertas a potenciales abusos y conflictos, minando la seguridad jurídica y la credibilidad de las relaciones contractuales, lo que a su vez menoscaba el acceso equitativo a condiciones de arrendamiento justas y dignas, afectando directamente el derecho a la vivienda.

Profundizar la investigación sobre la problemática de la regulación de la garantía en los contratos de arrendamiento reviste una importancia capital, pues permite desentrañar las complejas dinámicas que influyen en las interacciones entre arrendatarios y arrendadores en un escenario donde la certidumbre jurídica es indispensable. Un análisis detallado de esta temática revelará las significativas implicaciones sociales, económicas y legales derivadas de la carencia de una normativa adecuada, así como sus repercusiones en la materialización de derechos fundamentales, primordialmente el derecho a la vivienda (Zulay, 2021). Adicionalmente, una investigación rigurosa puede catalizar la formulación de políticas públicas efectivas y bien fundamentadas, orientadas a establecer una regulación que armonice las relaciones de arrendamiento, promoviendo un entorno más justo y equitativo. Esto no solo redundará en beneficio de los actores directamente involucrados, sino que también fortalecerá la cohesión social y la confianza en el sistema legal, impulsando un desarrollo sostenible dentro del sector del arrendamiento.

En el ámbito del marco constitucional, el derecho a una vivienda digna, amparado por el Artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, se ve directamente comprometido por la problemática aquí examinada. La ausencia de una regulación clara y la extendida informalidad que caracteriza al sector del arrendamiento pueden obstaculizar significativamente el acceso de los ciudadanos a viviendas que cumplan con condiciones de justicia y seguridad, elementos intrínsecos a la noción de vivienda digna y componente esencial de este derecho fundamental. La Ley de Inquilinato, a través de sus diversas estipulaciones dirigidas a regular los contratos, las garantías y las condiciones de habitabilidad, busca precisamente efectivizar este derecho constitucional en el contexto específico del arrendamiento. Sin embargo, la persistencia de la informalidad y la falta de un marco regulatorio robusto pueden erosionar la capacidad de esta ley para cumplir su cometido, perpetuando la vulneración del derecho a una vivienda digna para una parte considerable de la población.

## 1.1.Planteamiento del problema

En Ecuador, la problemática de la regulación normativa del depósito de garantía en los contratos de arrendamiento ha sido un tema recurrente a lo largo de los años, especialmente en el contexto de la Ley de Inquilinato (Consuelo, 2021) . Desde su promulgación, esta ley ha buscado proteger los derechos de los inquilinos y regular las relaciones entre arrendadores e inquilinos. Sin embargo, la falta de normativas específicas sobre la garantía ha dejado a muchos inquilinos en una situación de vulnerabilidad, ya que a menudo se ven obligados a aceptar condiciones impuestas por los arrendadores sin un marco legal que respalde sus derechos. Esta situación ha sido objeto de críticas y ha llevado a llamados para la creación de políticas públicas que fortalezcan la seguridad jurídica en el sector de arrendamiento, garantizando así un equilibrio en las relaciones contractuales y el respeto al derecho a la vivienda digna.

Falta de normativa específica, la ausencia de una legislación clara y precisa sobre la garantía en los contratos de arrendamiento provoca una falta de comprensión y claridad entre las partes involucradas en estos acuerdos, tanto arrendadores como inquilinos. Esta carencia de normas adecuadas genera ambigüedad en cuanto a los derechos y responsabilidades de las partes, lo cual puede derivar en situaciones conflictivas que afecten la estabilidad de la relación contractual.

Dependencia de prácticas tradicionales, en muchos casos, las costumbres y prácticas informales en los arrendamientos prevalecen por encima de las disposiciones legales existentes. Este hecho contribuye a la perpetuación de abusos y desigualdades, ya que no se implementa un control efectivo ni una regulación que garantice la equidad en las relaciones contractuales. Así, las partes pueden verse influenciadas más por acuerdos tradicionales que por los marcos legales establecidos, lo que incrementa el riesgo de disputas.

Desconocimiento de derechos, tanto los inquilinos como los arrendadores suelen desconocer los derechos y obligaciones que les corresponden según la ley. Este desconocimiento generalizado dificulta la resolución eficiente de disputas, ya que las partes involucradas carecen de la información necesaria para manejar correctamente sus conflictos (Jorge, 2003). En consecuencia, surgen situaciones en las cuales una de las partes puede quedar en una posición de desventaja o ser objeto de explotación.

La inestabilidad económica, caracterizada por factores como el desempleo, incide de manera directa en la disposición de los arrendadores para ofrecer propiedades en régimen de alquiler. Dicho contexto de inestabilidad económica genera desconfianza en el mercado de arrendamiento, toda vez que tanto arrendadores como arrendatarios pueden experimentar inseguridad con respecto a los términos y la estabilidad de los contratos. Esta desconfianza puede afectar la dinámica del mercado de arrendamientos y restringir las opciones de vivienda disponibles.

Inseguridad jurídica, la falta de una normativa clara sobre arrendamientos conlleva la creación de disputas legales entre inquilinos y arrendadores. Esta inseguridad jurídica compromete la estabilidad de las relaciones contractuales, ya que las partes pueden interpretar de manera diferente sus derechos y obligaciones, lo que aumenta el riesgo de conflictos legales. La ambigüedad en las normativas dificulta la resolución efectiva de disputas y, en muchos casos, prolonga los procesos judiciales.

Vulneración de derechos, en un contexto sin una regulación adecuada, los inquilinos pueden ser víctimas de abusos por parte de los arrendadores, tales como cobros excesivos, la imposición de condiciones desfavorables o el incumplimiento de acuerdos previos. Estos actos no solo vulneran el derecho fundamental a acceder a una vivienda digna, sino que

también afectan directamente la situación económica y emocional de los inquilinos, que se ven expuestos a condiciones injustas y perjudiciales.

Desconfianza en el mercado de arrendamiento, la incertidumbre sobre las condiciones de los contratos de arrendamiento, alimentada por la falta de regulación y la prevalencia de prácticas informales, genera una creciente desconfianza entre los potenciales arrendadores (Molina, 2024). Esta desconfianza puede llevar a una disminución en la oferta de viviendas en alquiler, lo que restringe el acceso a opciones habitacionales y genera una mayor competencia por las propiedades disponibles. Como consecuencia, se incrementa la presión sobre los inquilinos y se reduce la accesibilidad al mercado de arrendamiento (Hidalgo, 2023).

Impacto en la calidad de vida, la falta de seguridad y estabilidad en las relaciones de arrendamiento tiene un impacto directo en la calidad de vida de los inquilinos. La incertidumbre constante y los posibles conflictos legales pueden generar altos niveles de estrés, dificultades económicas y una sensación generalizada de inseguridad. Estos efectos negativos afectan tanto el bienestar emocional como la situación financiera de aquellos que dependen del alquiler de una vivienda, dificultando su capacidad para llevar una vida estable y tranquila.

Una proporción significativa de los arrendamientos en Riobamba opera fuera del marco legal, ya que el 70% de los contratos no se inscriben en la Comisaría de Inquilinato (El Telégrafo, 2021). Esta falta de registro impide la supervisión y el cumplimiento de las regulaciones existentes, lo que contribuye a prácticas como el cobro excesivo, la exigencia de garantías que no se devuelven y la ausencia de mecanismos formales para la resolución de conflictos entre inquilinos y arrendadores.

## **1.2. Justificación**

Este trabajo de investigación aborda un problema fundamental en el arrendamiento en Ecuador: la falta de regulación clara sobre las garantías. Esta carencia genera inseguridad jurídica y vulnerabilidad tanto para inquilinos como para arrendadores. Al analizar en detalle esta situación, se espera brindar insumos para la creación de políticas públicas que protejan los derechos de ambas partes, fomentando así un sector de arrendamiento más equitativo y justo para todos los ciudadanos y, en particular, para los defensores del inquilino y los operadores jurídicos.

Esta investigación aportará una visión crítica sobre las lagunas normativas en materia de garantías de arrendamiento, destacando sus implicaciones prácticas. A través de un enfoque socioeconómico, se examinarán las dinámicas de poder entre arrendatarios y arrendadores, así como los efectos de la falta de claridad en las garantías. Esto podría contribuir a una comprensión más profunda del panorama actual y a la necesidad de reformas legales. La investigación es viable por el acceso a fuentes jurídicas y testimoniales relevantes, y por el creciente interés social en la regulación del arrendamiento.

La investigación busca analizar problemas como la limitada protección de los derechos de los inquilinos, el riesgo de abusos por parte de los arrendadores y la desconfianza general en el mercado de arrendamiento. Al ofrecer elementos para un marco normativo más claro y recomendaciones para su posible implementación, se pretende brindar insumos para subsanar estas deficiencias y avanzar hacia un sistema más justo y transparente.

La motivación para investigar este tema radica en la apremiante necesidad de regular las relaciones de arrendamiento en un contexto donde las directrices y normativas vigentes resultan insuficientes. Esta investigación se justifica por la relevancia de establecer un marco

legal que considere las condiciones actuales del mercado y asegure el respeto de los derechos fundamentales de los inquilinos, así como la seguridad de los arrendadores.

Finalmente, la pertinencia de esta investigación reside en su potencial para influir en la evolución de los tratamientos normativos actuales e ideales que respondan a las necesidades del sector del inquilinato. Al analizar la factibilidad de implementar cambios legislativos basados en la normativa existente y estudios previos, se espera que este trabajo aporte a la reflexión sobre cómo mejorar la calidad de vida de los inquilinos y la confianza de los arrendadores, promoviendo así un entorno de arrendamiento más seguro y justo en Ecuador.

### **1.3.Objetivos**

#### **1.3.1. Objetivo General**

- Determinar cómo la falta de regulación jurídica sobre el depósito de garantía en los contratos de arrendamiento en Ecuador afecta la seguridad jurídica y la estabilidad en las relaciones entre arrendadores e inquilinos, para formular lineamientos normativos que promuevan prácticas contractuales justas y equilibradas.

#### **1.3.2. Objetivos Específicos**

- Analizar el marco normativo actual sobre el depósito de garantía en contratos de arrendamiento en Ecuador, identificando las lagunas y debilidades legislativas que afectan la seguridad jurídica.
- Comparar las percepciones y experiencias de inquilinos y arrendadores respecto a las garantías exigidas en los contratos de arrendamiento, evaluando cómo estas afectan la confianza y estabilidad en la relación contractual.
- Examinar la dependencia de prácticas informales en los contratos de arrendamiento y su influencia en la perpetuación de abusos y desigualdades entre arrendadores e inquilinos.

## CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO.

### 2.1. Estado del arte

Respecto del tema de la falta de regulación normativa del depósito de garantía en los contratos de arrendamiento, no se han realizado investigaciones iguales, pero si existen varias investigaciones similares donde se concluyen que:

El autor, Luis Aníbal Ruano Cerón (2023), presenta la investigación titulada *"La cláusula de garantía en los contratos de arrendamiento dentro de la legislación ecuatoriana"*, el autor concluye que la cláusula de garantía en los contratos de arrendamiento desempeña un papel fundamental en la protección de los derechos tanto de arrendadores como de arrendatarios. Se evidencia que esta cláusula no solo otorga seguridad jurídica en las relaciones contractuales, sino que también juega un papel esencial en la prevención de conflictos y litigios. Asimismo, el estudio resalta la necesidad de una adecuada regulación y aplicación de esta cláusula dentro del ordenamiento jurídico ecuatoriano, sugiriendo que una interpretación armónica de la legislación vigente puede contribuir a una mayor estabilidad en los contratos de arrendamiento, beneficiando a ambas partes en la relación jurídica. A través de este trabajo, se busca fomentar una práctica contractual más consciente, que respete y garantice los derechos de todos los intervinientes en el proceso de arrendamiento.

Por otro lado, Bella Anita Farías Demera (2014), es su investigación titulada "Necesidad de incorporar en la Ley de Inquilinato, un mecanismo legal que permita fijar el valor de los cánones de arrendamiento" concluye que la investigación ha permitido establecer que en Ecuador existe un déficit significativo de vivienda, lo que ha llevado a que propietarios realicen adecuaciones mínimas a sus inmuebles para ofrecerlos en arrendamiento sin contar con los servicios básicos adecuados. Además, se identificó que la Ley de Inquilinato no regula de manera precisa la fijación de los cánones de arrendamiento, lo que ha generado abusos por parte de los arrendadores, quienes establecen precios excesivos sin sanciones legales.

Asimismo, la investigación destaca que, aunque la Constitución del Ecuador establece el derecho a una vivienda digna y adecuada, este principio no se cumple en la realidad, pues muchas personas viven en condiciones de insalubridad. Como solución, se propone una reforma a la Ley de Inquilinato que establezca un mecanismo legal para fijar los cánones de arrendamiento en función de la inflación anual y la realidad socioeconómica del país, además de implementar sanciones para los propietarios que incumplan con la normativa.

La Ley de Inquilinato en Ecuador ha sido objeto de críticas debido a su desactualización y desconexión con la realidad socioeconómica del país. A pesar de que esta normativa fue diseñada para regular las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, ha quedado obsoleta, reflejando aspectos como el uso de la moneda "sucre", que ya no está en circulación desde hace más de dos décadas. Según Milton Hidalgo en su obra titulada "El papel de la mediación en Ecuador como enfoque para la solución de conflictos y la promoción de una cultura de paz" llega a la conclusión de que la falta de actualización en normativa sobre materia de inquilinato a ha generado un vacío legal que afecta tanto a arrendadores como a arrendatarios, quienes enfrentan incertidumbres en sus derechos y obligaciones (Hidalgo, 2023).

Uno de los problemas más destacados es la ausencia de regulación específica sobre el cobro de garantía en los contratos de arrendamiento. La falta de normativas claras ha llevado a que las partes involucradas dependan de la confianza mutua, lo que puede resultar en abusos y conflictos. La investigación revela que muchos arrendatarios desconocen el monto adecuado que deben pagar como garantía, lo que contribuye a la inseguridad jurídica en el sector.

La falta de claridad normativa en torno a las garantía afecta directamente los derechos de uso y habitación consagrados en la Constitución de la República del Ecuador. Por lo que Cynthia Molina en su obra titulada “Los Contratos de Arrendamiento y las Atribuciones para Contratar Servicios Básicos“ llega a la conclusión de que esta situación no solo repercute en la estabilidad económica de los arrendadores y arrendatarios, sino que también tiene implicaciones sociales, ya que la inseguridad en los contratos de arrendamiento puede llevar a situaciones de desalojo injustificado y vulneración de derechos (Molina, 2024).

El desconocimiento generalizado sobre las regulaciones de arrendamiento y garantía es un factor que agrava la problemática. La mayoría de la población ecuatoriana no está informada sobre sus derechos y las normativas que rigen los contratos de arrendamiento, lo que aumenta la vulnerabilidad de los arrendatarios y la posibilidad de conflictos. La falta de educación legal en este ámbito es un obstáculo significativo para la promoción de relaciones equitativas entre arrendadores y arrendatarios.

Ante esta problemática, se han propuesto reformas que buscan establecer un marco legal claro y definido que regule el cobro y devolución de garantía. Estas reformas deben incluir parámetros específicos para la fijación del monto de la garantía y promover la socialización de la normativa para educar a la población sobre sus derechos y responsabilidades en los contratos de arrendamiento.

Por otro lado Laura Consuelo en su obra titulada “la garantía de arrendamiento en materia de inquilinato” llega conclusión de que la falta de regulación clara ha permitido que algunos arrendadores adopten prácticas abusivas, como el cobro de garantía excesivas que no se corresponden con el valor del inmueble o las condiciones del contrato. Esto no solo genera una carga financiera injusta para los arrendatarios, sino que también perpetúa un ciclo de desconfianza y conflicto entre las partes. Muchos arrendatarios se ven obligados a aceptar condiciones desfavorables por la necesidad de acceder a un lugar donde vivir (Consuelo, 2021).

La ausencia de un marco normativo claro también implica que no existen mecanismos efectivos para la resolución de conflictos relacionados con el cobro de garantía. Esto deja a los arrendatarios en una posición vulnerable, ya que, en caso de disputas, pueden no tener acceso a recursos legales adecuados para defender sus derechos. La falta de mediación o arbitraje en estos casos puede llevar a que los conflictos se prolonguen, afectando la estabilidad emocional y financiera de los arrendatarios.

Mientras tanto Axel Ruiz mediante su obra denominada “Las obligaciones contractuales de inquilinato y el comercio en tiempos de pandemia“ concluye que la inseguridad jurídica y la falta de regulación normativa sobre las garantía también tienen un impacto negativo en el mercado de alquileres en Ecuador. Los arrendadores, al no contar con un marco legal que respalde sus derechos, pueden mostrarse reacios a alquilar sus propiedades, lo que reduce la oferta de inmuebles disponibles para arrendar. Esto, a su vez, puede llevar a un aumento en los precios de alquiler, afectando a los arrendatarios que buscan opciones asequibles (Ruiz, 2021).

La aplicación de la Ley de Inquilinato y las prácticas relacionadas con el cobro de garantía pueden variar significativamente entre diferentes regiones del país. En algunas áreas, los arrendadores pueden seguir prácticas más equitativas y transparentes, mientras que en otras, los abusos son más comunes. Esta disparidad crea un entorno desigual para los arrendatarios, quienes pueden experimentar diferentes niveles de protección y seguridad jurídica dependiendo de su ubicación.

Otro autor que investigo acerca de la garantía en materia de inquilinato es Esthefany Zulay en su obra titulada “Inexistencia de la figura de fuerza mayor en la Ley de inquilinato y su impacto sobre los arrendamientos durante la emergencia de la Pandemia” determina que los organismos internacionales han señalado la importancia de establecer un marco legal que garantice los derechos de los arrendatarios y arrendadores. Se recomienda que Ecuador adopte políticas que promuevan la transparencia en los contratos de arrendamiento y la educación legal para los ciudadanos. Estas recomendaciones buscan no solo proteger a los arrendatarios, sino también fomentar un ambiente de confianza que beneficie a ambas partes en la relación de arrendamiento (Zulay, 2021).

La necesidad de una reforma integral en la Ley de Inquilinato es cada vez más urgente. Mientras tanto Evelyn Quito en su obra “Exigibilidad del cobro de la garantía de arrendamiento en materia de inquilinato y la inseguridad jurídica causada por la inexistencia de esta figura normativa” llega a la conclusión de que la creación de un marco normativo que regule de manera clara el cobro de garantía, así como la implementación de programas de educación legal, son pasos fundamentales para mejorar la situación actual. Además, es crucial que se realicen estudios continuos sobre el impacto de estas reformas en la práctica del arrendamiento en Ecuador, para asegurar que se adapten a las necesidades (Quito, 2024)

## **UNIDAD 1: REGULACIÓN JURÍDICA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

### **2.1.1. Los contratos y sus elementos esenciales**

#### **2.1.1.1. Concepto de contrato**

En nuestra vida diaria y en el mundo, los contratos son la base de muchas de nuestras interacciones, los contratos establecen las reglas del juego, definiendo las obligaciones y los derechos de las partes involucradas, por una parte existen autores como Sir William Anson (2021) quien define al contrato “ Es un pacto con validez ante la ley, el cual establece lo que cada participante debe y puede hacer”. Otro Autor quien hace referencia al contrato es Renzo Saavedra (2013) quien señala que es “básicamente una o varias promesas que la ley hace que se cumplan”. Finalmente tenemos un concepto del Código Civil, donde se señala que los “contratos son actos en los que una parte asume la responsabilidad ante otra de entregar algo, realizar una acción o no llevarla a cabo, siendo una de las principales maneras en que nacen las obligaciones jurídicas”, si analizamos estas tres definiciones dadas anteriormente podemos indicar lo siguiente “Un contrato es un acuerdo legalmente vinculante que consiste en una o varias promesas, a través del cual una parte se obliga con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa, estableciendo así derechos y obligaciones cuyo cumplimiento es exigible por ley y constituye una de las principales fuentes de las obligaciones jurídicas.”

Según la ley ecuatoriana, para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

1. **Que sea legalmente capaz:** La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, y sin el ministerio o la autorización de otra. La ley ecuatoriana clasifica la capacidad en absoluta y relativa. Son absolutamente incapaces los dementes, los impúberes y la persona sorda que no pueda darse a entender de manera verbal, por escrito o por lenguaje de señas. La ley considera que tienen una capacidad limitada para ciertos actos los menores adultos, aquellos bajo interdicción para administrar sus propiedades, y las entidades jurídicas.

2. **Que consienta en dicho acto o declaración, y su consentimiento no adolezca de vicio:** Esto significa que debe comprender la información relevante y su decisión no debe ser producto de error, fuerza o engaño (dolo). La ausencia de estos "vicios del consentimiento" es fundamental para proteger la libertad individual y asegurar transacciones económicas eficientes.

**Error:** El error en un contrato sucede cuando una de las partes acepta los términos basándose en una creencia falsa. Para que este error sea motivo para anular el contrato, debe ser un error de hecho, es decir, que afecte directamente al objeto del contrato o a la identidad de la otra parte, y además debe ser lo suficientemente importante como para haber influido en la decisión de contratar. No se considera un vicio del consentimiento el error sobre la interpretación de las leyes aplicables al contrato.

**Fuerza:** Este vicio del consentimiento implica presionar a alguien para que celebre un contrato que de otra manera no haría. La fuerza limita las opciones de la víctima: contratar o sufrir un perjuicio. Puede ser física (actos materiales) o moral (amenaza de un mal).

**Dolo:** El dolo se refiere a la intención de causar daño a alguien, ya sea directamente o a sus bienes. A diferencia de la culpa, donde no hay una intención maliciosa, el dolo implica una voluntad de perjudicar, lo cual se debe analizar individualmente en cada situación. En el contexto de los contratos, el dolo que puede invalidar el acuerdo no solo se da por acciones directas, sino también por la omisión de información relevante, cuando esta ocultación busca engañar a la otra parte y llevarla a tomar una decisión equivocada.

3. **Que recaiga sobre un objeto lícito:** El objeto del contrato es la cosa, el hecho o la abstención que ha de darse, hacerse o no hacerse. El contrato tiene objeto si, y sólo si, esa cosa, ese hecho, o esa abstención, son posibles y determinados. No pueden ser objeto de un contrato las cosas que ni existen ni se espera que existan.
4. **Que tenga una causa lícita:** La causa ilícita es la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público. Lo relevante para determinar la causa no es la cosa, hecho o abstención a que el contrato obliga, sino la razón por la cual las partes contrataron.

### 2.1.1.2. Tipos de contratos

#### **Bilaterales y unilaterales**

Cuando hablamos de los contratos bilaterales, podemos indicar que este se le encuentra en el Art. 1455 del Código Civil, definiéndolo en aquel en donde las dos partes generan obligaciones de manera recíproca (deudor y acreedor). Mientras que el contrato unilateral es aquel que solo una parte genera la obligación, es decir la otra parte no se compromete en nada.

#### **Oneroso y gratuito**

El contrato oneroso, se puede decir que es aquel pacto donde cada parte recibe un beneficio mutuo, de forma más fácil, es aquel donde cada parte espera tener un beneficio. Mientras que el contrato gratuito es aquel que favorece solo a una parte, pero dejando que la otra persona soporte el cargo, de forma más sencilla podemos decir que es aquel en donde solo una parte resulta beneficiosa. El concepto de contrato oneroso y gratuito lo podemos encontrar en el Art. 1456 del Código Civil.

#### **Conmutativos o aleatorios**

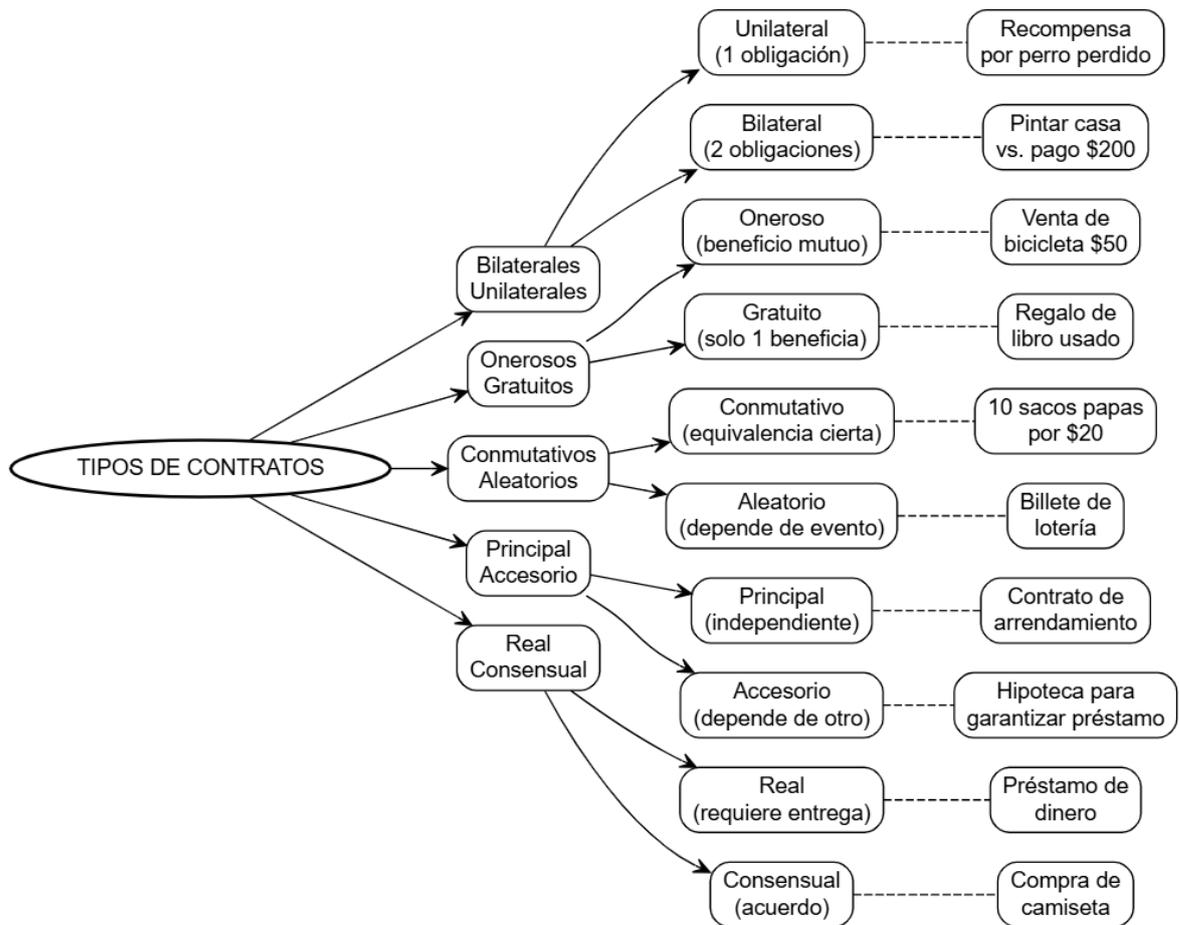
En cambio, el contrato conmutativo, es aquel en donde cada una de las partes se obliga a dar o hacer, de forma más sencilla podemos decir que ambas partes perciben un valor justo por

el trabajo realizado. Mientras que los contratos aleatorios son aquel que se paga al principio por un precio justo, pero a la final va a ver interferencias entre ganar mas o a su vez perder. Este contrato también se lo encuentra en el Código Civil en el Art. 1457.

**Contrato real, solemne y consensual**

El contrato real se caracteriza porque se hace valido cuando se entrega la cosa, puede ser dinero o objeto. El contrato solemne necesita prácticamente por cumplir formalidades legales, como son las firmas o el registro de este contrato. Y finalmente el contrato consensual es aquel que es válido entre las dos partes, por ejemplo, comprar algo en la tienda.

Figura 1.  
Tipos de contrato



Nota: El gráfico representa los tipos de contratos que existen en el Ecuador,2025. Elaborado por Orozco Suque Edwin Javier.

**2.1.1.3. Clases de contratos**

Este tipo de contrato se caracteriza por que es de relación laboral y es sin plazo determinado, el cual se mantiene vigente hasta que una de las partes decide terminar el contrato, este contrato se caracteriza por ser el más frecuente dentro de Ecuador, en donde se ofrece estabilidad laboral, también se caracteriza por tener diferentes modalidades de trabajo, pero como todo contrato al celebrarse este contrato se contrae obligaciones y derechos.

**Contrato por obra o servicio determinado**

El contrato por obra o servicio determinado se caracteriza por que es de contrato temporal, es relacionada con tareas específicas, es decir el tiempo de duración de este contrato depende del tiempo que tome terminar la obra.

### **Contrato eventual**

También se caracteriza por que es un contrato temporal, el objetivo de este contrato es cubrir las necesidades momentáneas, la duración de este tipo de contrato por lo general es de 180 días.

### **Contrato temporal**

Este se caracteriza por ser un contrato de tiempo definido y específico, por lo general este tipo de contrato se utiliza cuando hay demanda excesiva en productos o servicios, igual este tipo de contrato suele durar 180 días por lo general.

### **Contrato de aprendizaje**

Este tipo de contrato es un acuerdo entre el empleador y el aprendiz, el objetivo de este contrato es que ganen las dos partes, tanto el empleador como el aprendiz, en empleador gana mano de obra y el aprendiz gana conocimiento sobre un oficio o profesión.

#### **2.1.1.4. Contratos de arrendamiento**

El contrato de arrendamiento en Ecuador es uno de los contratos más utilizados por la población, principalmente por la necesidad de acceder a una vivienda digna, tal como lo establece la Constitución del país. La Constitución, en su artículo 30, garantiza el derecho a un hábitat seguro, saludable y a una vivienda adecuada y digna para todas las personas, sin importar su condición social o económica.

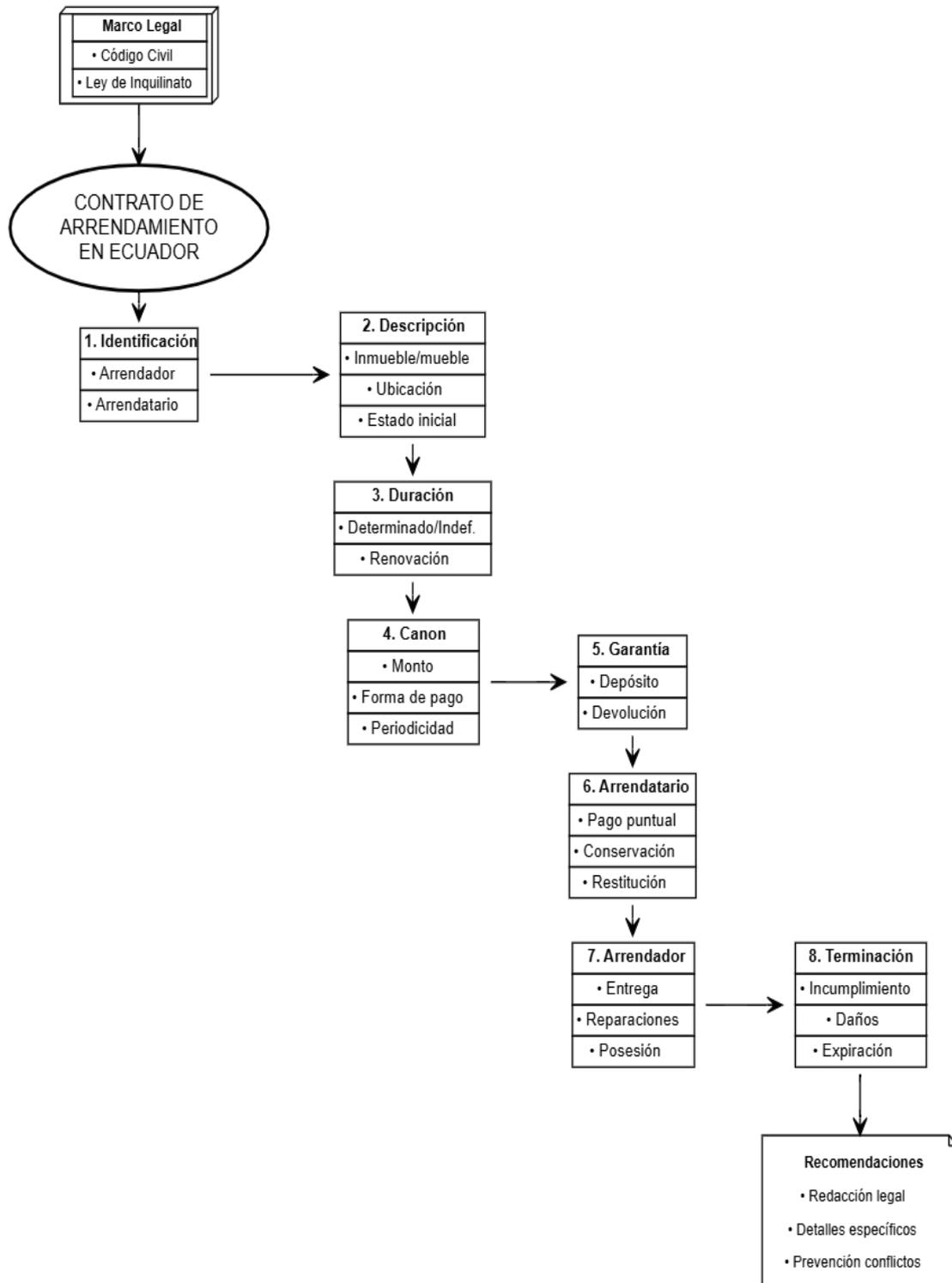
Este contrato, según el Código Civil ecuatoriano en su artículo 1856, se define como un acuerdo en el que dos partes se obligan recíprocamente: una a conceder el goce de un bien o prestar un servicio, y la otra a pagar un precio determinado por ese uso o servicio. Es decir, el arrendatario cede el uso del bien al arrendador a cambio de un pago periódico llamado canon o renta.

El arrendamiento puede recaer sobre bienes muebles o inmuebles, y en particular en Ecuador, se enfoca en los inmuebles. La ley permite que existan diferentes tipos de contratos, ya sea de cosas o de servicios, y los que recaen sobre bienes inmuebles son los más frecuentes. La ley prohíbe arrendar bienes que no puedan ser utilizados sin consumirse o que estén expresamente prohibidos, además de los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.

Además, la normativa constitucional establece que toda persona tiene derecho a firmar contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos, garantizando así el acceso a la vivienda y promocionando un mercado justo para estas relaciones contractuales.

Respecto a su formalización, en Ecuador el contrato de arrendamiento puede inscribirse en notaría, donde cada contrato se lleva un archivo numerado y cronológico para asegurar su legalidad y conservación.

Figura 2.  
 Contrato de arrendamiento en Ecuador.



Nota: El gráfico explica el contrato de arrendamiento en Ecuador, 2025. Elaborado por Orozco Suque Edwin Javier.

### 2.1.1.5. Clausulas del contrato de arrendamiento en Ecuador

Las cláusulas del contrato de arrendamiento en Ecuador son elementos esenciales que regulan la relación jurídica entre arrendador y arrendatario, estableciendo los derechos y obligaciones de ambas partes. La normativa ecuatoriana, principalmente sustentada en el Código Civil y la Ley de Inquilinato, determina los aspectos que deben contemplarse en dichas cláusulas para garantizar la claridad y legalidad del acuerdo.

Entre las cláusulas más relevantes se encuentran:

1. **Identificación de las partes:** Debe especificarse claramente quién es el arrendador y quién el arrendatario, incluyendo datos personales y/o de la empresa, si aplica.
2. **Descripción del bien:** Se detalla el inmueble o bien mueble objeto del contrato, especificando su ubicación, características, condiciones y estado en que se entrega al arrendatario.
3. **Duración del contrato:** Se establece el período de vigencia del arrendamiento, que puede ser por tiempo determinado o indefinido, y las condiciones para su renovación o terminación anticipada.
4. **Canon de arrendamiento:** Se determina el monto de la renta, la forma de pago, los períodos (mensual, trimestral, etc.) y las fechas de pago. La ley contempla que los pagos suelen hacerse en los primeros días del período estipulado.
5. **Garantía:** Especifica si se requiere una garantía (por ejemplo, depósito) y las condiciones para su devolución, además de las circunstancias en las que puede ser retenida por daños o incumplimiento.
6. **Obligaciones del arrendatario:**
  - Pagar puntualmente la renta.
  - Cuidar y conservar el bien en buen estado.
  - No realizar modificaciones sin autorización del arrendador.
  - Restituir el inmueble en las condiciones en que fue entregado al finalizar el contrato.
7. **Obligaciones del arrendador:**
  - Entregar el bien en condiciones aptas para su uso.
  - Realizar las reparaciones necesarias que no sean resultado del uso legítimo.
  - Garantizar la posesión pacífica del bien durante el contrato.
8. **Cláusulas de terminación:** Incluyen las causales para dar por terminado el contrato, como incumplimiento del pago, daños al bien o la expiración del plazo convenido.

Estas cláusulas deben estar redactadas conforme a la ley, asegurando que se respeten los derechos de ambas partes y que el contrato sea válido y respaldado jurídicamente. Además, en Ecuador es recomendable que el contrato contemple detalles específicos relacionados con la ley de inquilinato para evitar futuros conflictos legales.

### 2.1.1.6. Clausulas del contrato de arrendamiento en Ecuador

Cuando se habla de un contrato de arrendamiento podemos indicar que este contiene cláusulas, esto es debido a que sirve para regular la relación jurídica que existe entre el arrendador y el arrendatario.

Al hablar de las cláusulas de los contratos de arrendamiento podemos indicar que algunas de las cláusulas más importantes son la identificación de las partes, la descripción del bien arrendado, la duración del contrato entre el cual debe estar las condiciones de renovación y la terminación. También debe incluir el canon de arrendamiento en donde se establecerá cual es modo de pago y el plazo en el cual se deberá efectuar. Y por último la cláusula más importante es la del tiempo de duración del contrato de arrendamiento.

#### **2.1.1.7. Efectos de celebrar un contrato de arrendamiento**

"Efectos de celebrar un contrato de arrendamiento", se refiere a las consecuencias jurídicas y prácticas que surgen tras la suscripción de un acuerdo de arrendamiento entre las partes en Ecuador. Este contrato, al ser un acto jurídico voluntario, genera una serie de derechos y obligaciones que tienen fines específicos tanto para el arrendador como para el arrendatario.

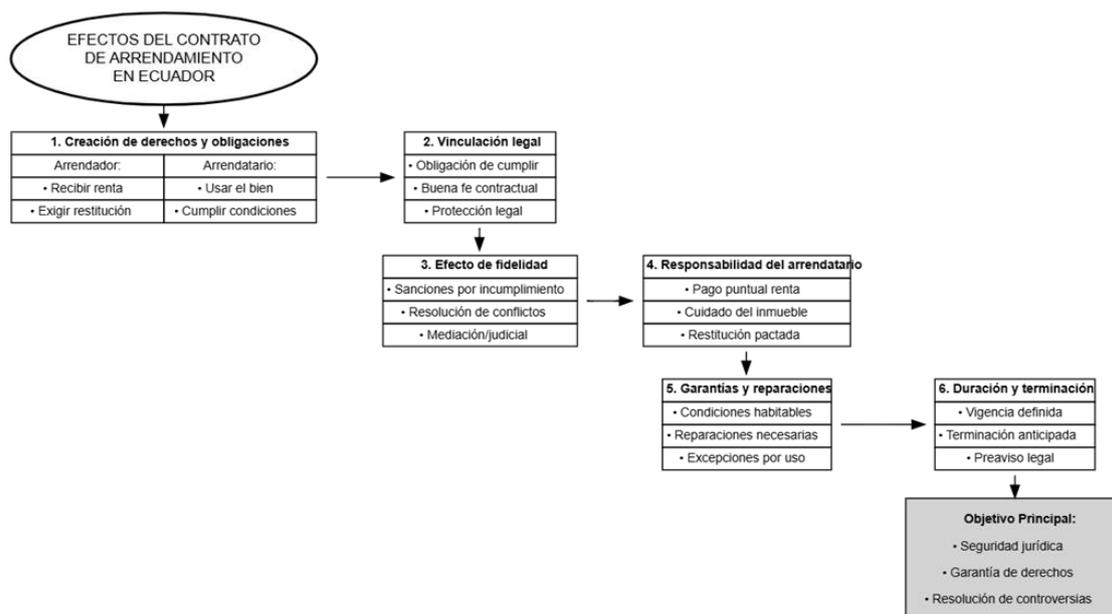
Entre los efectos principales se destacan:

1. **Creación de derechos y obligaciones:** Ambas partes adquieren derechos y asumen obligaciones legales. El arrendador tiene el derecho a recibir la renta en las condiciones pactadas y a exigir la restitución del inmueble en buen estado. Por su parte, el arrendatario obtiene el derecho a usar y disfrutar del bien, bajo las condiciones establecidas en el contrato.
2. **Vinculación legal:** El contrato de arrendamiento se convierte en una obligación contractual que debe cumplirse de buena fe. La ley ecuatoriana señala que las partes deben respetar los términos establecidos y actuar conforme a la normativa vigente, garantizando la protección de sus derechos.
3. **Efecto de fidelidad y cumplimiento:** El documento formaliza el acuerdo, y su incumplimiento puede acarrear sanciones como multas, resolución del contrato, o reclamaciones por daños y perjuicios. La existencia del contrato también facilita la resolución de conflictos a través de mecanismos legales como la mediación o acciones judiciales.
4. **Responsabilidad del arrendatario:** Tras la celebración del contrato, el arrendatario tiene la responsabilidad de pagar la renta puntualmente, cuidar el inmueble, y devolverlo en las condiciones pactadas, de acuerdo con lo establecido en la ley y en el contrato mismo.
5. **Garantías y reparaciones:** La firma del contrato genera el efecto de que el arrendador debe entregar el bien en condiciones habitables y realizar reparaciones necesarias, salvo aquellas que sean consecuencia del uso legítimo o el deterioro natural, siempre bajo los términos pactados.
6. **Duración y terminación:** El contrato establecido define un período de vigencia, y sus efectos incluyen las causas y procedimientos para su terminación anticipada o por expiración del plazo. Además, la ley regula el preaviso y las condiciones para cancelar el acuerdo, protegiendo a ambas partes contra terminaciones arbitrarias.

Celebrar un contrato de arrendamiento en Ecuador produce efectos legales que estructuran la relación comercial y personal entre arrendador y arrendatario. Estos efectos están destinados a ofrecer seguridad jurídica, garantizar derechos y obligaciones, y resolver posibles controversias durante la vigencia del acuerdo.

*Figura 3.*

*Efectos del contrato de arrendamiento en Ecuador*



Nota: El gráfico muestra cuales son los efectos del contrato de arrendamiento en Ecuador.

### 2.1.1.8. El concepto y la regulación del “uso” en el contrato de arrendamiento según el código civil ecuatoriano

El concepto de "uso" en el contrato de arrendamiento en Ecuador es fundamental y está claramente definido en el artículo 1856 del Código Civil. Cuando se habla de "conceder el goce de un bien", se refiere a que el arrendador entrega al arrendatario el derecho de utilizar el bien (que puede ser un inmueble o un bien mueble) durante un período determinado, en cumplimiento de los términos acordados en el contrato.

El "uso" implica que el arrendatario tiene el derecho legal y material de disfrutar del bien sin ser su propietario, pero también bajo ciertas condiciones que garantizan que el uso será conforme a lo pactado y respetando los límites establecidos. Este uso puede estar condicionado, por ejemplo, a que el inmueble se destine exclusivamente a vivienda o comercio, dependiendo de la cláusula contractual y de la causa por la cual fue arrendado, la cual debe ser lícita.

Por otro lado, cabe destacar que el arrendatario debe emplear el bien de acuerdo con el fin estipulado en el contrato y respetando las condiciones de uso establecidas. Es decir, no puede darle un uso diferente al pactado sin consentimiento del arrendador. Además, el bien debe ser utilizado con la diligencia de un buen padre de familia, asegurando su conservación y correcto funcionamiento durante toda la relación contractual.

En definitiva, el "uso" en este contexto es la facultad que obtiene el arrendatario para disfrutar del bien en las condiciones pactadas, lo cual está protegido por la ley, y su cumplimiento adecuado es esencial para mantener la buena relación entre las partes y evitar futuras controversias legales.

### 2.1.1.9. El derecho al “goc” en los contratos de arrendamiento según el marco legal del código civil Ecuatoriano

El "goc" en el contexto del contrato de arrendamiento, según el artículo 1856 del Código Civil ecuatoriano, se refiere al derecho que tiene el arrendatario de disfrutar y hacer uso del bien objeto del contrato durante un período establecido, a cambio del pago de un precio.

El "goce" implica que el arrendatario obtiene la facultad de utilizar el bien en la forma y condiciones pactadas, pero no se convierte en propietario del mismo. Este derecho de disfrute puede ser del inmueble, muebles, o incluso servicios, y se encuentra condicionado por las cláusulas contractuales y las leyes vigentes. Por ejemplo, en el caso de un inmueble destinado a vivienda, el arrendatario puede usarlo para habitar, respetando los límites y fines establecidos en el contrato.

Es importante destacar que el "goce" está protegido por la ley, de manera que el arrendador debe entregar el bien en condiciones aptas para su uso y mantenerlo en ese estado durante toda la vigencia del contrato. Asimismo, el arrendatario tiene la obligación de emplear el bien de manera diligente y conforme a la finalidad pactada, cuidando que no se produzcan daños que puedan afectar el derecho de uso del arrendador o de futuros arrendatarios.

#### **2.1.1.10. Contrato de arrendamiento según el código civil**

El Código Civil aborda diversos aspectos fundamentales del contrato de arrendamiento. En cuanto al objeto del contrato (Artículo 1857), se establece que se pueden arrendar tanto cosas como derechos que no se consumen con su uso, protegiendo además al arrendatario que desconoce la ajenidad del bien.

Respecto a la forma de pago de la renta (Artículo 1858), se indica que esta puede consistir en dinero o en productos naturales, y puede ser tanto una cantidad fija como proporcional a la producción del bien arrendado. La determinación de la renta (Artículo 1859) se realiza de manera análoga a la fijación del precio en un contrato de compraventa.

En cuanto a los sujetos del contrato (Artículo 1860), el Código Civil define al arrendador como la parte que cede el uso del bien, y al arrendatario como quien paga por dicho uso. La entrega del bien arrendado (Artículo 1861) puede efectuarse mediante cualquier medio legalmente válido.

Sobre las condiciones de validez del contrato (Artículo 1862), se señala que si la validez se supedita a la firma de un documento, cualquiera de las partes puede desistir antes de que esto ocurra o de que se entregue el bien. Además, las arras que pudieran entregarse se registrarán por las normas correspondientes a la compraventa.

En situaciones de conflicto por arrendamientos múltiples (Artículo 1863), prevalecerá el arrendamiento de quien haya recibido primero la cosa arrendada; si ninguno la ha recibido, tendrá validez el contrato más antiguo. Finalmente, el Código Civil establece que los arrendamientos de bienes públicos (Artículo 1864) se rigen por leyes especiales, aplicándose el Código Civil de manera supletoria.

### 2.1.1.11. Garantía en el contrato de arrendamiento

Figura 4.

La garantía en el contrato de arrendamiento



Nota: El gráfico muestra como funciona la garantía dentro del contrato de arrendamiento, 2025. Elaborado por Orozco Suque Edwin Javier

Al hablar de la garantía en el contrato de arrendamiento, prácticamente se refiere a las condiciones establecidas para así dar cumplimiento con el acuerdo ya señalado, en este caso con el contrato de arrendamiento se está obligando a cumplir con lo acordado,

principalmente se relaciona con el pago del precio de la renta y la conservación del inmueble. En caso de que los daños del inmueble sean considerables se podrá cobrar la garantía dada, pero el problema de la garantía dentro de los contratos de arrendamiento es que no están regulados en la actualidad y en el Código Civil tampoco están regulado. La garantía se basa más en una tradición o costumbre ya que al no estar regulada las personas piden una cierta cantidad de dinero para resguardarse de posibles abusos que las personas puedan generar como es el no pago de la renta o el daño del bien inmueble.

#### **2.1.1.12. El depósito de garantía como costumbre**

Esta práctica probablemente surgió de la necesidad práctica de los arrendadores de protegerse ante posibles incumplimientos por parte de los arrendatarios. Sin una normativa que estableciera mecanismos de seguridad claros, el depósito se convirtió en una solución pragmática para mitigar riesgos como el impago de la renta o los daños a la propiedad.

La repetición constante de esta exigencia por parte de los arrendadores y la aceptación tácita por los arrendatarios a lo largo del tiempo solidificaron esta práctica como un uso común en el ámbito de los arrendamientos. Al no existir una prohibición legal expresa y ante la ausencia de alternativas claramente definidas por la ley, la garantía se transmitió y consolidó por la vía de la práctica social y contractual.

#### **2.1.1.13. Costumbre como fuente de derecho**

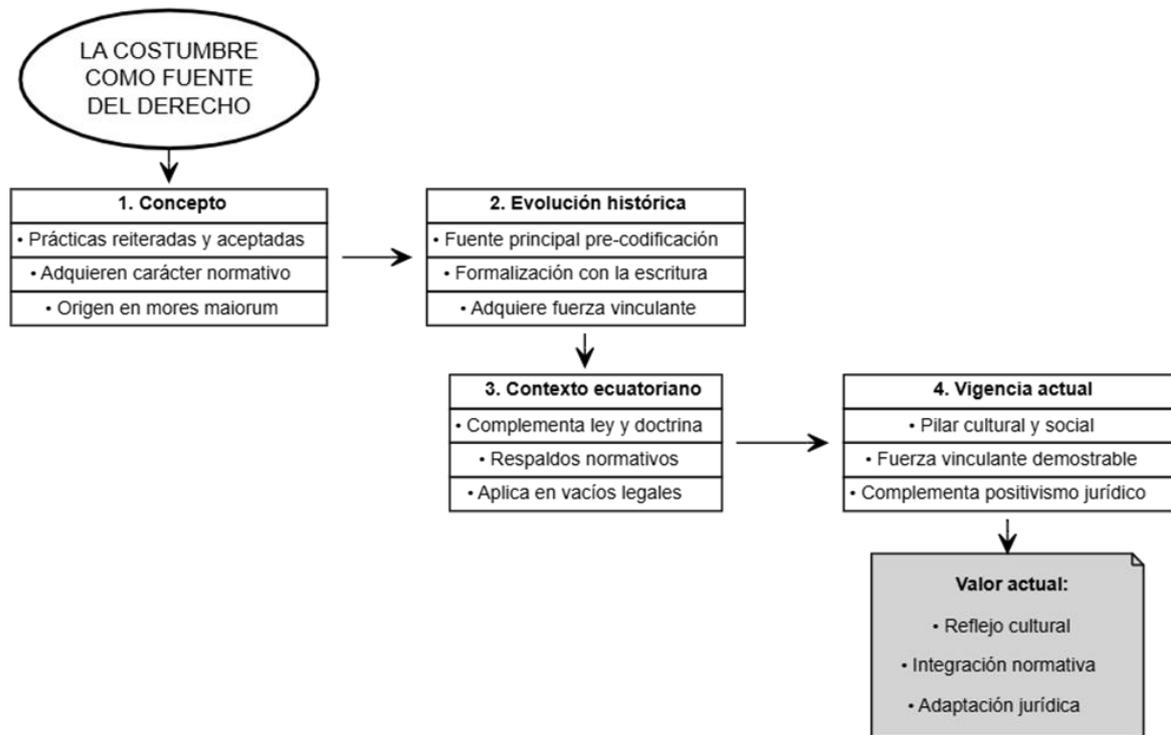
La costumbre es una fuente de derecho de gran importancia en el ordenamiento jurídico, reconocida como un elemento que refleja las prácticas reiteradas y aceptadas por una comunidad, las cuales adquieren carácter normativo con el tiempo. Su origen se remonta a las civilizaciones antiguas, donde las conductas repetidas en pro del bienestar social se consolidaban en reglas aceptadas, formando las llamadas mores maiorum o costumbres antiguas, sin necesidad de expresa codificación.

A lo largo de la historia, la costumbre ha sido considerada el precedente y en ciertas etapas fue incluso la fuente principal del derecho antes de la codificación moderna. Con la llegada de la escritura, estas prácticas se formalizaron en textos jurídicos, adquiriendo carácter vinculante similar al de la ley. En el contexto ecuatoriano, la costumbre, junto con la ley y la doctrina, complementa y en algunos casos respalda las normas jurídicas, especialmente en áreas donde la ley no tiene regulación específica.

Es importante destacar que, pese al dominio del positivismo jurídico, la costumbre sigue siendo vista como un pilar fundamental que refleja la cultura y las prácticas sociales más arraigadas, y en ciertos casos puede tener fuerza vinculante si se demuestra su existencia y aceptación constante en la comunidad.

Figura 5.

La costumbre como fuente de derecho



Nota: La gráfica muestra como la costumbre se convirtió en fuente de derecho, 2025. Elaborado por Orozco Suque Edwin Javier.

#### 2.1.1.14. Historia de la costumbre

La historia de la costumbre como fuente de derecho es vasta y compleja, y ha sido fundamental en la evolución del ordenamiento jurídico a lo largo del tiempo. Desde la antigüedad, las civilizaciones han organizado sus sociedades mediante conductas repetidas que, con el tiempo, se convierten en reglas aceptadas y observadas perpetuamente por la comunidad.

En las etapas más primitivas de la historia, las comunidades establecían medidas para fomentar la convivencia y el respeto mutuo, utilizando los mores maiorum, o costumbres ancestrales, que no estaban necesariamente codificadas pero sí respetadas y seguidas por sus miembros. Estas costumbres funcionaban como el único contacto normativo y su constante observancia aseguraba la estabilidad social durante siglos.

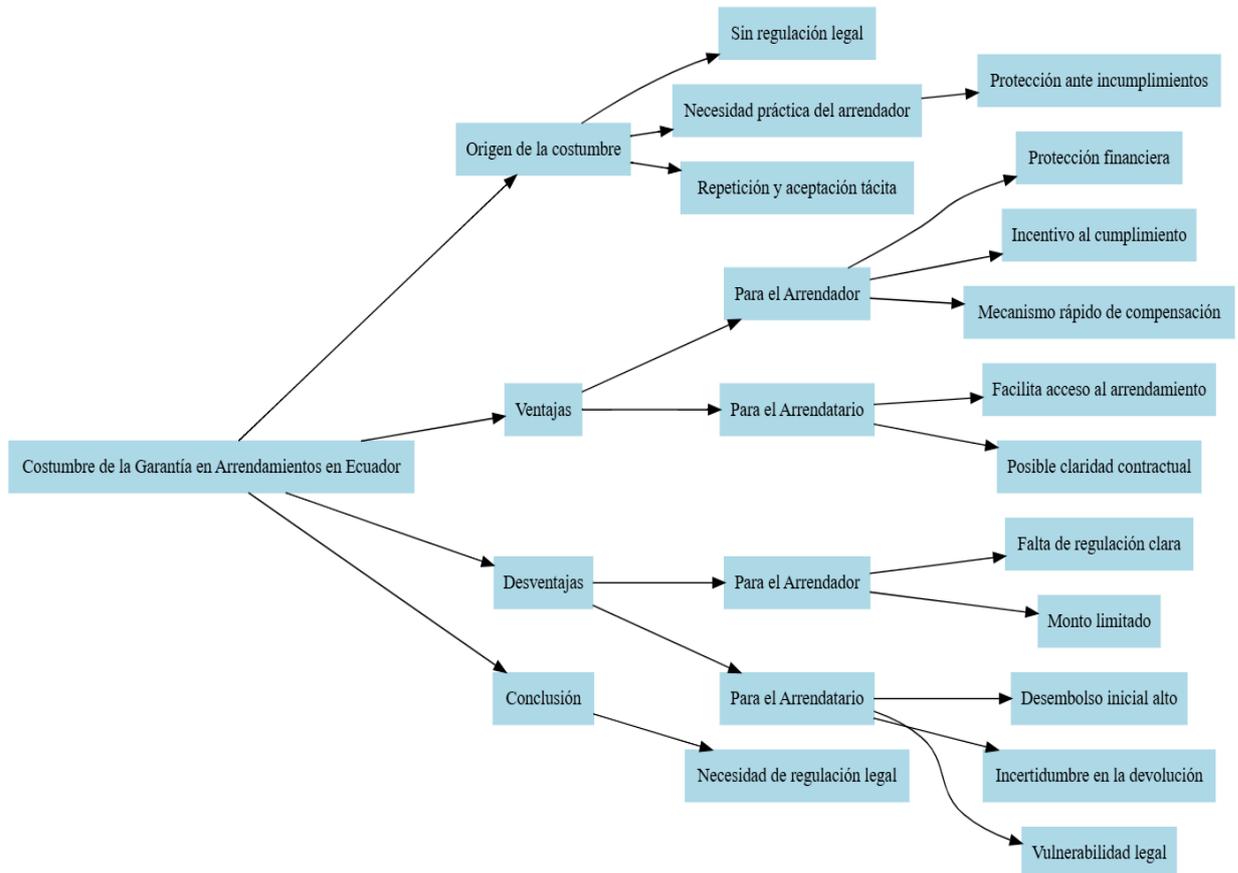
Con el avance de la civilización y el desarrollo de la escritura, estas costumbres se fueron formalizando en textos jurídicos, consolidándose en reglas vinculantes y adoptando una forma más estructurada similar a la ley moderna. De esta manera, la costumbre dejó de ser meramente práctica social para convertirse en una fuente formal del derecho, especialmente en Europa, donde su utilización fue ampliamente reconocida y practicada en la creación del ordenamiento jurídico.

En la antigua Roma, por ejemplo, la costumbre era una fuente primordial hasta la codificación de las leyes, y en la Edad Media, las costumbres tradicionales jugaron un rol decisivo en la formación de las normas. A partir del siglo XVIII, con las grandes

codificaciones, la costumbre fue complementada y en algunos casos desplazada por las leyes escritas, aunque nunca desapareció por completo.

Figura 6.

La costumbre en los contratos de arrendamiento



Nota: la gráfica indica el funcionamiento de la costumbre en los contratos de arrendamiento, 2025. Elaborado por Orozco Suque Edwin Javier.

## 2.1.2. Evolución y análisis de la legislación vigente

### 2.1.2.1. Historia del derecho de Arrendamiento

#### ORÍGENES ANTIGUOS

##### a. Mesopotamia y el Código de Hammurabi (circa 1754 a.C.)

El Código de Hammurabi, uno de los conjuntos de leyes más antiguos que se conocen, contiene disposiciones que regulan el arrendamiento de tierras y bienes. En la sociedad mesopotámica, la tierra era un recurso fundamental para la agricultura, y el arrendamiento permitía a los propietarios y a los agricultores establecer acuerdos para su uso (Trujillo, 2021). El Código establecía normas sobre los pagos, las obligaciones de las partes y las consecuencias del incumplimiento.

##### b. Derecho Romano

El derecho romano es fundamental en la historia del derecho de arrendamientos. Los romanos desarrollaron el concepto de "locatio conductio", que abarcaba tanto el arrendamiento de cosas (locatio conductio rei) como el arrendamiento de servicios (locatio

conductio operarum) y el arrendamiento de obras (locatio conductio operis) (Bonfante, 2020).

- **Locatio Conductio Rei:** Este contrato se refería al arrendamiento de bienes muebles e inmuebles. El arrendador (locator) cedía el uso de un bien al arrendatario (conductor) a cambio de una renta (merces).
- **Protección del Arrendatario:** El derecho romano también comenzó a desarrollar protecciones para el arrendatario, como la garantía de que el arrendador no interferiría con el uso pacífico del bien arrendado.

## **EDAD MEDIA**

### **a. Feudalismo y Arrendamientos Rurales**

Durante la Edad Media, el sistema feudal dominó Europa, y la tierra era la principal fuente de riqueza. Los señores feudales arrendaban tierras a los campesinos a cambio de una parte de la cosecha o de servicios laborales (Martín, 2021). Estos arrendamientos eran a menudo de larga duración y estaban sujetos a costumbres locales más que a leyes escritas.

### **b. Desarrollo de los Contratos de Arrendamiento Urbano**

Con el crecimiento de las ciudades medievales, el arrendamiento de viviendas y locales comerciales se volvió más común. Las ciudades comenzaron a regular estos contratos para evitar abusos y garantizar el orden público (Rodrigo, 2006). En algunas ciudades, como en las comunas italianas, se establecieron normas específicas sobre la duración de los arrendamientos, los precios y las condiciones de habitabilidad.

## **EDAD MODERNA**

### **a. Influencia del Derecho Canónico**

El derecho canónico también influyó en la regulación de los arrendamientos, especialmente en lo que respecta a la justicia en los contratos y la prohibición de la usura (Muñoz, 2008). La Iglesia promovía la idea de que los contratos debían ser justos y equitativos para ambas partes.

### **b. Codificación del Derecho Civil**

Durante la Edad Moderna, varios estados europeos comenzaron a codificar sus leyes, incluyendo normas sobre arrendamientos. Por ejemplo, en España, las Leyes de Toro (1505) y posteriormente la Novísima Recopilación (1805) contenían disposiciones sobre arrendamientos rurales y urbanos.

## **SIGLO XIX Y LA CODIFICACIÓN CIVIL**

### **a. Código Napoleónico (1804)**

El Código Napoleónico, o Código Civil francés, fue un hito en la historia del derecho de arrendamientos (Scotto, 2020). Este código sistematizó y modernizó las normas sobre arrendamientos, estableciendo principios claros sobre los derechos y obligaciones de las partes, la duración de los contratos y las causas de resolución.

### **b. Influencia en América Latina y Europa**

El Código Napoleónico influyó en la legislación de muchos países, incluyendo los de América Latina. En estos países, los códigos civiles del siglo XIX, como el Código Civil argentino (1869) y el Código Civil chileno (1855), adoptaron normas similares sobre arrendamientos.

## **SIGLO XX Y LA PROTECCIÓN DEL ARRENDATARIO**

### **a. Regulación del Arrendamiento Urbano**

En el siglo XX, especialmente después de las guerras mundiales, muchos países enfrentaron crisis de vivienda (Santiago, 2023). Esto llevó a la implementación de leyes que protegían a los arrendatarios, como la limitación de los aumentos de renta, la prohibición de desalojos sin causa justificada y la regulación de los contratos de arrendamiento.

### **b. Arrendamientos Rurales y Reformas Agrarias**

En muchos países, especialmente en América Latina, las reformas agrarias del siglo XX incluyeron la regulación de los arrendamientos rurales para proteger a los campesinos y promover la justicia social (FAO, 2024). Estas reformas a menudo limitaban la duración de los contratos y establecían precios máximos para las rentas.

## **SIGLO XXI Y TENDENCIAS ACTUALES**

### **a. Flexibilización y Desregulación**

En las últimas décadas, algunos países han optado por flexibilizar las normas sobre arrendamientos para fomentar el mercado inmobiliario. Esto incluye la eliminación de controles de renta y la simplificación de los procedimientos de desalojo.

### **b. Protección de los Derechos Humanos**

Por otro lado, existe una creciente conciencia sobre la vivienda como un derecho humano. Organismos internacionales como las Naciones Unidas han promovido la adopción de normas que garanticen el acceso a una vivienda adecuada, lo que ha influido en la legislación de muchos países.

### **c. Impacto de la Tecnología**

La tecnología también está transformando el mercado de arrendamientos, con la aparición de plataformas digitales que facilitan la búsqueda y gestión de propiedades. Esto ha llevado a la necesidad de regular nuevos modelos de negocio, como los arrendamientos a corto plazo a través de plataformas como Airbnb.

## **2.1.2.2. Historia del arrendamiento en Ecuador**

### **1. Época Precolombina y Colonia**

#### **a. Época Precolombina**

Antes de la llegada de los españoles, las culturas indígenas en el territorio que hoy es Ecuador tenían sistemas de tenencia y uso de la tierra basados en normas consuetudinarias. La tierra era considerada un bien colectivo, y su uso estaba regulado por las comunidades (López-Sánchez, 2022). No existía un concepto de arrendamiento como lo entendemos hoy, pero sí había acuerdos para el uso de tierras entre comunidades o familias.

#### **b. La Colonia Española (1534-1822)**

Con la conquista española, se impusieron las instituciones jurídicas del derecho castellano, incluyendo las normas sobre arrendamientos. Durante la colonia, el arrendamiento de tierras se convirtió en una práctica común, especialmente en el contexto de las haciendas, donde los terratenientes arrendaban parcelas a los indígenas y mestizos a cambio de una renta en especie o en trabajo (Deltell Escolar, 2023).

- **Influencia del Derecho Castellano:** Las Leyes de Toro (1505) y la Recopilación de Leyes de Indias (1680) contenían disposiciones sobre arrendamientos que se

aplicaban en las colonias. Estas normas regulaban aspectos como la duración de los contratos, las obligaciones de las partes y las causas de resolución.

- **Arrendamientos Rurales:** En el ámbito rural, los arrendamientos estaban ligados al sistema de haciendas, donde los campesinos pagaban rentas en especie (parte de la cosecha) o en trabajo (huasipungo).

## **2. Siglo XIX: Independencia y Primeras Codificaciones**

### **a. Independencia y Derecho Republicano (1822 en adelante)**

Tras la independencia de Ecuador en 1822, el país adoptó un sistema jurídico basado en las ideas liberales y en las influencias del derecho francés y español. Sin embargo, las estructuras agrarias coloniales persistieron, y los arrendamientos rurales continuaron siendo una forma común de tenencia de la tierra.

### **b. Código Civil de 1861**

El primer Código Civil ecuatoriano, promulgado en 1861, fue influenciado por el Código Civil chileno de Andrés Bello, que a su vez se basaba en el Código Napoleónico. Este código introdujo normas modernas sobre arrendamientos, regulando aspectos como:

- La formación del contrato de arrendamiento.
- Las obligaciones del arrendador (garantizar el uso pacífico del bien) y del arrendatario (pagar la renta y conservar el bien).
- Las causas de terminación del contrato.

### **c. Arrendamientos Urbanos**

Con el crecimiento de las ciudades en el siglo XIX, los arrendamientos urbanos comenzaron a ganar importancia. Sin embargo, la legislación de la época no diferenciaba claramente entre arrendamientos rurales y urbanos, lo que generaba conflictos en la práctica (RACO, 2024).

## **3. Siglo XX: Reformas Agrarias y Protección del Arrendatario**

### **a. Reformas Agrarias (1964 y 1973)**

En el siglo XX, Ecuador experimentó dos importantes reformas agrarias que tuvieron un impacto significativo en los arrendamientos rurales:

- **Ley de Reforma Agraria de 1964:** Esta ley buscó redistribuir la tierra y eliminar el sistema de haciendas. Prohibió los arrendamientos precarios, como el huasipungo, y promovió la propiedad directa de la tierra por parte de los campesinos.
- **Ley de Reforma Agraria de 1973:** Esta ley profundizó las reformas, estableciendo límites a la propiedad de la tierra y fomentando la creación de cooperativas agrícolas. Los arrendamientos rurales quedaron sujetos a regulaciones estrictas para evitar la explotación de los campesinos.

### **b. Protección del Arrendatario Urbano**

En el ámbito urbano, la creciente migración del campo a la ciudad y la escasez de vivienda llevaron a la implementación de normas que protegían a los arrendatarios. Por ejemplo, se establecieron controles sobre los aumentos de renta y se limitaron los desalojos sin causa justificada (Migrasegura, 2024).

### **c. Código Civil**

El Código Civil ecuatoriano hasta la actualidad, consolidó las normas sobre arrendamientos. Este código regula:

- Los derechos y obligaciones de las partes.
- La duración de los contratos.
- Las causas de resolución y renovación.
- Las garantías y responsabilidades en caso de incumplimiento.

#### **4. Siglo XXI: Constitución de 2008**

##### **a. Constitución de 2008**

La Constitución de 2008 introdujo cambios significativos en el derecho de arrendamientos, especialmente en lo que respecta a la protección de los derechos humanos y la función social de la propiedad. Algunos aspectos relevantes incluyen:

- **Derecho a la Vivienda:** La Constitución reconoce el derecho a una vivienda adecuada y digna, lo que ha influido en la interpretación de las normas sobre arrendamientos.
- **Función Social de la Propiedad:** Se establece que la propiedad debe cumplir una función social, lo que implica que los propietarios tienen responsabilidades frente a la sociedad, incluyendo el uso adecuado de los bienes arrendados.

##### **b. Ley de Arrendamientos Urbanos y Rurales**

En 2014, Ecuador promulgó la **Ley Orgánica para la Regulación y Control de los Arrendamientos de Vivienda**, que busca proteger a los arrendatarios y regular el mercado de arrendamientos urbanos. Esta ley establece:

- Mecanismos para fijar rentas justas.
- Prohibición de desalojos arbitrarios.
- Procedimientos para resolver conflictos entre arrendadores y arrendatarios.

#### **2.1.2.3. ANÁLISIS DE LA NORMATIVA SOBRE GARANTÍA EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

##### **2.1.2.3.1. MARCO JURÍDICO ACTUAL DE LOS ARRENDAMIENTOS EN ECUADOR: ANÁLISIS DE LAS LEYES Y CODIGOS VIGENTES**

##### **CONSTITUCIÓN DEL ECUADOR DEL AÑO 2008**

Cuando hablamos de la Constitución del Ecuador, netamente en el ámbito de lo que es el derecho a la vivienda, podemos decir que en el Art. 30 es en donde se indica que el derecho a la vivienda tiene que ser de forma adecuada y sobre todo digna, pero si analizamos bien este artículo, podemos decir que este artículo no se cumple en su totalidad, ya que existe una gran parte de la población que no vive en una vivienda digna o que carece de las necesidades básicas como es agua y luz.

##### **CÓDIGO CIVIL**

En el Código Civil de Ecuador, dentro de su artículo 1856, podemos decir que el arrendamiento es un contrato temporal, en el cual se otorga el uso y goce del objeto de renta, para que exista el derecho del uso y del goce tiene que existir a cambio una remuneración económica. Dentro de las obligaciones del arrendador podemos decir que esta el entregar el bien en buen estado, otra obligación es realizar las reparaciones necesarias y no interferir en el uso del bien, por otro lado, las obligaciones del arrendatario es pagar puntualmente con el valor económico acordado, usar de manera adecuada el bien objeto de renta, devolverlo en buen estado.

## **LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

La ley de Propiedad Horizontal prácticamente hace referencia a la convivencia en el arrendamiento en edificios y condominios, es decir establece normas de convivencia sobre el uso de las áreas.

### **2.1.2.3.2. COMPARATIVA INTERNACIONAL DE LA REGULACIÓN DE ARRENDAMIENTOS: DIFERENCIAS Y SIMILITUDES CON ECUADOR**

El derecho de arrendamientos varía significativamente entre países debido a diferencias históricas, culturales, económicas y jurídicas (Ecuador y el marco internacional de arrendamientos, 2024).

La regulación de los contratos de arrendamiento presenta importantes variaciones a nivel internacional, influenciadas por factores históricos, sociales y económicos propios de cada país. En este apartado se realiza una comparación entre el marco normativo de Ecuador y el de tres países representativos: España, Estados Unidos y Alemania. Esta selección permite identificar similitudes y diferencias relevantes respecto a la protección del arrendatario, la fijación de rentas, los plazos contractuales y los procedimientos de desalojo.

#### **Protección del arrendatario**

Ecuador garantiza una protección considerable al arrendatario, sustentada en la Constitución de 2008, que reconoce el derecho a una vivienda digna, y en la Ley Orgánica para la Regulación y Control de los Arrendamientos de Vivienda (2014). Esta normativa prohíbe desalojos arbitrarios y limita aumentos injustificados de renta. En comparación, España y Alemania presentan sistemas aún más protectores. En el caso español, la Ley de Arrendamientos Urbanos establece contratos mínimos de cinco años y limita los aumentos de renta mediante su vinculación al Índice de Precios al Consumidor (IPC). Alemania, por su parte, sobresale como uno de los países con mayor seguridad jurídica para el arrendatario, donde los contratos suelen tener carácter indefinido y los aumentos están estrictamente regulados. En contraste, Estados Unidos ofrece una menor protección, con una regulación fragmentada por estados y mayor flexibilidad contractual, lo que suele favorecer al arrendador.

#### **Fijación de rentas**

En Ecuador, los aumentos de renta están condicionados por la inflación y deben justificarse legalmente. En caso de controversia, las partes pueden recurrir a un comité de arbitraje. Este modelo guarda similitudes con el de España y Alemania, donde los aumentos están indexados a indicadores económicos y sujetos a normas estrictas. Sin embargo, en Estados Unidos predomina la libertad contractual, sin una normativa uniforme que limite los incrementos, salvo en ciertas jurisdicciones locales. Esta diferencia refleja modelos económicos distintos: mientras Ecuador, España y Alemania tienden hacia la intervención estatal para garantizar el acceso a la vivienda, Estados Unidos opta por una lógica de mercado.

#### **Plazos de contrato**

El Código Civil ecuatoriano permite establecer contratos por tiempo determinado o indeterminado. Si no se fija un plazo, el contrato se presume por un año, con renovación automática. Esta flexibilidad también se observa en el modelo estadounidense, donde las partes pueden pactar libremente la duración del arrendamiento. España, en cambio, establece un plazo mínimo obligatorio de cinco años para arrendamientos de vivienda, lo que otorga estabilidad al inquilino. Alemania va más allá, permitiendo al arrendatario la renovación

indefinida del contrato, salvo que el arrendador justifique legalmente su necesidad de recuperar la propiedad.

### **Procedimientos de desalojo**

En Ecuador, los desalojos requieren una orden judicial y deben sustentarse en causas justificadas, como el impago o la necesidad del arrendador de usar el inmueble. Este proceso busca garantizar el debido proceso y evitar abusos. En España y Alemania, los desalojos también están sujetos a control judicial, aunque en Alemania el proceso es aún más restrictivo. Estados Unidos, en cambio, permite procedimientos más expeditos, aunque también exige orden judicial. Sin embargo, los plazos suelen ser más breves, lo que puede poner al arrendatario en una situación de mayor vulnerabilidad.

### **Similitudes y diferencias clave**

Ecuador comparte con España y Alemania el principio de protección al arrendatario mediante la regulación de rentas, la exigencia de causas justificadas para el desalojo y la garantía del derecho a la vivienda. No obstante, se distancia de Estados Unidos en la medida en que este último otorga mayor poder de decisión al arrendador y limita la intervención estatal. En comparación con Alemania, Ecuador ofrece menos estabilidad contractual, mientras que, frente a España, mantiene una protección intermedia. Así, el modelo ecuatoriano se posiciona como un sistema mixto, que combina elementos de intervención pública con espacios de autonomía contractual.

#### **2.1.2.4. Derecho y obligaciones en arrendamientos**

##### **2.1.2.4.1. Derechos del arrendador**

Los derechos del arrendador, es decir, la persona o entidad que otorga el uso de un bien inmueble, son esenciales en un contrato de arrendamiento. En Ecuador, la Ley de Inquilinato regula estos derechos, que constituyen las garantías necesarias para que el arrendador pueda desempeñar su función adecuadamente.

Uno de los derechos más destacados es el de recibir el canon de arrendamiento acordado en el contrato. Esta compensación económica es crucial para el arrendador, ya que representa el pago por la utilización del inmueble, el cual debe ser realizado puntualmente por el arrendatario.

Otra garantía significativa que posee el arrendador es el derecho a exigir que el inmueble se mantenga en las condiciones en que fue entregado. Esto implica que el arrendatario está obligado a cuidar el lugar y a devolverlo en un estado similar al recibido, a excepción del desgaste normal por el uso. Con este fin, muchos contratos de arrendamiento incluyen una cláusula de garantía, que establece una suma de dinero destinada a cubrir posibles daños, permitiendo así al arrendador recuperar los costos por reparaciones necesarias.

Asimismo, el arrendador tiene el derecho de establecer normas de convivencia en el inmueble arrendado. Este aspecto es particularmente relevante en situaciones donde se arriendan espacios compartidos o se involucra a varios inquilinos en un mismo edificio. Las reglas de convivencia se establecen para asegurar que la estadía del arrendatario no cause inconvenientes ni daños a otros inquilinos o a la propiedad en general (Pérez, 2023).

La parte arrendadora tiene igualmente la opción de solicitar aumentos en el canon de arrendamiento, en la medida que cumpla algunos criterios. Por ejemplo, el arrendador que realiza mejoras importantes que aumentan el valor de la propiedad puede pedir un aumento del alquiler. Todo ello, no obstante, deberá estar sujeto a unos trámites cumpliendo la legalidad que eviten abusos que puedan perjudicar a los arrendatarios.

Y por último, el derecho a ser notificado con antelación por el arrendatario para dar por terminado el contrato es también importante y fruto de las exigencias del arrendador de poder prever su futuro, y, en su caso, de buscar nuevos arrendatarios a fin de evitar periodos de vacantes que le supongan una merma de sus ingresos, va más allá de la mera indicación del mes que prevé la Ley de Inquilinato que señala que el arrendatario tiene que notificar al arrendador con un plazo mínimo de un mes con anterioridad a la conclusión del contrato. Todo lo cual proporciona estabilidad y previsibilidad al arrendador.

#### **2.1.2.4.2. Obligaciones del arrendador**

Las responsabilidades del arrendador son un aspecto fundamental del contrato de arrendamiento, ya que definen las obligaciones que debe asumir el propietario del inmueble para fomentar una relación justa y equilibrada con el arrendatario (Loor, 2021). En primer lugar, una de las principales responsabilidades del arrendador consiste en entregar la propiedad en condiciones adecuadas para su uso. Esto implica que el inmueble debe contar con los servicios esenciales, como agua potable, electricidad y sistemas de saneamiento, garantizando así el derecho del inquilino a una vivienda digna. La Ley de Inquilinato en Ecuador estipula que, si la propiedad no cumple con estas condiciones al momento de la entrega, el arrendador tiene la obligación de realizar las reparaciones necesarias para acondicionarla.

Otra responsabilidad importante del arrendador es asegurarse de que la propiedad se mantenga en buen estado durante la duración del contrato. Esto incluye la realización de reparaciones urgentes que son necesarias para garantizar que el inmueble se mantenga habitable y funcional. Según la Ley de Inquilinato, el arrendador está obligado a llevar a cabo reparaciones no locativas, es decir, aquellas que afectan la estructura del inmueble y son esenciales para su correcto funcionamiento (Rodríguez, 2022). Las reparaciones locativas, que están relacionadas con el mantenimiento estético y de confort del inmueble, serán responsabilidad del arrendatario, lo que establece un marco claro de responsabilidades para ambas partes.

Además, el arrendador debe respetar el derecho del arrendatario a disfrutar del inmueble sin interferencias. Esto implica que el propietario no puede perturbar el uso de la propiedad ni realizar actividades que modifiquen su uso sin el consentimiento del arrendatario. Si el arrendador incumple esta obligación y causa molestias al inquilino, este último tiene el derecho de presentar una reclamación y, si es necesario, solicitar la terminación del contrato.

El arrendador es responsable igualmente de advertir al arrendatario con la suficiente antelación cualquier intención relacionada con la suspensión del alquiler o con la alteración en las cosas que constituyen el contrato, ya que se necesita dar al arrendatario la oportunidad suficiente para buscar un nuevo lugar donde residir o para preparar su salida con la suficiente antelación. En virtud de lo establecido por la Ley de Inquilinato, si el arrendador no da el aviso correspondiente, el contrato se entenderá renovado automáticamente. Este conjunto de obligaciones permite que el arrendador actúe de buena fe y cumpla con los requisitos mínimos que aseguran una convivencia tolerable, observando el respeto necesario.

#### **2.1.2.4.3. Derecho del arrendatario**

Los derechos del arrendatario, o inquilino de la vivienda, son de suma importancia para hacer posible una convivencia justa y razonable en el contexto de un contrato de arrendamiento. De forma muy resumida, puede señalarse que el arrendatario tiene derecho a recibir el inmueble en condiciones óptimas para su uso, lo que comprende que algunos servicios básicos, y en general, la infraestructura del inmueble tiene que estar adecuadamente funcional: agua, luz, saneamiento, etc. Este derecho, ya que se encuentra estipulado dentro

la normativa ecuatoriana, parte de la predicción acerca del mismo, el arrendador se ha de asegurar de que la vivienda cumpla con unos mínimos de habitabilidad a su entrega; además de eso, está el derecho del arrendatario a ser capaz de disfrutar del inmueble sin perturbaciones, lo que implica que el arrendador no tiene capacidad de hacer uso de este inmueble (aunque en buena lógica se considera que ha de existir una necesidad prioritaria) ni obras que impidan su disfrute a menos que cuente con el beneplácito del arrendatario (López, 2023).

Otro derecho significativo es el derecho de abonar un canon de arrendamiento justo y a ser avisado previamente antes de que el arrendador opte por extinguirlo, aspecto que permite planificar su futura vivienda sin tropiezos. En el caso que no existan obligaciones por parte del arrendador o se den irregularidades, el arrendatario tiene el derecho de exigir el resarcimiento por los perjuicios sufridos. Ello muestra que los derechos del arrendatario son irrenunciables y se encuentran orientados a protegerlo de la potestad de la otra parte y de los contratos abusivos, y a la vivienda digna.

#### **2.1.2.4.4. Obligaciones del arrendamiento**

Las responsabilidades del arrendatario, comúnmente conocido como inquilino, son esenciales para garantizar una relación de arrendamiento efectiva. Primeramente, el arrendatario debe utilizar la propiedad alquilada conforme al uso que se detalla en el contrato (Andrade M., 2021). Esto significa que, si el inmueble ha sido arrendado para residencia, no puede ser empleado para actividades comerciales o cualquier otro fin sin la aprobación del arrendador. Respetar esta estipulación es vital, ya que cualquier alteración en el uso acordado puede derivar en la finalización del contrato y, potencialmente, en sanciones adicionales, incluidas compensaciones por daños.

Otra responsabilidad crucial del inquilino es el cuidado y mantenimiento de la propiedad. Esto engloba realizar las reparaciones menores necesarias para mantener la funcionalidad y la estética del inmueble. Las reparaciones menores se refieren a aquellas que no alteran la estructura del mismo, como pintura o arreglos en instalaciones. Asimismo, el arrendatario tiene la obligación de informar al arrendador sobre cualquier daño relevante que requiera atención urgente, permitiendo que se efectúen las reparaciones estructurales necesarias. El incumplimiento de estas responsabilidades puede acarrear sanciones y, en ciertas ocasiones, la finalización del contrato.

Además, otro de los deberes más significativos del arrendatario es la puntualidad en el pago del alquiler (Aguilar, 2023). Según lo estipulado en la Ley de Inquilinato, el inquilino debe abonar el canon acordado en el contrato dentro de los plazos fijados, normalmente de forma mensual. La falta de pago durante dos meses consecutivos puede ser motivo suficiente para que el arrendador tome acciones legales con el fin de terminar el contrato y proceder al desalojo del inquilino. Esta obligación no solo garantiza el cumplimiento del contrato, sino que también protege los intereses económicos del arrendador.

Así mismo, el arrendatario debe respetar lo estipulado en el contrato en relación al subarriendo, en el sentido que no puede, sin la previa autorización del arrendador, ceder el uso del inmueble, pues se trata de una cláusula muy común en contratos de arrendamiento, que busca evitar inconvenientes relacionados con la ocupación o el uso del inmueble por personas no autorizadas, y que su incumplimiento puede conllevar como consecuencia la extinción de la relación contractual y la pérdida de la garantía depositada.

*Tabla de resumen de derechos y obligaciones*

CATEGORÍA	RESUMEN
<b>Derechos del Arrendador</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Recibir el canon de arrendamiento. Art. 53 de la Ley de Inquilinato.</li><li>• Exigir la conservación del inmueble. Art. 7 de la Ley de Inquilinato.</li><li>• Establecer normas de convivencia. Se relaciona con el Art. 7 de la Ley de Inquilinato.</li><li>• Solicitar aumentos del canon si hay mejoras. Art. 21 de la Ley de Inquilinato.</li><li>• Ser notificado con antelación para finalizar contrato. Art. 35 de la Ley de Inquilinato.</li></ul>
<b>Obligaciones del Arrendador</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Entregar el inmueble en condiciones adecuadas. Art. 3 y 4 de la Ley de Inquilinato.</li><li>• Realizar reparaciones estructurales. Art. 4 de la Ley de Inquilinato.</li><li>• Respetar el uso pacífico del inmueble por el arrendatario. Art. 6 de la Ley de Inquilinato.</li><li>• Avisar con antelación sobre suspensión o cambios en el contrato. Art. 33 de la Ley de Inquilinato.</li></ul>
<b>Derechos del Arrendatario</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Recibir el inmueble habitable. Art. 3 de la Ley de Inquilinato.</li><li>• Usar la propiedad sin perturbaciones. Art. 6 de la Ley de Inquilinato.</li><li>• Pagar un canon justo. Art. 17 de la Ley de Inquilinato.</li><li>• Ser avisado previamente de la terminación del contrato. Art. 33 de la Ley de Inquilinato.</li><li>• Exigir resarcimiento ante incumplimientos del arrendador. Art. 5 y 6 de la Ley de Inquilinato.</li></ul>
<b>Obligaciones del Arrendatario</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Usar el inmueble conforme al contrato. Art. 30 literal D de la Ley de Inquilinato.</li><li>• Realizar reparaciones menores y mantenimiento.</li><li>• Informar daños al arrendador. Art. 7 de la Ley de Inquilinato.</li><li>• Pagar el alquiler puntualmente. Art. 30 literal A de la Ley de Inquilinato.</li><li>• No subarrendar sin autorización del</li></ul>

Elaborado: Orozco Suque Edwin Javier

## **UNIDAD 2: EL DEPÓSITO DE GARANTÍA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y SU INCIDENCIA**

### **2.1.2.5. Concepto y naturaleza jurídica de las garantías**

#### **2.1.2.5.1. Definición de garantía en el ámbito jurídico**

En el ámbito jurídico, la garantía en los contratos de arrendamiento se refiere a los mecanismos establecidos para asegurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, tanto por parte del arrendador como del arrendatario (Andrade, 2021). Estas garantías tienen como objetivo proteger los intereses de ambas partes, minimizando los riesgos asociados al incumplimiento de las obligaciones contractuales.

### **1. CONCEPTO Y FUNDAMENTOS LEGALES**

#### **a. Definición de Garantía**

En términos generales, una garantía es una medida de seguridad que asegura el cumplimiento de una obligación. En el contexto de los contratos de arrendamiento, las garantías son cláusulas o acuerdos que buscan proteger los derechos e intereses de las partes, especialmente en caso de incumplimiento.

#### **b. Fundamentos Legales**

- **Código Civil Ecuatoriano (1970):** El Código Civil regula las garantías en los contratos de arrendamiento, estableciendo las obligaciones de las partes y las consecuencias del incumplimiento.
- **Ley Orgánica para la Regulación y Control de los Arrendamientos de Vivienda (2014):** Esta ley específica introduce normas adicionales para proteger a los arrendatarios y garantizar el cumplimiento de los contratos.
- **Constitución de la República del Ecuador (2008):** La Constitución establece principios como la función social de la propiedad y el derecho a la vivienda, que influyen en la interpretación y aplicación de las garantías.

### **2. TIPOS DE GARANTÍAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

#### **a. Garantías a favor del Arrendador**

Estas garantías buscan proteger al arrendador en caso de que el arrendatario incumpla sus obligaciones, como el pago de la renta o el mantenimiento del bien arrendado (Andrade, 2021). Las más comunes incluyen:

##### **1. Depósito de Garantía (Fianza)**

- El arrendatario entrega una suma de dinero al arrendador como garantía del cumplimiento de sus obligaciones.
- Este depósito suele equivaler a uno o dos meses de renta y debe ser devuelto al finalizar el contrato, siempre que no haya incumplimientos.

##### **2. Aval o Fiador**

- Un tercero (aval o fiador) se compromete a cumplir las obligaciones del arrendatario en caso de que este no lo haga.

- El avalista debe tener solvencia económica y ser aceptado por el arrendador.

### 3. Seguro de Caución

- Es un seguro que garantiza el pago de la renta y otras obligaciones del arrendatario. En caso de incumplimiento, la compañía de seguros cubre los montos adeudados.

### 4. Pago Anticipado

- El arrendatario paga uno o más meses de renta por adelantado como garantía del cumplimiento del contrato.

## b. Garantías a favor del Arrendatario

Estas garantías buscan proteger al arrendatario de posibles abusos o incumplimientos por parte del arrendador (Andrade, 2021). Las más comunes incluyen:

### 1. Garantía de Uso Pacífico

- El arrendador debe garantizar que el arrendatario pueda usar el bien arrendado sin interferencias.
- Esto incluye la obligación de realizar reparaciones necesarias para mantener el bien en condiciones habitables.

### 2. Devolución del Depósito de Garantía

- El arrendador está obligado a devolver el depósito de garantía al finalizar el contrato, siempre que no haya daños o incumplimientos por parte del arrendatario.

### 3. Protección contra Desalojos Arbitrarios

- El arrendatario tiene derecho a no ser desalojado sin una causa justificada y sin seguir los procedimientos legales establecidos.

## 3. JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA

La jurisprudencia de la Corte Constitucional y la doctrina jurídica han contribuido a la interpretación y aplicación de las garantías en los contratos de arrendamiento. Algunos principios relevantes incluyen:

- **Proporcionalidad:** Las garantías deben ser proporcionales al riesgo asociado al incumplimiento.
- **Buena Fe:** Las partes deben actuar de buena fe en la negociación y ejecución de las garantías.
- **Función Social de la Propiedad:** Las garantías no deben ser utilizadas para abusar de los derechos de los arrendatarios.

## 5. Comparativa Internacional

### a. España

- En España, el depósito de garantía es obligatorio y equivale a un mes de renta. Además, existe un seguro de caución que puede sustituir al depósito.
- Los desalojos requieren una orden judicial y solo pueden realizarse por causas justificadas.

## b. Estados Unidos

- En Estados Unidos, el depósito de garantía suele equivaler a uno o dos meses de renta, pero no está regulado de manera uniforme.
- Los desalojos son más rápidos que en muchos países europeos, aunque también requieren una orden judicial.

## c. Alemania

- En Alemania, las garantías suelen ser más estrictas, con depósitos que pueden equivaler a tres meses de renta.
- Los arrendatarios tienen una fuerte protección contra desalojos arbitrarios.

*Tabla de resumen de los tipos de garantías*

<b>Tipo de Garantía</b>	<b>Descripción</b>	<b>Parte Beneficiada</b>	<b>Ejemplo</b>
<b>Depósito de Garantía (Fianza)</b>	Suma de dinero entregada por el arrendatario como respaldo por incumplimientos o daños.	Arrendador	Sofía retuvo parte del depósito para reparar daños en la cocina.
<b>Aval o Fiador</b>	Tercero que asume las obligaciones del arrendatario en caso de incumplimiento.	Arrendador	El hermano de Luis pagó las rentas cuando él no lo hizo.
<b>Seguro de Caución</b>	Seguro contratado por el arrendatario; la aseguradora paga en caso de incumplimiento.	Arrendador	La aseguradora cubrió tres meses de renta impagos de una empresa.
<b>Pago Anticipado</b>	Pago adelantado de uno o varios meses de renta como garantía.	Arrendador	Un estudiante pagó seis meses por adelantado por no tener historial crediticio.
<b>Garantía de Uso Pacífico</b>	Derecho del arrendatario a usar el bien sin interferencias indebidas.	Arrendatario	María se negó a desocupar el inmueble antes del fin del contrato.
<b>Devolución del Depósito</b>	Obligación del arrendador de devolver el depósito si no hay daños ni deudas.	Arrendatario	Andrés recibió su depósito completo al entregar el departamento en buen estado.

<b>Protección contra Desalojos Arbitrarios</b>	El arrendatario solo puede ser desalojado por causa justificada y mediante proceso legal.	Arrendatario	Un inquilino evitó el desalojo presentando un recurso legal por falta de justificación.
--	---	--------------	---

Elaborado: Orozco Suque Edwin Javier

#### 2.1.2.6. El depósito de garantía

El depósito de garantía es una de las cláusulas más comunes en los contratos de arrendamiento (Ruiz, 2021). Consiste en una suma de dinero que el arrendatario entrega al arrendador como garantía del cumplimiento de sus obligaciones contractuales, como el pago de la renta, el mantenimiento del bien arrendado y la devolución del inmueble en buenas condiciones

### 1. Concepto y Funciones del Depósito de Garantía

#### a. Definición

El depósito de garantía es una cantidad de dinero que el arrendatario entrega al arrendador al inicio del contrato de arrendamiento (Consuelo, 2021). Este monto se devuelve al finalizar el contrato, siempre que el arrendatario haya cumplido con todas sus obligaciones.

#### b. Funciones

- **Garantía de Cumplimiento:** Asegura que el arrendatario cumpla con sus obligaciones, como el pago de la renta y el mantenimiento del bien.
- **Protección del Arrendador:** Cubre posibles daños al inmueble o impagos de renta.
- **Seguridad para el Arrendatario:** Establece un marco de confianza, ya que el arrendador está obligado a devolver el depósito si no hay incumplimientos.

### 2. Regulación Jurídica del Depósito de Garantía

#### a. En Ecuador

En Ecuador, el depósito de garantía está regulado principalmente por el Código Civil y la Ley Orgánica para la Regulación y Control de los Arrendamientos de Vivienda (2014).

- **Código Civil (Arts. 1911-1930):**
  - Establece las obligaciones de las partes en un contrato de arrendamiento.
  - No especifica un monto máximo para el depósito de garantía, pero se entiende que debe ser proporcional al valor del inmueble y a las obligaciones del arrendatario.

#### b. En Otros Países

- **España:** La legislación exige un depósito de garantía equivalente a un mes de renta. Como alternativa, los arrendatarios pueden optar por un seguro de caución en lugar del depósito.
- **Estados Unidos:** No existe una regulación uniforme para el depósito de garantía, por lo que su monto varía según el estado. Generalmente, oscila entre uno y dos meses de renta, aunque algunas jurisdicciones establecen límites específicos.

- **Alemania:** La normativa permite a los arrendadores solicitar un depósito de hasta tres meses de renta. Además, están legalmente obligados a devolverlo junto con los intereses generados durante el período de arrendamiento.

### 3. Procedimiento para la Devolución del Depósito

#### a. Condiciones para la Devolución

- El arrendatario debe haber cumplido con todas sus obligaciones, incluyendo el pago de la renta y la devolución del inmueble en buenas condiciones.
- No debe haber daños al inmueble, salvo el deterioro normal por el uso.

#### b. Plazos

- En Ecuador no se señala un tiempo determinado para la devolución de la garantía.
- En otros países, como España, el plazo es de un mes, mientras que en Alemania puede ser de hasta seis meses.

#### c. Deduciones

- El arrendador puede deducir del depósito los montos correspondientes a daños al inmueble, impagos de renta o gastos de reparación.
- Estas deducciones deben estar justificadas y documentadas.

### 4. Conflictos y Resolución de Disputas

#### a. Conflictos Comunes

- **Retención Indevida del Depósito:** El arrendador se niega a devolver el depósito sin justificación.
- **Deducciones No Justificadas:** El arrendador realiza deducciones del depósito sin pruebas de daños o incumplimientos.
- **Falta de Documentación:** El arrendador no entrega un recibo o documento que acredite la entrega del depósito.

#### b. Mecanismos de Resolución

- **Negociación Directa:** Las partes pueden resolver el conflicto mediante un acuerdo amistoso.
- **Vía Judicial:** Si no se llega a un acuerdo, las partes pueden acudir a los tribunales para resolver la disputa.

#### 2.1.2.7. Perspectivas y percepciones de los actores

##### 2.1.2.7.1. Perspectiva del arrendador

El depósito de garantía es una herramienta fundamental para los arrendadores, ya que les proporciona una medida de seguridad frente a los riesgos asociados al arrendamiento de un inmueble (Ortega, 2022). Desde la perspectiva del arrendador, el depósito no solo garantiza el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, sino que también mitiga preocupaciones comunes como los daños a la propiedad, los impagos y otros incumplimientos contractuales.

#### 1. El Depósito como Medida de Seguridad

##### a. Función Principal

El depósito de garantía actúa como un colchón financiero que protege al arrendador en caso de que el arrendatario incumpla sus obligaciones. Este mecanismo es especialmente importante en un contexto donde los arrendadores enfrentan riesgos significativos.

#### **b. Riesgos Cubiertos por el Depósito**

- **Impagos de Renta:** El depósito puede utilizarse para cubrir los meses de renta no pagados.
- **Daños a la Propiedad:** Cubre los costos de reparación de daños causados por el arrendatario, más allá del desgaste normal.
- **Gastos de Limpieza o Mantenimiento:** Si el arrendatario no deja el inmueble en condiciones adecuadas, el depósito puede utilizarse para cubrir estos gastos.
- **Incumplimiento de Otras Obligaciones:** Por ejemplo, el pago de servicios públicos o el incumplimiento de normas comunitarias.

### **2. Preocupaciones Comunes del Arrendador**

#### **a. Daños a la Propiedad**

- **Preocupación:** Los arrendadores temen que el arrendatario cause daños al inmueble, ya sea por negligencia o mal uso.
- **Estrategias:**
  - Realizar una inspección detallada del inmueble antes y después del arrendamiento.
  - Documentar el estado del inmueble mediante fotos o videos.
  - Establecer cláusulas específicas en el contrato sobre responsabilidades por daños.

#### **b. Impagos de Renta**

- **Preocupación:** El impago de la renta es una de las mayores preocupaciones, ya que afecta directamente los ingresos del arrendador.
- **Estrategias:**
  - Solicitar un depósito de garantía equivalente a uno o dos meses de renta.
  - Verificar la solvencia económica del arrendatario antes de firmar el contrato.
  - Incluir cláusulas de resolución automática del contrato en caso de impago.

#### **c. Desgaste Acelerado del Inmueble**

- **Preocupación:** Aunque el desgaste normal es esperado, los arrendadores temen que el arrendatario acelere este proceso.
- **Estrategias:**
  - Establecer normas claras sobre el uso del inmueble.
  - Realizar mantenimientos periódicos para prevenir daños mayores.

#### **d. Conflictos Legales**

- **Preocupación:** Los arrendadores temen enfrentar conflictos legales, especialmente en casos de desalojo o retención del depósito.

- **Estrategias:**
  - Redactar contratos claros y detallados, con la asesoría de un abogado.
  - Seguir los procedimientos legales establecidos para desalojos y retención del depósito.

### **3. Estrategias para Minimizar Riesgos**

#### **a. Selección Rigurosa de Arrendatarios**

- Verificar el historial crediticio y laboral del arrendatario.
- Solicitar referencias de arrendamientos anteriores.

#### **b. Contratos Detallados y Claros**

- Incluir cláusulas específicas sobre responsabilidades, mantenimiento y condiciones de terminación del contrato.
- Especificar las condiciones para la retención del depósito.

#### **c. Inspecciones Periódicas**

- Realizar inspecciones periódicas del inmueble para identificar y resolver problemas a tiempo.
- Documentar el estado del inmueble antes y después del arrendamiento.

#### **d. Seguros de Arrendamiento**

- Contratar seguros que cubran impagos de renta o daños al inmueble.
- Estos seguros pueden complementar o sustituir el depósito de garantía.

#### **2.1.2.7.2. Perspectiva del arrendatario**

Para los arrendatarios, el depósito de garantía es un elemento clave en los contratos de arrendamiento, pero también representa una carga económica inicial que puede dificultar el acceso a la vivienda. Además, los arrendatarios enfrentan preocupaciones comunes relacionadas con la dificultad para recuperar el depósito y los abusos en su retención por parte de los arrendadores (Cevallos, 2023).

#### **1. El Depósito como Carga Económica Inicial**

##### **a. Impacto en el Acceso a la Vivienda**

El depósito de garantía, que suele equivaler a uno o dos meses de renta, representa un desembolso significativo para el arrendatario. Este costo inicial puede ser una barrera para personas con ingresos limitados, especialmente en contextos de alta demanda de vivienda y precios elevados de alquiler.

##### **b. Costos Adicionales**

Además del depósito, los arrendatarios suelen enfrentar otros gastos iniciales, como el pago del primer mes de renta, honorarios de agencia y costos de mudanza. Estos gastos acumulados pueden representar una carga financiera considerable, especialmente para familias de bajos ingresos o jóvenes que inician su vida independiente.

##### **c. Estrategias para Afrontar la Carga Económica**

- **Ahorro Previo:** Planificar con anticipación y ahorrar para cubrir los gastos iniciales.

- **Financiamiento:** Algunos países ofrecen programas de ayuda para cubrir el depósito, especialmente para grupos vulnerables.
- **Negociación:** En algunos casos, es posible negociar con el arrendador para reducir el monto del depósito o fraccionar su pago.

## 2. Preocupaciones Comunes del Arrendatario

### a. Dificultad para Recuperar el Depósito

Preocupación: Muchos arrendatarios temen no recuperar el depósito al finalizar el contrato, incluso si han cumplido con todas sus obligaciones.

- **Causas:**
  - Retención indebida por parte del arrendador.
  - Deduciones injustificadas por daños o gastos de reparación.
  - Falta de documentación que acredite el estado del inmueble al inicio y final del contrato.

### b. Abusos en la Retención del Depósito

Preocupación: Algunos arrendadores retienen el depósito sin justificación o realizan deducciones excesivas.

- **Prácticas Abusivas:**
  - Retención del depósito por daños preexistentes.
  - Deduciones por desgaste normal del inmueble.
  - Falta de transparencia en la justificación de las deducciones.

### c. Falta de Protección Legal

- **Preocupación:** En algunos casos, los arrendatarios no conocen sus derechos o no tienen acceso a mecanismos efectivos para reclamar la devolución del depósito.
- **Barreras:**
  - Falta de recursos económicos para iniciar acciones legales.
  - Lentitud y complejidad de los procedimientos judiciales.

## 4. Estrategias para Proteger los Derechos del Arrendatario

### a. Documentación del Estado del Inmueble

Realizar una inspección detallada del inmueble antes de mudarse, documentando su estado mediante fotos o videos. Firmar un acta de entrega que detalle el estado del inmueble al inicio del contrato.

### b. Revisión del Contrato

Leer detenidamente el contrato de arrendamiento, prestando especial atención a las cláusulas relacionadas con el depósito. Asegurarse de que el contrato incluya normas claras sobre la devolución del depósito y las condiciones para su retención.

**Ejemplo:** Martina descubrió, antes de firmar su contrato, que había una cláusula que permitía al arrendador retener el depósito por razones ambiguas. Negoció la modificación de la cláusula antes de aceptar el arrendamiento.

### **c. Comunicación con el Arrendador**

Mantener una comunicación abierta y transparente con el arrendador, especialmente en caso de daños o problemas con el inmueble. Solicitar recibos o comprobantes de pago del depósito y de cualquier reparación realizada.

### **d. Mecanismos de Reclamación**

- En caso de retención indebida del depósito, el arrendatario puede:
  - Intentar resolver el conflicto mediante negociación directa.
  - Acudir a mecanismos de mediación o arbitraje.
  - Iniciar acciones legales para reclamar la devolución del depósito.

#### **2.1.2.7.3. Impacto social y económico del depósito de garantía**

Al hablar del depósito de garantía podemos decir que en muchos casos resulta beneficioso este depósito ya que protege al arrendador y también al inquilino, pero también se puede decir que conlleva a consecuencia si se hace mal uso del depósito de garantía, puede ser la pérdida de esta garantía.

En lo que respecta a la carga financiera siempre es de dos meses el valor del arrendamiento para la garantía, por lo que presenta un gran gasto el primer mes para el inquilino ya que además de pagar los dos meses de garantía también tiene que pagar un mes más del arriendo.

Otro problema que surge aquí es que el depósito de garantía resulta un gran gasto significativo para familias que no tienen grandes recursos económicos, otro problema es en los jóvenes que son estudiantes, ya que al estar estudiando no poseen grandes cantidades de dinero limitándose en conseguir mejores lugares para vivir. Otro factor son las personas que pertenecen a la tercera edad, ya que al ser parte de este grupo prioritario la gran parte de este sector solo depende de sus pensiones, pero el problema radica que al depender de sus pensiones este sistema puede fallar por ejemplo en la dificultad de cobrar sus pensiones completas, al no tener el recurso económico completo puede dificultar encontrar un lugar para arrendar.

## **UNIDAD 3: PRÁCTICAS INFORMALES Y SU INFLUENCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA**

### **2.1.2.8. Prácticas informales en el cobro de garantía en arrendamientos y su impacto en la seguridad jurídica**

#### **2.1.2.8.1. Definición y características de las prácticas informales:**

Las prácticas informales en el cobro de garantías se refieren a aquellos acuerdos, procedimientos o acciones que se llevan a cabo fuera de los marcos legales, regulatorios o documentales establecidos. Estas prácticas suelen basarse en acuerdos verbales, costumbres, o mecanismos no oficiales que carecen de formalización escrita o de respaldo jurídico (Vite , 2024). En el contexto del cobro de garantías, esto puede manifestarse en la falta de documentación que respalde los términos del acuerdo, montos no regulados o discrecionales, y la ausencia de procesos estandarizados que aseguren transparencia y equidad.

Entre las características principales de las prácticas informales en este ámbito se encuentran:

1. **Acuerdos verbales:** Las partes involucradas (acreedores y deudores) suelen llegar a acuerdos sin documentación escrita, lo que genera ambigüedad en los términos y condiciones del cobro de la garantía. Esto puede derivar en malentendidos o conflictos posteriores.

2. **Falta de documentación:** No se emiten contratos, recibos, o cualquier otro tipo de evidencia escrita que respalde el proceso de cobro. Esto dificulta la trazabilidad y la resolución de disputas en caso de incumplimiento o desacuerdos.
3. **Montos no regulados:** Los montos exigidos como garantía o los intereses aplicados no están sujetos a regulaciones específicas, lo que puede dar lugar a abusos o cobros excesivos por parte del acreedor.
4. **Flexibilidad y adaptabilidad:** Las prácticas informales suelen ser más flexibles que las formales, ya que se adaptan a las circunstancias específicas de las partes involucradas. Sin embargo, esta flexibilidad también puede ser una desventaja, ya que puede generar inequidades o falta de consistencia en los procesos.
5. **Ausencia de supervisión:** Al no estar reguladas, estas prácticas no están sujetas a supervisión por parte de autoridades o entidades reguladoras, lo que aumenta el riesgo de prácticas abusivas o injustas.

#### 2.1.2.8.2. Diferencias entre prácticas formales e informales en el cobro de garantías

Las prácticas formales e informales en el cobro de garantías se diferencian en varios aspectos clave, que incluyen la estructura, la transparencia, la legalidad y la seguridad jurídica. A continuación, se detallan las principales diferencias:

##### 1. Documentación y formalización:

- **Prácticas formales:** Se basan en acuerdos escritos, contratos y documentación legal que respalda los términos y condiciones del cobro de la garantía. Esto incluye la emisión de recibos, contratos de garantía, y otros documentos que aseguran la transparencia y la validez legal del proceso.
- **Prácticas informales:** Carecen de documentación escrita y se basan en acuerdos verbales o costumbres, lo que genera incertidumbre y falta de respaldo legal.

##### 2. Regulación y supervisión:

- **Prácticas formales:** Están sujetas a regulaciones específicas y son supervisadas por autoridades competentes, lo que garantiza que los montos, plazos y condiciones sean justos y equitativos.
- **Prácticas informales:** No están reguladas ni supervisadas, lo que puede dar lugar a abusos, cobros excesivos o condiciones desfavorables para una de las partes.

##### 3. Seguridad jurídica:

- **Prácticas formales:** Ofrecen mayor seguridad jurídica, ya que los acuerdos están respaldados por documentos legales que pueden ser utilizados en caso de disputas o incumplimientos.
- **Prácticas informales:** Carecen de seguridad jurídica, ya que la falta de documentación dificulta la resolución de conflictos y la protección de los derechos de las partes involucradas.

##### 4. Transparencia:

- **Prácticas formales:** Son más transparentes, ya que los términos y condiciones están claramente establecidos en documentos escritos y son accesibles para ambas partes.

- **Prácticas informales:** Son menos transparentes, ya que los acuerdos verbales o tácitos pueden ser interpretados de manera diferente por cada parte, lo que genera desconfianza y posibles conflictos.

## 5. Flexibilidad:

- **Prácticas formales:** Suelen ser más rígidas, ya que están sujetas a normativas y procedimientos establecidos que limitan la discrecionalidad de las partes.
- **Prácticas informales:** Son más flexibles y se adaptan a las necesidades específicas de las partes, pero esta flexibilidad puede ser un arma de doble filo, ya que también puede generar inequidades o abusos.

### 2.1.2.8.3. Causas de informalidad

La informalidad en el cobro de garantías y en los acuerdos de arrendamiento es un fenómeno que surge debido a múltiples factores, muchos de los cuales están interrelacionados. Estas causas pueden ser de carácter cultural, económico, legal o institucional, y suelen reforzarse mutuamente, perpetuando la prevalencia de prácticas informales (Cevallos, 2023).

#### 1. Desconocimiento de la normativa por parte de arrendadores y arrendatarios

Una de las principales causas de la informalidad es el desconocimiento o la falta de comprensión de las normativas y regulaciones que rigen los acuerdos de arrendamiento y el cobro de garantías. Este desconocimiento puede darse tanto en arrendadores como en arrendatarios, y se debe a varios factores:

- **Falta de educación legal:** Muchas personas no están familiarizadas con las leyes y regulaciones que protegen sus derechos y obligaciones en el contexto de los arrendamientos. Esto incluye desconocimiento sobre los requisitos para formalizar contratos, los montos máximos permitidos para las garantías, o los procedimientos legales en caso de disputas.
- **Complejidad de las normativas:** En algunos casos, las normativas pueden ser demasiado complejas o estar redactadas en un lenguaje técnico que dificulta su comprensión para personas que no tienen formación legal. Esto desincentiva el cumplimiento de los procedimientos formales.
- **Acceso limitado a información:** En ciertos contextos, especialmente en zonas rurales o marginadas, el acceso a información sobre derechos y obligaciones legales es limitado. Esto contribuye a que las partes prefieran acuerdos informales, basados en la confianza o en costumbres locales.
- **Falta de asesoría profesional:** Muchos arrendadores y arrendatarios no cuentan con asesoría legal o profesional que les guíe en la formalización de los acuerdos, lo que lleva a que opten por soluciones informales y rápidas, aunque menos seguras.

#### 2. Falta de fiscalización y control por parte de las autoridades

La ausencia de fiscalización y control por parte de las autoridades competentes es otro factor clave que fomenta la informalidad. Cuando no existen mecanismos efectivos para supervisar el cumplimiento de las normativas, las partes involucradas tienen menos incentivos para seguir los procedimientos formales. Algunos aspectos relevantes incluyen:

- **Insuficiencia de recursos:** Las autoridades encargadas de supervisar los acuerdos de arrendamiento y el cobro de garantías a menudo carecen de los recursos necesarios (humanos, financieros o técnicos) para llevar a cabo inspecciones o auditorías efectivas. Esto limita su capacidad para detectar y sancionar prácticas informales.

- **Corrupción o negligencia:** En algunos casos, la falta de fiscalización se debe a la corrupción o negligencia de las autoridades, que pueden ignorar las prácticas informales a cambio de beneficios personales o por falta de interés en hacer cumplir la ley.
- **Falta de sanciones efectivas:** Incluso cuando se detectan prácticas informales, las sanciones pueden ser insuficientes o poco disuasivas. Esto reduce el riesgo percibido de incurrir en informalidad y fomenta que las partes continúen operando fuera del marco legal.
- **Descoordinación institucional:** En algunos países, la falta de coordinación entre las diferentes entidades responsables de regular los arrendamientos y garantías dificulta la implementación de políticas efectivas de fiscalización y control.

### 3. Cultura de desconfianza hacia los procedimientos formales

La desconfianza hacia los procedimientos formales es un factor cultural que contribuye significativamente a la prevalencia de prácticas informales. Esta desconfianza puede estar basada en experiencias previas negativas, percepciones generalizadas o factores estructurales. Algunos elementos que alimentan esta cultura de desconfianza incluyen:

- **Percepción de ineficiencia:** Muchas personas consideran que los procedimientos formales son burocráticos, lentos y costosos. Esta percepción desincentiva el uso de mecanismos legales y lleva a las partes a optar por acuerdos informales, que perciben como más ágiles y eficientes.
- **Experiencias negativas:** Las malas experiencias previas con el sistema legal o con autoridades reguladoras pueden generar desconfianza. Por ejemplo, si un arrendatario o arrendador ha sido víctima de un proceso legal largo y costoso que no resolvió su problema, es probable que prefiera evitar los procedimientos formales en el futuro.
- **Desconfianza interpersonal:** En algunos contextos, existe una cultura de desconfianza generalizada hacia las instituciones y hacia otras personas. Esto lleva a que las partes prefieran acuerdos informales basados en relaciones personales o de confianza, en lugar de depender de mecanismos legales impersonales.
- **Falta de credibilidad en las instituciones:** Cuando las instituciones públicas o judiciales son percibidas como corruptas, ineficientes o sesgadas, las personas tienden a evitar los procedimientos formales y a buscar soluciones alternativas, incluso si estas son menos seguras.
- **Costumbre y tradición:** En muchas comunidades, las prácticas informales están profundamente arraigadas y se transmiten de generación en generación. Estas costumbres pueden ser difíciles de cambiar, especialmente si las personas no ven ventajas claras en adoptar procedimientos formales.

#### 2.1.2.8.4. Efectos negativos de la informalidad en la confianza y estabilidad del mercado de arrendamientos

La informalidad en el mercado de arrendamientos, particularmente en el cobro de garantías y en la formalización de acuerdos, tiene efectos profundos y perjudiciales tanto para los actores individuales (arrendadores y arrendatarios) como para el mercado en su conjunto (Andrade M. , 2021). Estos efectos negativos se manifiestan en la pérdida de confianza entre las partes, la inestabilidad del mercado, y la creación de un entorno propicio para conflictos y abusos.

## 1. Pérdida de confianza entre arrendadores y arrendatarios

La informalidad socava la confianza entre las partes involucradas en un arrendamiento, lo que tiene repercusiones significativas en la dinámica del mercado:

- **Ambigüedad en los acuerdos:** La falta de documentación clara y formalizada genera ambigüedad en los términos del arrendamiento, lo que puede llevar a malentendidos y disputas. Por ejemplo, un arrendatario puede alegar que se acordó un monto de renta menor al que el arrendador reclama, o viceversa.
- **Incumplimiento de acuerdos:** Al no existir un respaldo legal sólido, es más probable que una de las partes incumpla los términos del acuerdo. Esto puede incluir el no pago de la renta, la retención indebida de la garantía, o la terminación anticipada del contrato sin justificación.
- **Desconfianza generalizada:** Las malas experiencias derivadas de acuerdos informales pueden generar desconfianza hacia futuras transacciones. Por ejemplo, un arrendador que ha sido estafado por un arrendatario en un acuerdo informal puede volverse reacio a rentar su propiedad en el futuro, o exigir condiciones excesivamente restrictivas.

## 2. Inestabilidad en el mercado de arrendamientos

La informalidad contribuye a la inestabilidad del mercado de arrendamientos, afectando tanto la oferta como la demanda de propiedades en renta:

- **Reducción de la oferta de viviendas en renta:** Los arrendadores, al percibir un mayor riesgo debido a la falta de protección legal, pueden optar por no rentar sus propiedades o retirarlas del mercado. Esto reduce la disponibilidad de viviendas en renta y puede incrementar los precios.
- **Dificultad para acceder a viviendas en renta:** Los arrendatarios, especialmente aquellos con menos recursos o historial crediticio, pueden enfrentar mayores barreras para acceder a viviendas en renta. Los arrendadores, desconfiados por la informalidad, pueden exigir garantías excesivas o negarse a rentar a ciertos grupos.
- **Volatilidad en los precios:** La falta de transparencia y regulación en los acuerdos informales puede llevar a una gran variabilidad en los montos de renta y garantías. Esto dificulta la planificación financiera tanto para arrendadores como para arrendatarios y genera incertidumbre en el mercado.

## 3. Aumento de conflictos y litigios

La informalidad en los acuerdos de arrendamiento y en el cobro de garantías es una fuente común de conflictos, lo que tiene efectos negativos tanto para las partes involucradas como para el sistema judicial:

- **Disputas por términos no claros:** La falta de documentación escrita y de términos claramente definidos puede llevar a disputas sobre el monto de la renta, el plazo del contrato, las condiciones de devolución de la garantía, o las responsabilidades por reparaciones y mantenimiento.
- **Dificultad para resolver conflictos:** En ausencia de un contrato formal, es más difícil resolver disputas de manera justa y expedita. Las partes pueden recurrir a mecanismos informales de resolución de conflictos, que a menudo son parciales o ineficaces, o acudir a los tribunales, lo que puede ser costoso y lento.

- **Sobrecarga del sistema judicial:** El aumento de conflictos derivados de la informalidad puede saturar los tribunales y otros mecanismos de resolución de disputas, lo que afecta la eficiencia del sistema judicial y retrasa la resolución de casos.

#### 4. Desincentivo para la inversión en el mercado de arrendamientos

La informalidad también tiene efectos negativos en la inversión en el mercado de arrendamientos, lo que limita su crecimiento y desarrollo:

- **Falta de seguridad jurídica:** Los inversionistas, tanto individuales como institucionales, pueden verse disuadidos de participar en el mercado de arrendamientos debido a la falta de seguridad jurídica. La informalidad aumenta el riesgo de pérdidas financieras y dificulta la recuperación de garantías o el cobro de rentas impagas.
- **Reducción de la calidad de las viviendas en renta:** Los arrendadores que operan en un entorno informal pueden estar menos dispuestos a invertir en el mantenimiento y mejora de sus propiedades, ya que perciben un mayor riesgo de no recuperar su inversión. Esto reduce la calidad del parque de viviendas en renta y afecta negativamente a los arrendatarios.
- **Limitaciones para el desarrollo de políticas públicas:** La informalidad dificulta la recopilación de datos precisos sobre el mercado de arrendamientos, lo que limita la capacidad de los gobiernos para diseñar e implementar políticas públicas efectivas que promuevan el acceso a viviendas dignas y asequibles.

#### 5. Impacto en la economía y la sociedad

Finalmente, la informalidad en el mercado de arrendamientos tiene efectos negativos más amplios en la economía y la sociedad:

- **Desigualdad y exclusión:** La informalidad tiende a afectar más a los grupos vulnerables, como las personas de bajos ingresos, los migrantes o quienes carecen de historial crediticio. Esto perpetúa la desigualdad y limita el acceso a viviendas dignas.
- **Falta de protección para los arrendatarios:** En un entorno informal, los arrendatarios tienen menos protección frente a desalojos injustificados, aumentos arbitrarios de renta, o prácticas abusivas por parte de los arrendadores.

##### 2.1.2.9. Estudio de casos

El presente estudio de caso se centra en el análisis de dos acciones legales relacionadas con el ámbito del inquilinato en Ecuador, en particular la controversia sobre la devolución de garantías de arrendamiento y la correcta aplicación de la ley en los procedimientos judiciales. Estas acciones reflejan la importancia de la normativa ecuatoriana en el ámbito de las relaciones arrendaticias, así como el papel fundamental de la Corte Nacional de Justicia y la Corte Constitucional en la salvaguarda de derechos y el debido proceso.

En la primera parte, se examina el recurso de casación interpuesto por la Compañía DATANDINA ECUADOR S.A. contra la arrendadora Ivonne Myriam Álvarez Chevasco. Este recurso se fundamenta en alegaciones de infracción a varios artículos del Código Civil y del Código de Procedimiento Civil, además de cuestionar la correcta interpretación y aplicación de precedentes jurisprudenciales. La Corte Nacional de Justicia, al analizar el caso, tiene la responsabilidad de garantizar que las decisiones sean acordes con la ley y que se respeten los derechos de las partes involucradas.

Por otro lado, se aborda un segundo caso en el que Perfectyliagro S.A. impugna una sentencia de inquilinato y un auto que niega su recurso. Este caso destaca la necesidad imperiosa de cumplir con los requisitos procesales establecidos en la Ley de Inquilinato, incluyendo la obligación de pago de cánones de arrendamiento, como condición esencial para poder apelar. La Corte Constitucional se convierte en la instancia que revisa las alegaciones de vulneración de derechos fundamentales, como la tutela judicial efectiva, garantizando que la justicia sea accesible y efectiva.

Este estudio se fundamenta en la legislación vigente y la jurisprudencia pertinente, con el propósito de ofrecer una visión clara y comprensiva sobre la dinámica de las decisiones judiciales en el contexto del inquilinato en Ecuador, así como sus implicaciones en el acceso a la justicia y la protección de derechos fundamentales. A través de este análisis, se buscará contribuir a la comprensión del funcionamiento del sistema judicial ecuatoriano y su impacto en la resolución de conflictos en torno al arrendamiento.

El desarrollo de este estudio de caso se organizará en torno a dos segmentos principales, analizando tanto el proceso de casación presentado por la Compañía DATANDINA ECUADOR S.A. como la acción extraordinaria de protección llevada a cabo por Perfectyliagro S.A. Cada segmento incluye un análisis detallado de los antecedentes, las decisiones judiciales y las implicaciones legales resultantes.

## **1. Caso de Casación de la Compañía DATANDINA ECUADOR S.A.**

### **Antecedentes del Caso**

El proceso inicia con una demanda de la Compañía DATANDINA ECUADOR S.A. en contra de Ivonne Myriam Álvarez Chevasco por la devolución de la garantía de arrendamiento. La demanda se fundamenta en la supuesta retención del valor de la garantía y varios bienes muebles en el inmueble arrendado. La parte demandante argumenta que no ha recibido dicha garantía, mientras que la demandada sostiene que no hubo daños a la propiedad que justificaran la devolución total de la misma.

### **Proceso Judicial**

La Corte Nacional de Justicia, al recibir el recurso de casación, examina los requisitos de procedencia establecidos por la legislación vigente. Las alegaciones incluyen el incumplimiento del contrato de arrendamiento, específicamente la cláusula que prohíbe modificaciones al inmueble sin el consentimiento del propietario. La Corte debe entonces deliberar sobre la base de las pruebas presentadas y la interpretación de las normas relevantes del Código Civil y del Código de Procedimiento Civil.

La falta de evidencia específica sobre los daños reclamados y la naturaleza de los bienes en disputa llevan a la Corte a concluir que, aunque se acepta parcialmente el recurso de apelación, solo se ordena la restitución del fondo de garantía, dejando a salvo el derecho de DATANDINA para reclamar los muebles en la vía correspondiente. Este dictamen refuerza el principio de que la carga de la prueba recae sobre quien hace una reclamación.

### **Implicaciones Legales**

El fallo resalta la importancia del cumplimiento de las disposiciones contractuales y los derechos de las partes involucradas. El caso no solo pone en evidencias las dinámicas del inquilinato, sino que también se erige como un precedente sobre cómo se deben manejar los contratos de arrendamiento y las garantías en el Ecuador. De esta manera, se promueve un entendimiento más claro de las responsabilidades tanto del arrendatario como del arrendador.

## **2. Acción Extraordinaria de Protección por Perfectyliagro S.A.**

### **Antecedentes del Caso**

El segundo caso examinado involucra a Perfectyliagro S.A. y su impugnación a una sentencia que declare la terminación del contrato de arrendamiento, así como la desocupación del local. La acción judicial se refiere a la falta de pago de los cánones de arrendamiento y la negativa del juez a aceptar un recurso de apelación debido a esta omisión. La cuestión principal se centra en la interpretación de los requisitos establecidos en la Ley de Inquilinato que demanda el pago de lo adeudado como condición para el ejercicio del derecho a recurrir.

### **Proceso Judicial**

Al ser admitida la acción extraordinaria de protección ante la Corte Constitucional, Perfectyliagro argumenta que se han vulnerado sus derechos a la tutela judicial efectiva y al debido proceso. La Corte Constitucional, sin embargo, subraya que la Ley de Inquilinato establece claramente la obligación de pago para poder interponer un recurso, y que esta norma fue debidamente aplicada por el Juzgado Quinto de Inquilinato.

El análisis de la Corte revela que, al no cumplir con el requisito del pago, no se configura una violación a los derechos fundamentales alegados. En consecuencia, se desestima la acción extraordinaria de protección y se envía el expediente de regreso al juzgado correspondiente. Esta decisión reafirma la importancia del cumplimiento de las obligaciones contractuales y de la certeza jurídica en los procedimientos judiciales.

### **Implicaciones Legales**

Este caso subraya la función de la Corte Constitucional en la salvaguarda de los derechos procesales y el reconocimiento de las normativas vigentes. La decisión reitera que el acceso a la justicia no es un derecho absoluto y que los litigantes deben cumplir con condiciones esenciales para poder beneficiarse de dicha disponibilidad. Esto también envía un mensaje claro a los arrendadores y arrendatarios sobre la seriedad con la que deben manejar sus compromisos contractuales.

### **Conclusiones sobre el Depósito de Garantía en los Casos Analizados**

1. **Naturaleza Jurídica del Depósito de Garantía:** En ambos casos, el depósito de garantía emerge como una figura fundamental en el contexto de los contratos de arrendamiento. Su función primordial es proteger al arrendador en caso de incumplimiento por parte del arrendatario, así como cubrir eventuales daños al inmueble arrendado. La jurisprudencia subraya que la existencia del depósito de garantía no sólo asegura la disponibilidad de fondos para reparar daños, sino que también establece una expectativa de cumplimiento entre las partes del contrato.
2. **Obligaciones Contractuales y Devolución del Depósito:** La decisión de la Corte en el caso de DATANDINA ECUADOR S.A. refleja que, a pesar de la reclamación de devolución del depósito de garantía por parte del arrendatario, la falta de evidencia que demuestre daños específicos al inmueble y la no presentación de pruebas sobre la devolución del depósito por parte del arrendador son cruciales. Esto indica que la prueba de la devolución del depósito es una carga que recae sobre el arrendador, resaltando la importancia de la documentación y las pruebas en litigios relacionados con el depósito de garantía.
3. **Implicaciones de la Ley de Inquilinato:** En el caso de Perfectyliagro S.A., se evidencia que la Ley de Inquilinato establece un claro marco normativo que

condiciona la posibilidad de presentar recursos judiciales a la satisfacción de obligaciones de pago. Esto resalta la interrelación entre el cumplimiento de las obligaciones de arrendamiento y la posibilidad de acceder a la restitución del depósito de garantía. La jurisprudencia sugiere que el manejo del depósito debe hacerse con responsabilidad y con un conocimiento claro de las condiciones estipuladas en el contrato.

4. **Derecho a la Tutela Judicial Efectiva:** Aunque el depósito de garantía es un derecho del arrendador, la justicia debe equilibrar este derecho con la tutela judicial efectiva del arrendatario. En el caso de la acción extraordinaria de protección, se reafirma que el desconocimiento de las normas que regulan la materia, así como la falta de argumentos sólidos por parte del arrendatario, pueden limitar el acceso a recursos judiciales, incluidas las reclamaciones sobre el depósito de garantía. Esto sugiere la necesidad de que los actores contractuales sean proactivos en la defensa de sus derechos, especialmente en lo que respecta a las garantías contractuales.
5. **Reiteración de Principios Procesales:** Ambos casos resaltan principios procesales fundamentales, como la carga de la prueba, el debido proceso y la importancia de presentar argumentos sólidos ante el tribunal competente. Los actores en un proceso de devolución de garantía deben estar preparados para evidenciar sus alegaciones, ya que el tribunal será reticente a otorgar restituciones sin fundamentos claros y suficientes. Este enfoque asegura que los conflictos relacionados con depósitos de garantía se aborden de manera justa y documentalmente respaldada.

#### 2.1.2.10. Consecuencias de la informalidad en el cobro de garantía

La informalidad en el cobro de garantías en los contratos de arrendamiento tiene consecuencias negativas para todos los actores involucrados, incluyendo arrendadores, arrendatarios, el sistema jurídico y la sociedad en general (Angarita, 2024). Estas consecuencias no solo afectan a las partes directamente implicadas, sino que también tienen un impacto más amplio en la confianza pública y en la estabilidad del mercado de arrendamientos.

##### 1. Consecuencias para el arrendador

Los arrendadores enfrentan varios riesgos y dificultades cuando operan en un entorno informal:

- **Dificultad para demostrar incumplimientos del arrendatario:** En ausencia de un contrato formal y documentación adecuada, es complicado para el arrendador probar que el arrendatario incumplió con los términos del acuerdo, como el no pago de la renta o daños a la propiedad. Esto limita su capacidad para reclamar la garantía o tomar acciones legales.
- **Riesgo de perder la garantía o enfrentar disputas legales:** Si no existe un acuerdo claro sobre los términos de la garantía (monto, condiciones de devolución, etc.), el arrendador puede enfrentar disputas con el arrendatario, lo que puede resultar en la pérdida total o parcial de la garantía. Además, estas disputas pueden derivar en costosos y largos procesos legales.
- **Inseguridad financiera:** La falta de garantías bien establecidas y respaldadas legalmente aumenta el riesgo financiero para el arrendador, quien puede no recuperar los fondos necesarios para reparar daños o cubrir rentas impagas.

##### 2. Consecuencias para el arrendatario

Los arrendatarios también sufren las consecuencias de la informalidad, especialmente en términos de falta de protección y dificultades para recuperar su garantía:

- **Falta de protección legal ante abusos o retenciones injustificadas:** En un entorno informal, los arrendatarios están más expuestos a prácticas abusivas por parte de los arrendadores, como la retención injustificada de la garantía o el cobro de montos excesivos por daños no comprobados.
- **Dificultad para recuperar la garantía al finalizar el contrato:** Sin un contrato formal que establezca las condiciones para la devolución de la garantía, los arrendatarios pueden enfrentar obstáculos para recuperar su dinero, incluso si cumplieron con todas sus obligaciones durante el arrendamiento.
- **Vulnerabilidad ante desalojos arbitrarios:** La falta de un contrato formal también puede dejar a los arrendatarios en una posición vulnerable frente a desalojos injustificados o cambios abruptos en los términos del arrendamiento.

#### 4. Impacto socioeconómico

La informalidad en el cobro de garantías tiene efectos negativos en la economía y la sociedad en general:

- **Barreras para el acceso a la vivienda o locales comerciales:** La informalidad puede excluir a ciertos grupos, como personas de bajos ingresos o migrantes, del acceso a viviendas o locales comerciales en renta, ya que los arrendadores pueden exigir garantías excesivas o negarse a rentar sin un contrato formal.
- **Desincentivo para la inversión en el mercado de arrendamientos:** La falta de seguridad jurídica y los riesgos asociados con la informalidad desincentivan la inversión en el mercado de arrendamientos, lo que limita la oferta de viviendas y locales comerciales y afecta negativamente a la economía.
- **Evasión fiscal:** Los acuerdos informales a menudo no se declaran ante las autoridades fiscales, lo que resulta en una pérdida de ingresos para el Estado y una carga fiscal desproporcionada para quienes cumplen con las obligaciones formales.

#### 5. Efectos en la confianza pública

La informalidad en el cobro de garantías afecta la percepción de justicia y equidad en los contratos de arrendamiento, lo que tiene consecuencias a largo plazo:

- **Pérdida de confianza en los contratos formales:** Cuando las personas perciben que los acuerdos informales son más convenientes o menos riesgosos que los formales, pierden confianza en los mecanismos legales y en las instituciones encargadas de hacer cumplir la ley.
- **Percepción de injusticia y desigualdad:** La informalidad tiende a afectar más a los grupos vulnerables, lo que refuerza la percepción de que el sistema es injusto y desigual. Esto puede generar descontento social y reducir la cohesión comunitaria.
- **Debilitamiento del Estado de derecho:** La prevalencia de prácticas informales socava el Estado de derecho, ya que las personas y las empresas dejan de confiar en las instituciones.

## CAPÍTULO III. METODOLOGIA.

### 3.1. Tipo de Investigación.

Se empleará un enfoque cualitativo, dado que permite explorar en profundidad las percepciones, experiencias y perspectivas de los actores involucrados en los contratos de arrendamiento. Este enfoque es adecuado para analizar cómo las variables de regulación normativa del depósito de garantía y seguridad jurídica interactúan en el contexto ecuatoriano. Ya que se centra en la recopilación, análisis e interpretación de normas jurídicas, doctrina y jurisprudencia para sustentar el estudio del derecho de propiedad en relación con el derecho al desarrollo sostenible en Ecuador.

### 3.2. Diseño de Investigación

El diseño será de tipo exploratorio-descriptivo, con la finalidad de:

1. Identificar y analizar las experiencias de inquilinos y arrendadores sobre la regulación de garantías.
2. Describir las implicaciones sociales, legales y económicas de las lagunas normativas. Se estudian fenómenos jurídicos tal como se presentan en la realidad, sin manipular variables, con el propósito de describir, analizar y comprender la normativa vigente y su aplicación.

### 3.3. Técnicas de recolección de Datos,

1. **Encuesta y entrevista en profundidad:** Dirigidas a inquilinos, arrendadores, abogados especializados y funcionarios relacionados con el arrendamiento.
2. **Grupos focales:** Integrados por representantes de asociaciones de defensa de consumidores y organizaciones de arrendadores.
3. **Análisis documental:** Revisión de normativa vigente, casos jurisprudenciales y reportes relacionados con el tema.

### 3.4. Población de estudio y tamaño de muestra,

#### **Muestra:**

Se utilizará una muestra intencional de entre 25 a 30 participantes. Se seleccionarán inquilinos y arrendadores de la ciudad de Riobamba, asegurando una representación diversa en términos de contexto socioeconómico y cultural.

#### **Población:**

Según el censo de 2022 realizado por el INEC, la ciudad de Riobamba cuenta con 177,213 habitantes. Si bien no se dispone de datos precisos sobre el número de arrendatarios, esta población conforma un grupo significativo compuesto por inquilinos y arrendadores, es por ello que la población se conforma de 177,213 pobladores. Para comprender sus experiencias y percepciones frente a la regulación normativa del depósito de garantía en los contratos de arrendamiento, se estructurará una muestra diversa en términos de contexto socioeconómico y cultural. Este enfoque permitirá explorar cómo las diferentes condiciones sociales y económicas influyen en ambos actores, buscando obtener una visión integral que facilite el análisis de la problemática en el contexto local de Riobamba.

### **3.5. Hipótesis**

La falta de regulación específica sobre el depósito de garantía en los contratos de arrendamiento en Ecuador genera incertidumbre jurídica, promoviendo prácticas informales que disminuyen la confianza y la estabilidad en las relaciones entre arrendadores e inquilinos.

## CAPÍTULO IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

### ENCUESTA

**Pregunta 1. Claridad de la Información:** La información sobre las garantías en los contratos de arrendamiento es clara y comprensible.

*Tabla 1 Claridad: La información sobre las garantías es clara.*

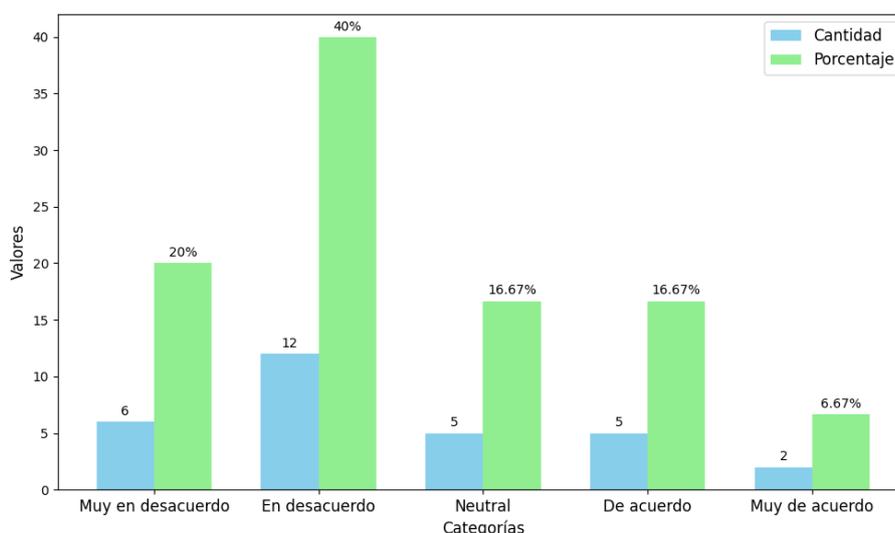
Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Muy desacuerdo	6	20%
En desacuerdo	12	40%
Neutral	5	16.67%
De acuerdo	5	16.67%
Muy de acuerdo	2	6.67%
Total	30	100%

Fuente: Cuestionario dirigido a profesionales del derecho y personas en general, 2025.

Elaborado por Orozco Suque Edwin Javier

*Figura 7.*

*Claridad: La información sobre las garantías es clara.*



Nota: La gráfica señala los datos obtenidos por la encuesta donde gran parte señala el desacuerdo, 2025. Elaborado por Orozco Suque Edwin Javier

### INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS:

Los datos reflejan la percepción de los participantes sobre la claridad y comprensibilidad de la información relacionada con las garantías en los contratos de arrendamiento. Los resultados se distribuyen de la siguiente manera:

- **Mayoría en desacuerdo:** El 60% de los participantes (sumando "Muy en desacuerdo" y "En desacuerdo") considera que la información sobre las garantías no es clara ni comprensible. Esto indica una percepción negativa predominante.

- **Neutralidad:** Un 16.67% de los participantes no tiene una opinión definida, lo que sugiere que la información puede no ser lo suficientemente clara para generar una postura firme.
- **Minoría de acuerdo:** Solo el 23.34% de los participantes (sumando "De acuerdo" y "Muy de acuerdo") considera que la información es clara y comprensible, lo que refuerza la idea de que existe un problema de claridad en la comunicación de las garantías.

### DISCUSIÓN DE RESULTADOS:

Los resultados indican que la mayoría de los participantes percibe que la información sobre las garantías en los contratos de arrendamiento **no es clara ni comprensible**. Esto puede deberse a varios factores:

- **Complejidad del lenguaje:** Los contratos de arrendamiento suelen utilizar un lenguaje técnico y jurídico que puede resultar difícil de entender para personas sin formación legal.
- **Falta de transparencia:** Es posible que la información no se presente de manera accesible o que no se brinden explicaciones adicionales para aclarar términos y condiciones.
- **Necesidad de mejora en la comunicación:** Los resultados sugieren que es necesario implementar estrategias para mejorar la claridad de la información, como el uso de lenguaje sencillo, glosarios o guías explicativas.

**Pregunta 2. Justificación de Montos:** Los montos solicitados como garantía son justificados de acuerdo al valor del arrendamiento.

*Tabla 2 Justificación: Los montos de garantía son justificados.*

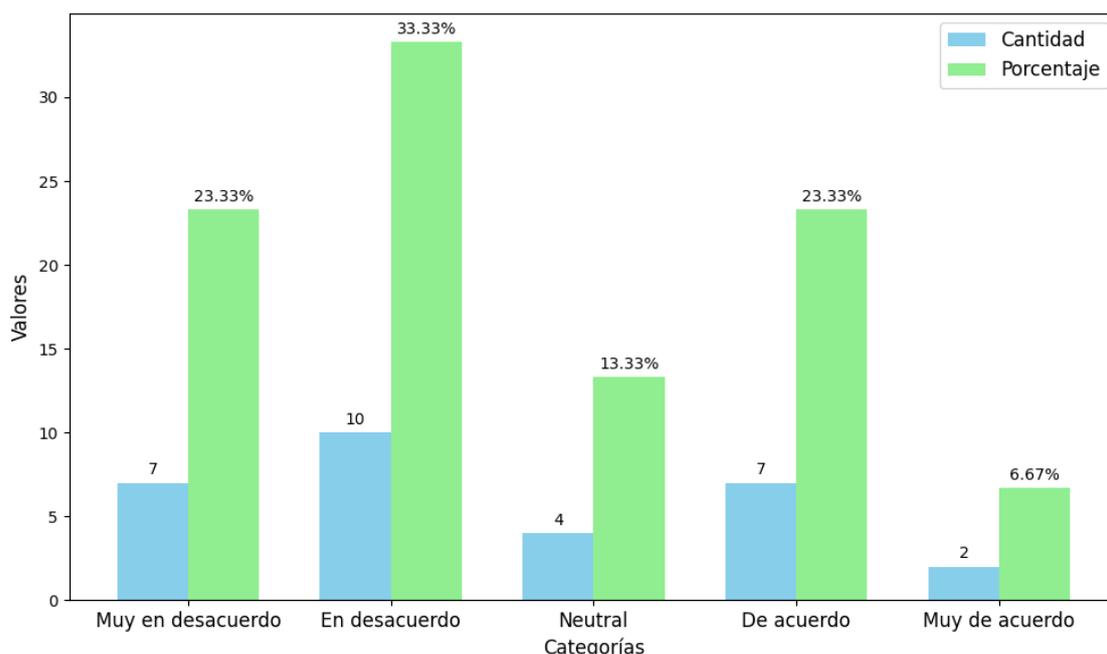
Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Muy desacuerdo	7	23.33%
En desacuerdo	10	33.33%
Neutral	4	13.33%
De acuerdo	7	23.33%
Muy de acuerdo	2	6.67%
Total	30	100%

Fuente: Cuestionario dirigido a profesionales del derecho y personas en general, 2025.

Elaborado por Orozco Suque Edwin Javier.

*Figura 8.*

*Justificación: Los montos de garantía son justificados.*



Nota: La gráfica indica que gran parte de las personas encuestadas señalan su desacuerdo con los montos de la garantía, 2025. Elaborado por Orozco Suque Edwin Javier.

### INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS:

Los datos reflejan la percepción de los participantes sobre si los montos solicitados como garantía están justificados en relación con el valor del arrendamiento. Los resultados se distribuyen de la siguiente manera:

- **Mayoría en desacuerdo:** El 56.66% de los participantes (sumando "Muy en desacuerdo" y "En desacuerdo") considera que los montos solicitados como garantía **no están justificados** en relación con el valor del arrendamiento. Esto indica una percepción negativa predominante.
- **Neutralidad:** Un 13.33% de los participantes no tiene una opinión definida, lo que sugiere que los montos pueden no ser lo suficientemente claros o justificados para generar una postura firme.
- **Minoría de acuerdo:** Solo el 30% de los participantes (sumando "De acuerdo" y "Muy de acuerdo") considera que los montos están justificados, lo que refuerza la idea de que existe un problema en la percepción de la justificación de los montos.

### DISCUSIÓN DE RESULTADOS:

Los resultados indican que la mayoría de los participantes percibe que los montos solicitados como garantía **no están justificados** en relación con el valor del arrendamiento. Esto puede deberse a varios factores:

- **Falta de transparencia:** Es posible que no se explique adecuadamente cómo se calculan los montos de las garantías, lo que genera desconfianza entre los arrendatarios.
- **Desproporción entre el monto y el valor del arrendamiento:** Los participantes pueden percibir que los montos son excesivos en comparación con el valor del contrato, lo que dificulta su cumplimiento.

- **Necesidad de regulación:** Los resultados sugieren que es necesario revisar y regular los montos solicitados como garantía para que sean más justos y proporcionales.

**Pregunta 3. Devolución de la Garantía:** El proceso de devolución de la garantía al finalizar el contrato es justo y transparente.

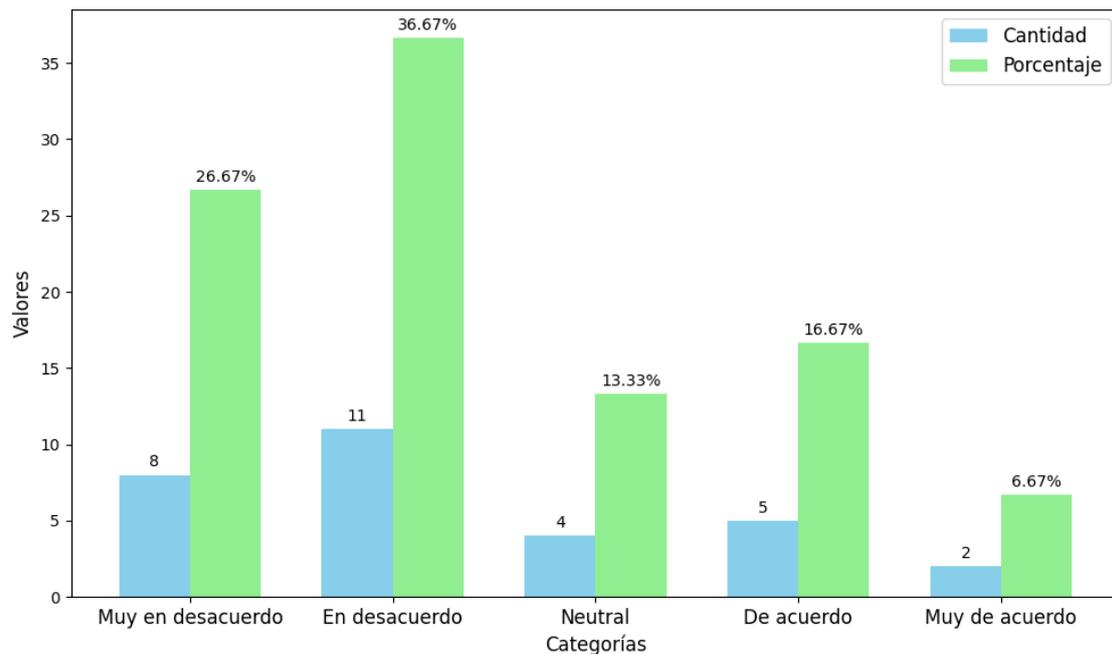
Tabla 3 Devolución: El proceso de devolución es justo.

Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Muy desacuerdo	7	23.33%
En desacuerdo	10	33.33%
Neutral	4	13.33%
De acuerdo	7	23.33%
Muy de acuerdo	2	6.67%
Total	30	100%

Fuente: Cuestionario dirigido a profesionales del derecho y personas en general, 2025. Elaborado por Orozco Suque Edwin Javier.

Figura 9.

Devolución: El proceso de devolución es justo.



Nota: La gráfica señala los datos obtenidos en la encuesta, donde se indica que la devolución de la garantía no es justa, 2025. Elaborado por Orozco Suque Edwin Javier.

### INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS:

Los datos reflejan la percepción de los participantes sobre la justicia y transparencia en el proceso de devolución de la garantía al finalizar el contrato de arrendamiento. Los resultados se distribuyen de la siguiente manera:

- **Mayoría en desacuerdo:** El 63.34% de los participantes (sumando "Muy en desacuerdo" y "En desacuerdo") considera que el proceso de devolución de la

garantía **no es justo ni transparente**. Esto indica una percepción negativa predominante.

- **Neutralidad:** Un 13.33% de los participantes no tiene una opinión definida, lo que sugiere que el proceso puede no ser lo suficientemente claro o transparente para generar una postura firme.
- **Minoría de acuerdo:** Solo el 23.34% de los participantes (sumando "De acuerdo" y "Muy de acuerdo") considera que el proceso es justo y transparente, lo que refuerza la idea de que existe un problema en la percepción de la justicia y transparencia en la devolución de la garantía.

#### **DISCUSIÓN DE RESULTADOS:**

Los resultados indican que la mayoría de los participantes percibe que el proceso de devolución de la garantía no es justo ni transparente. Esto puede deberse a varios factores:

- **Falta de claridad en el proceso:** Es posible que no se explique adecuadamente cómo y cuándo se devolverá la garantía, lo que genera incertidumbre y desconfianza entre los arrendatarios.
- **Retrasos en la devolución:** Los participantes pueden haber experimentado retrasos injustificados en la devolución de la garantía, lo que afecta negativamente su percepción del proceso.
- **Deducciones injustificadas:** La aplicación de deducciones no claras o injustas sobre la garantía puede generar insatisfacción y la percepción de falta de transparencia.

**Pregunta 4. Protección ante Abusos:** Siento que tengo suficientes mecanismos legales para protegerme de posibles abusos relacionados con las garantías.

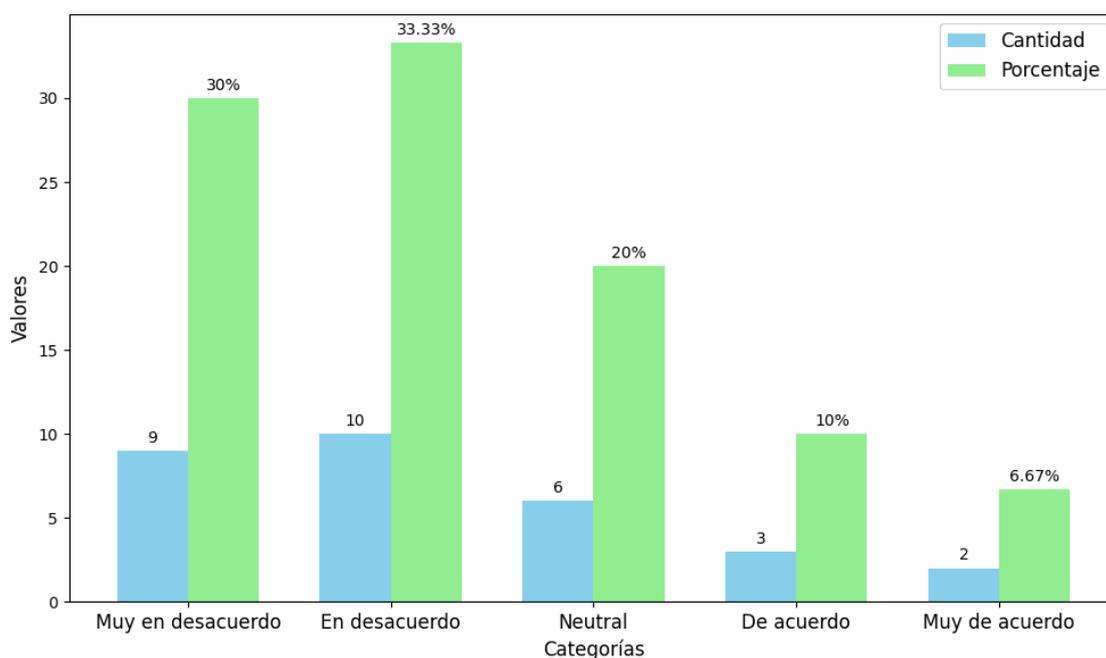
*Tabla 4 Protección: Tengo mecanismos legales contra abusos sobre garantías.*

<b>Categoría</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
Muy desacuerdo	9	30%
En desacuerdo	10	33.33%
Neutral	6	20%
De acuerdo	3	10%
Muy de acuerdo	2	6.67%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>

Fuente: Cuestionario dirigido a profesionales del derecho y personas en general, 2025. Elaborado por Orozco Suque Edwin Javier.

Figura 10.

Protección: Tengo mecanismos legales contra abusos sobre garantías.



Nota: el gráfico indica el desacuerdo de las personas con respecto al mecanismo legal sobre las garantías, 2025. Elaborado por Orozco Suque Edwin Javier.

### INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS:

Los datos reflejan la percepción de los participantes sobre si cuentan con suficientes mecanismos legales para protegerse de posibles abusos relacionados con las garantías. Los resultados se distribuyen de la siguiente manera:

- **Mayoría en desacuerdo:** El 63.33% de los participantes (sumando "Muy en desacuerdo" y "En desacuerdo") considera que no cuenta con suficientes mecanismos legales para protegerse de posibles abusos relacionados con las garantías. Esto indica una percepción negativa predominante.
- **Neutralidad:** Un 20% de los participantes no tiene una opinión definida, lo que sugiere que los mecanismos legales pueden no ser lo suficientemente claros o accesibles para generar una postura firme.
- **Minoría de acuerdo:** Solo el 16.67% de los participantes (sumando "De acuerdo" y "Muy de acuerdo") considera que cuenta con suficientes mecanismos legales, lo que refuerza la idea de que existe un problema en la percepción de la protección legal.

### DISCUSIÓN DE RESULTADOS:

Los resultados indican que la mayoría de los participantes percibe que no cuenta con suficientes mecanismos legales para protegerse de posibles abusos relacionados con las garantías. Esto puede deberse a varios factores:

- **Falta de conocimiento sobre los derechos:** Es posible que los participantes no estén suficientemente informados sobre los mecanismos legales disponibles para proteger sus derechos.

- **Ineficacia de los mecanismos existentes:** Los mecanismos legales actuales pueden ser percibidos como insuficientes, lentos o difíciles de acceder, lo que genera desconfianza.
- **Necesidad de mayor regulación:** Los resultados sugieren que es necesario fortalecer y mejorar los mecanismos legales para garantizar una protección efectiva contra abusos.

**Pregunta 5. Facilidad de Resolución de Conflictos:** Considero que existen vías efectivas para resolver conflictos relacionados con la garantía en los contratos de arrendamiento.

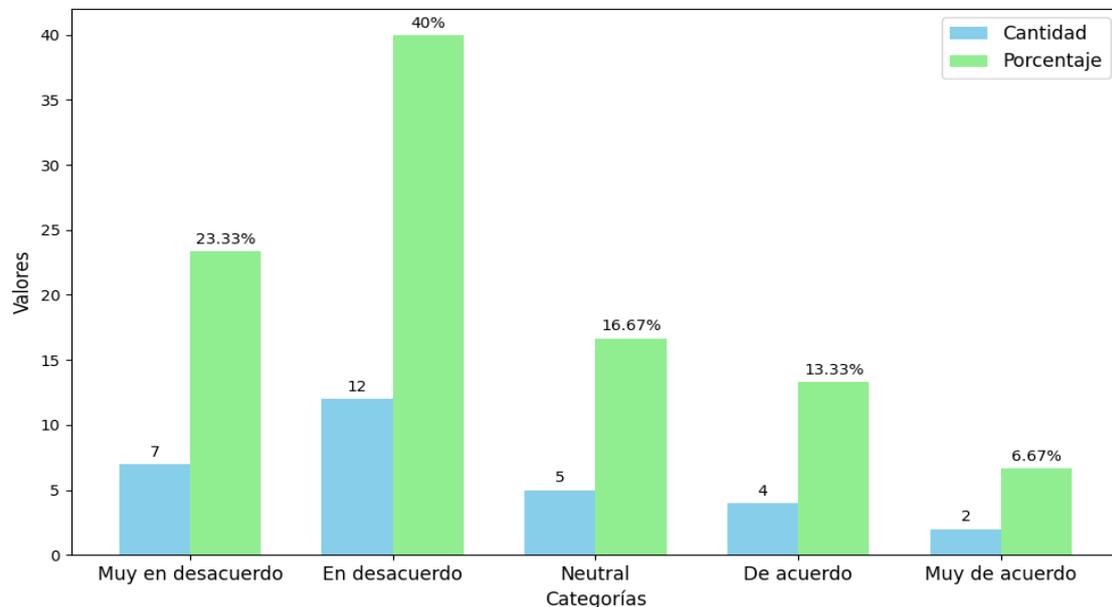
*Tabla 5 Resolución: Existen vías efectivas para resolver conflictos sobre garantías.*

Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Muy desacuerdo	7	23.33%
En desacuerdo	12	40%
Neutral	5	16.67%
De acuerdo	4	13.33%
Muy de acuerdo	2	6.67%
Total	30	100%

Fuente: Cuestionario dirigido a profesionales del derecho y personas en general, 2025.  
Elaborado por Orozco Suque Edwin Javier

*Figura 11.*

*Resolución: Existen vías efectivas para resolver conflictos sobre garantías.*



Nota: El gráfico indica que no hay vías efectivas para resolver el conflicto de las garantías, 2025. Elaborado por Orozco Suque Edwin Javier.

### INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS:

Los datos reflejan la percepción de los participantes sobre la existencia de vías efectivas para resolver conflictos relacionados con las garantías en los contratos de arrendamiento. Los resultados se distribuyen de la siguiente manera:

- **Mayoría en desacuerdo:** El 63.33% de los participantes (sumando "Muy en desacuerdo" y "En desacuerdo") considera que **no existen vías efectivas** para resolver conflictos relacionados con las garantías. Esto indica una percepción negativa predominante.
- **Neutralidad:** Un 16.67% de los participantes no tiene una opinión definida, lo que sugiere que las vías de resolución de conflictos pueden no ser lo suficientemente claras o accesibles para generar una postura firme.
- **Minoría de acuerdo:** Solo el 20% de los participantes (sumando "De acuerdo" y "Muy de acuerdo") considera que existen vías efectivas, lo que refuerza la idea de que existe un problema en la percepción de la efectividad de las vías de resolución de conflictos.

## DISCUSIÓN DE RESULTADOS:

Los resultados indican que la mayoría de los participantes percibe que no existen vías efectivas para resolver conflictos relacionados con las garantías en los contratos de arrendamiento. Esto puede deberse a varios factores:

- **Falta de claridad en los procedimientos:** Es posible que los participantes no estén suficientemente informados sobre los procedimientos disponibles para resolver conflictos, lo que genera incertidumbre y desconfianza.
- **Ineficacia de los mecanismos existentes:** Los mecanismos actuales para resolver conflictos pueden ser percibidos como lentos, costosos o poco efectivos, lo que dificulta su uso.
- **Necesidad de mayor regulación y apoyo:** Los resultados sugieren que es necesario fortalecer y mejorar las vías de resolución de conflictos para garantizar que sean accesibles, eficientes y efectivas.

**Pregunta 6: Accesibilidad Económica:** La exigencia de garantías en los contratos de arrendamiento afecta mi capacidad de acceder a una vivienda adecuada.

*Tabla 6 Accesibilidad: Las garantías afectan mi acceso a vivienda.*

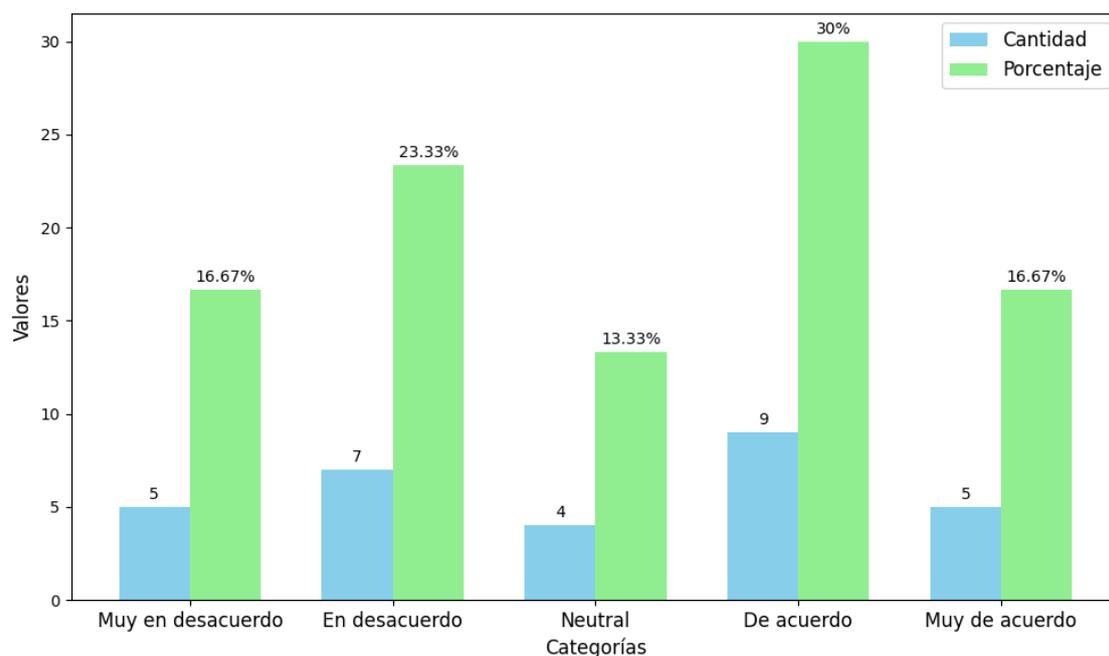
Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Muy desacuerdo	5	16.67%
En desacuerdo	7	23.33%
Neutral	4	13.33%
De acuerdo	9	30%
Muy de acuerdo	5	16.67%
Total	30	100%

Fuente: Cuestionario dirigido a profesionales del derecho y personas en general, 2025.

Elaborado por Orozco Suque Edwin Javier.

*Figura 12.*

*Accesibilidad: Las garantías afectan mi acceso a vivienda.*



Nota: El gráfico indica que los resultados de la encuesta que es la garantía si afecta al acceso de la vivienda, 2025. Elaborado por Orozco Suque Edwin Javier.

### INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS:

Los datos reflejan la percepción de los participantes sobre si la exigencia de garantías afecta su capacidad de acceder a una vivienda adecuada. Los resultados se distribuyen de la siguiente manera:

- **Mayoría de acuerdo:** El 46.67% de los participantes (sumando "De acuerdo" y "Muy de acuerdo") considera que la exigencia de garantías **afecta negativamente** su capacidad de acceder a una vivienda adecuada. Esto indica una percepción negativa predominante.
- **Neutralidad:** Un 13.33% de los participantes no tiene una opinión definida, lo que sugiere que la exigencia de garantías puede no ser un factor determinante para todos.
- **Minoría en desacuerdo:** El 40% de los participantes (sumando "Muy en desacuerdo" y "En desacuerdo") considera que la exigencia de garantías no afecta su capacidad de acceder a una vivienda adecuada, lo que indica que no todos perciben este problema de la misma manera.

### DISCUSIÓN DE RESULTADOS:

Los resultados indican que una proporción significativa de los participantes percibe que la exigencia de garantías afecta negativamente su capacidad de acceder a una vivienda adecuada. Esto puede deberse a varios factores:

- **Barreras económicas:** La exigencia de garantías puede representar una carga financiera adicional para los arrendatarios, especialmente para aquellos con ingresos limitados.
- **Falta de flexibilidad:** Los montos exigidos como garantía pueden ser percibidos como excesivos o desproporcionados en relación con el valor del arrendamiento, lo que dificulta el acceso a una vivienda adecuada.

- **Desigualdad en el acceso:** Los resultados sugieren que la exigencia de garantías puede estar generando desigualdades en el acceso a la vivienda, afectando más a aquellos con menos recursos económicos.

**Pregunta 7. Influencia de la Costumbre:** La práctica de la costumbre en la fijación de garantías es más efectiva que una regulación formal.

Tabla 7 Costumbre: La costumbre es más efectiva que una regulación formal.

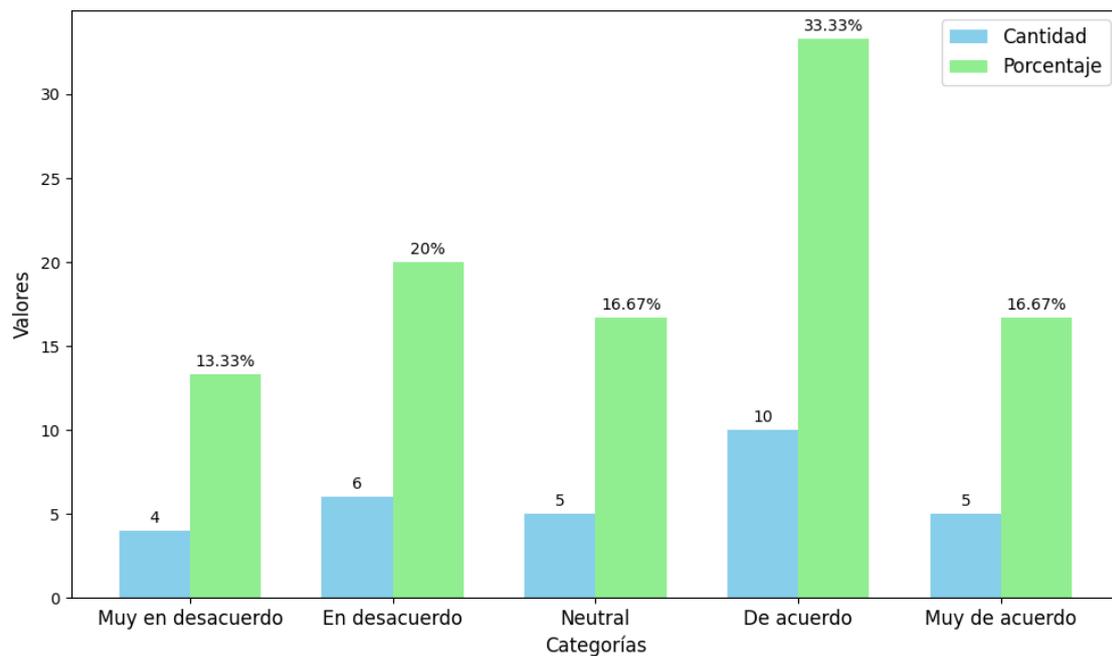
Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Muy desacuerdo	4	13.33%
En desacuerdo	6	20%
Neutral	5	16.67%
De acuerdo	10	33.33%
Muy de acuerdo	5	16.67%
Total	30	100%

Fuente: Cuestionario dirigido a profesionales del derecho y personas en general, 2025.

Elaborado por Orozco Suque Edwin Javier

Figura 13.

Costumbre: La costumbre es más efectiva que una regulación formal.



Nota: El gráfico indica que la costumbre es mas efectiva que una regulación formal, 2025.  
Elaborado por Orozco Suque Edwin Javier.

Elaborado: Orozco Suque Edwin Javier

### INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS:

Los datos reflejan la percepción de los participantes sobre si la práctica de la costumbre en la fijación de garantías es más efectiva que una regulación formal. Los resultados se distribuyen de la siguiente manera:

- **Mayoría de acuerdo:** El 50% de los participantes (sumando "De acuerdo" y "Muy de acuerdo") considera que la práctica de la costumbre es **más efectiva** que una regulación formal en la fijación de garantías. Esto indica una percepción positiva predominante hacia la costumbre.
- **Neutralidad:** Un 16.67% de los participantes no tiene una opinión definida, lo que sugiere que la efectividad de la costumbre frente a la regulación formal puede no ser clara para todos.
- **Minoría en desacuerdo:** El 33.33% de los participantes (sumando "Muy en desacuerdo" y "En desacuerdo") considera que la costumbre no es más efectiva que la regulación formal, lo que indica que no todos perciben la costumbre como una solución preferible.

## DISCUSIÓN DE RESULTADOS:

Los resultados indican que una proporción significativa de los participantes percibe que la práctica de la costumbre es más efectiva que una regulación formal en la fijación de garantías. Esto puede deberse a varios factores:

- **Flexibilidad de la costumbre:** La costumbre puede adaptarse más fácilmente a las necesidades y contextos específicos de las partes involucradas, lo que la hace percibir como más efectiva.
- **Confianza en la tradición:** Los participantes pueden confiar más en prácticas establecidas y conocidas que en regulaciones formales, que pueden percibirse como rígidas o burocráticas.
- **Falta de confianza en la regulación formal:** Es posible que los participantes perciban que las regulaciones formales no abordan adecuadamente las necesidades reales o que son difíciles de aplicar.

**Pregunta 8. Importancia de la Regulación:** Es necesario implementar reformas a la Ley de Inquilinato para regular las garantías en los contratos de arrendamiento.

*Tabla 8 Regulación: Es necesaria una reforma a la Ley de Inquilinato.*

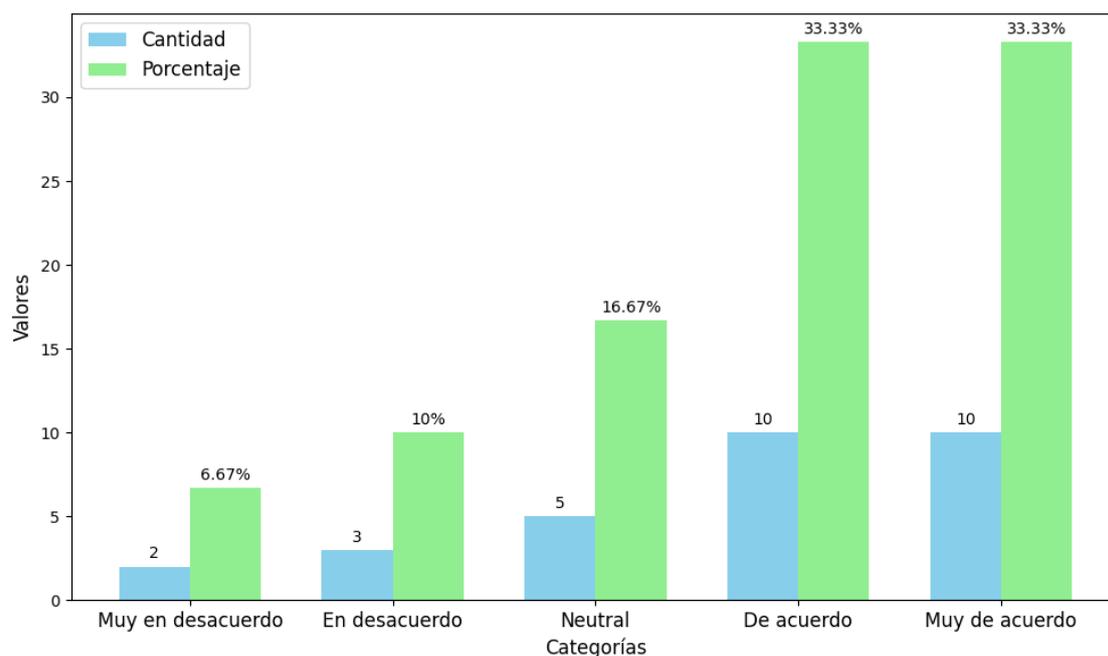
Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Muy desacuerdo	2	6.67%
En desacuerdo	3	10%
Neutral	5	16.67%
De acuerdo	10	33.33%
Muy de acuerdo	10	33.33%
Total	30	100%

Fuente: Cuestionario dirigido a profesionales del derecho y personas en general, 2025.

Elaborado por Orozco Suque Edwin Javier.

*Figura 14.*

*Regulación: Es necesaria una reforma a la Ley de Inquilinato.*



Nota: El gráfico indica que, si es necesaria una reforma a la Ley de Inquilinato, 2025.  
Elaborado por Orozco Suque Edwin Javier.

### INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS:

Los datos reflejan la percepción de los participantes sobre la necesidad de implementar reformas a la Ley de Inquilinato para regular las garantías en los contratos de arrendamiento. Los resultados se distribuyen de la siguiente manera:

- **Mayoría de acuerdo:** El 66.66% de los participantes (sumando "De acuerdo" y "Muy de acuerdo") considera que **es necesario implementar reformas** a la Ley de Inquilinato para regular las garantías. Esto indica una percepción positiva predominante hacia la necesidad de regulación.
- **Neutralidad:** Un 16.67% de los participantes no tiene una opinión definida, lo que sugiere que la necesidad de reformas puede no ser clara para todos.
- **Minoría en desacuerdo:** Solo el 16.67% de los participantes (sumando "Muy en desacuerdo" y "En desacuerdo") considera que no es necesario implementar reformas, lo que indica que la mayoría percibe la necesidad de cambios en la regulación.

### DISCUSIÓN DE RESULTADOS:

Los resultados indican que una proporción significativa de los participantes percibe que es necesario implementar reformas a la Ley de Inquilinato para regular las garantías en los contratos de arrendamiento. Esto puede deberse a varios factores:

- **Falta de claridad en la regulación actual:** Es posible que la regulación actual no aborde adecuadamente las necesidades y problemas relacionados con las garantías, lo que genera insatisfacción.

- **Necesidad de mayor protección:** Los participantes pueden percibir que las garantías actuales no ofrecen suficiente protección a los arrendatarios, lo que justifica la necesidad de reformas.
- **Inequidades en la aplicación:** La regulación actual puede estar generando inequidades en la aplicación de las garantías, lo que afecta negativamente a los arrendatarios.

**Pregunta 9. Satisfacción General:** Estoy satisfecho/a con las prácticas actuales de manejo de garantías en los contratos de arrendamiento.

Tabla 9 Satisfacción: Estoy satisfecho/a con las prácticas de garantías.

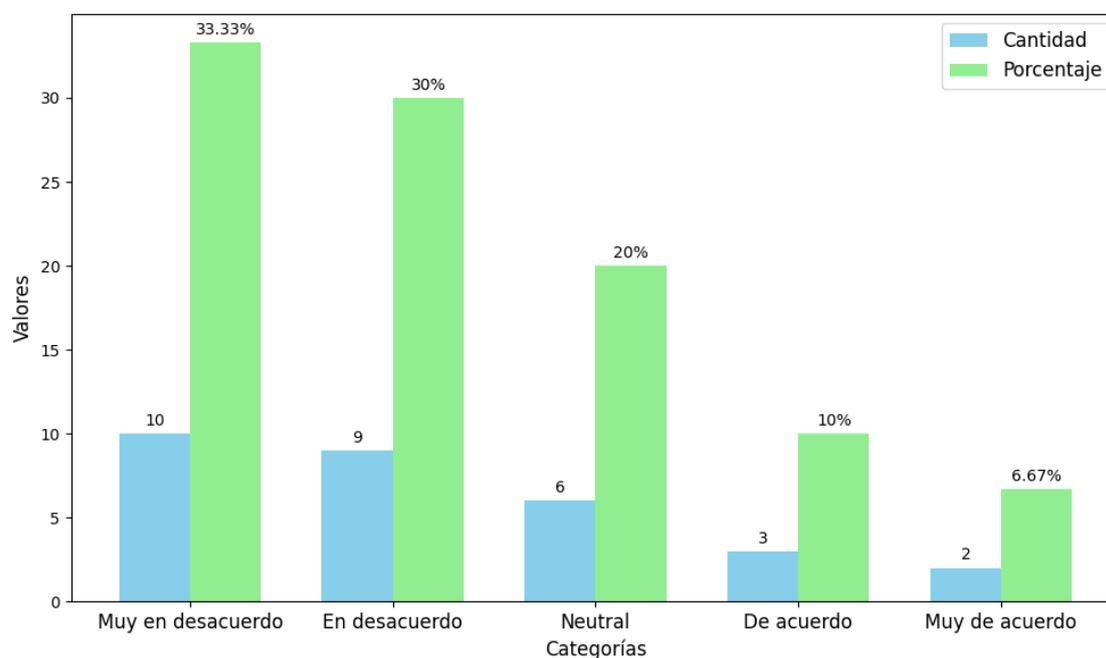
Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Muy desacuerdo	10	33.33%
En desacuerdo	9	30%
Neutral	6	20%
De acuerdo	3	10%
Muy de acuerdo	2	6.67%
Total	30	100%

Fuente: Cuestionario dirigido a profesionales del derecho y personas en general, 2025.

Elaborado por Orozco Suque Edwin Javier

Figura 15.

Satisfacción: Estoy satisfecho/a con las prácticas de garantías.



Nota: El gráfico indica que no hay un acuerdo con la satisfacción de la práctica de la garantía, 2025. Elaborado por Orozco Suque Edwin Javier.

## INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS:

Los datos reflejan la percepción de los participantes sobre su satisfacción con las prácticas actuales de manejo de garantías en los contratos de arrendamiento. Los resultados se distribuyen de la siguiente manera:

- **Mayoría en desacuerdo:** El 63.33% de los participantes (sumando "Muy en desacuerdo" y "En desacuerdo") considera que **no está satisfecho** con las prácticas actuales de manejo de garantías. Esto indica una percepción negativa predominante.
- **Neutralidad:** Un 20% de los participantes no tiene una opinión definida, lo que sugiere que las prácticas actuales pueden no ser lo suficientemente claras o efectivas para generar una postura firme.
- **Minoría de acuerdo:** Solo el 16.67% de los participantes (sumando "De acuerdo" y "Muy de acuerdo") considera que está satisfecho con las prácticas actuales, lo que refuerza la idea de que existe un problema en la percepción de la satisfacción.

## DISCUSIÓN DE RESULTADOS:

Los resultados indican que la mayoría de los participantes percibe que no está satisfecha con las prácticas actuales de manejo de garantías en los contratos de arrendamiento. Esto puede deberse a varios factores:

- **Falta de claridad y transparencia:** Es posible que las prácticas actuales no sean lo suficientemente claras o transparentes, lo que genera desconfianza e insatisfacción entre los arrendatarios.
- **Inequidades en la aplicación:** Las prácticas actuales pueden estar generando inequidades en la aplicación de las garantías, lo que afecta negativamente a los arrendatarios.
- **Necesidad de mejoras:** Los resultados sugieren que es necesario implementar mejoras en las prácticas de manejo de garantías para garantizar que sean justas, claras y efectivas.

**Pregunta 10. Satisfacción General:** Estoy satisfecho/a con las prácticas actuales de manejo de garantías en los contratos de arrendamiento.

*Tabla 10 Uso: La garantía se usa adecuadamente.*

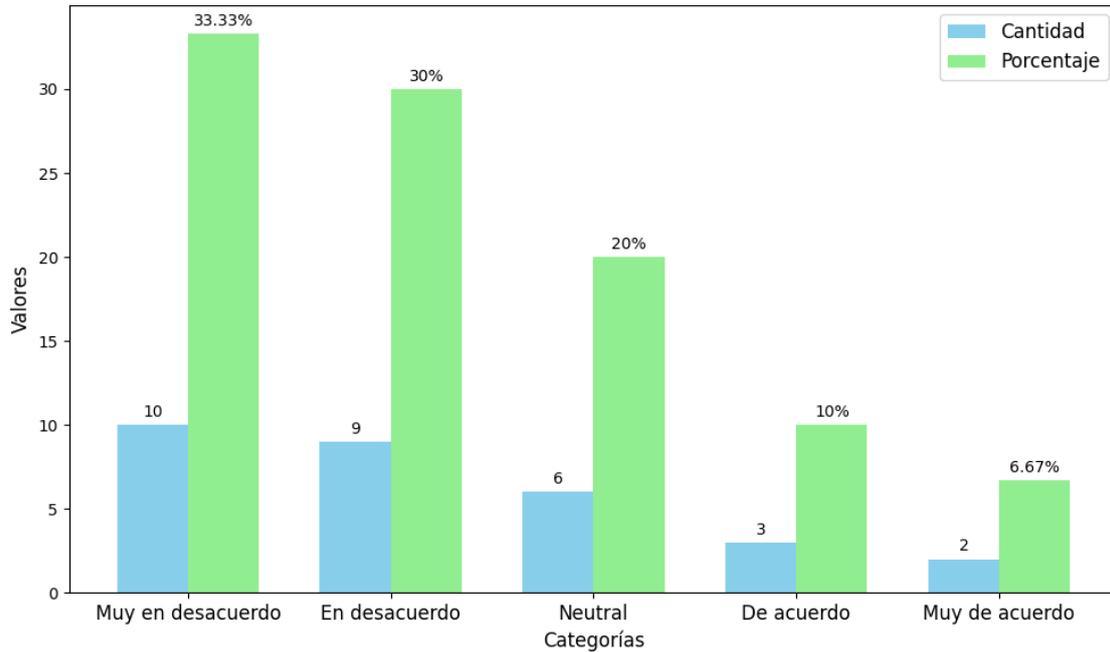
Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Muy desacuerdo	10	33.33%
En desacuerdo	9	30%
Neutral	6	20%
De acuerdo	3	10%
Muy de acuerdo	2	6.67%
Total	30	100%

Fuente: Cuestionario dirigido a profesionales del derecho y personas en general, 2025.

Elaborado por Orozco Suque Edwin Javier.

Figura 16.

Uso: La garantía se usa adecuadamente.



Nota: El gráfico indica que las personas no utilizan de manera adecuada la garantía en los contratos de arrendamiento, 2025. Elaborado por Orozco Suque Edwin Javier.

### INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS:

Los datos reflejan la percepción de los participantes sobre su satisfacción con las prácticas actuales de manejo de garantías en los contratos de arrendamiento. Los resultados se distribuyen de la siguiente manera:

- **Mayoría en desacuerdo:** El 63.33% de los participantes (sumando "Muy en desacuerdo" y "En desacuerdo") considera que **no está satisfecho** con las prácticas actuales de manejo de garantías. Esto indica una percepción negativa predominante.
- **Neutralidad:** Un 20% de los participantes no tiene una opinión definida, lo que sugiere que las prácticas actuales pueden no ser lo suficientemente claras o efectivas para generar una postura firme.
- **Minoría de acuerdo:** Solo el 16.67% de los participantes (sumando "De acuerdo" y "Muy de acuerdo") considera que está satisfecho con las prácticas actuales, lo que refuerza la idea de que existe un problema en la percepción de la satisfacción.

### DISCUSIÓN DE RESULTADOS:

Los resultados indican que la mayoría de los participantes percibe que no está satisfecha con las prácticas actuales de manejo de garantías en los contratos de arrendamiento. Esto puede deberse a varios factores:

- **Falta de claridad y transparencia:** Es posible que las prácticas actuales no sean lo suficientemente claras o transparentes, lo que genera desconfianza e insatisfacción entre los arrendatarios.
- **Inequidades en la aplicación:** Las prácticas actuales pueden estar generando inequidades en la aplicación de las garantías, lo que afecta negativamente a los arrendatarios.
- **Necesidad de mejoras:** Los resultados sugieren que es necesario implementar mejoras en las prácticas de manejo de garantías para garantizar que sean justas, claras y efectivas.

#### **4.3. Revisión de la dependencia de prácticas informales en los contratos de arrendamiento y su influencia en la perpetuación de abusos y desigualdades entre arrendadores e inquilinos.**

En ausencia de normativas claras, muchos arrendadores imponen condiciones arbitrarias, como montos excesivos y cláusulas ambiguas, que no reflejan criterios razonables.

Esta situación perpetúa un ciclo de desigualdad, donde los inquilinos, al carecer de alternativas normativas, se ven obligados a aceptar condiciones que pueden ser desventajosas. Como resultado, existe una asimetría en el poder de negociación, lo que refuerza un modelo contractual desequilibrado que vulnera los derechos de los inquilinos y favorece a los arrendadores. La urgencia de una regulación formal que establezca pautas claras sobre las garantías es crucial para proporcionar un marco de seguridad jurídica que favorezca relaciones más justas y transparentes en el sector de arrendamiento.

### **ENTREVISTAS**

#### **Costumbres de Arrendamiento**

En el ámbito del arrendamiento, se ha identificado que la práctica de exigir una garantía económica está profundamente arraigada en la costumbre entre las partes. Esta garantía suele consistir en un pago adicional equivalente a un mes de arriendo, aunque en algunos casos, dependiendo del tipo de inmueble, puede ascender a dos o incluso tres meses de adelanto.

El propósito principal de esta garantía es asegurar tanto el pago puntual del arriendo como el mantenimiento adecuado del bien arrendado. Sin embargo, esta práctica no está claramente regulada, lo que ha permitido que algunos arrendadores establezcan condiciones que pueden resultar onerosas para los arrendatarios. En algunos casos, la exigencia de múltiples garantías puede dificultar el acceso a una vivienda, especialmente para personas con recursos económicos limitados.

Desde la perspectiva de los arrendadores, la falta de confianza en los inquilinos motiva la imposición de garantías elevadas. No obstante, se ha señalado que este mecanismo puede ser abusivo cuando las exigencias son excesivas. La ausencia de normativas claras sobre el monto y las condiciones de las garantías ha generado una situación en la que las partes negocian bajo términos desiguales.

Asimismo, se ha identificado que la legislación vigente establece sanciones económicas mínimas para infracciones en el cumplimiento de los contratos de arrendamiento. Estas multas, al ser de montos bajos, resultan poco efectivas y no contribuyen a generar un equilibrio entre los derechos y deberes de arrendadores e inquilinos.

Dado que el arrendamiento es una necesidad social, se ha propuesto la posibilidad de establecer tablas de referencia para determinar montos de garantía proporcionales al tipo de

inmueble arrendado. De esta manera, se buscaría garantizar condiciones más justas para ambas partes, evitando barreras económicas que limiten el acceso a la vivienda y asegurando que los arrendadores entreguen los inmuebles en condiciones adecuadas.

### **Devolución de Garantías**

El proceso de devolución de garantías en los contratos de arrendamiento es un tema que, en muchos casos, genera conflictos entre arrendadores e inquilinos. Cuando surgen desacuerdos respecto a la devolución del monto depositado como garantía, los inquilinos deben recurrir a la vía judicial para resolver la disputa, lo que puede implicar tiempos prolongados y costos adicionales.

Se ha identificado que la legislación vigente que regula este aspecto es antigua y requiere una reforma, especialmente considerando los cambios económicos desde la dolarización. Además, las sanciones establecidas para irregularidades en la devolución de garantías son de montos bajos, lo que las hace poco efectivas para prevenir abusos por parte de los arrendadores.

Por otro lado, existen experiencias en las que la devolución de garantías se ha realizado sin inconvenientes, lo que indica que, en ciertos casos, la relación entre las partes se desarrolla de manera transparente y respetuosa. Sin embargo, también hay situaciones en las que los arrendadores exigen garantías excesivas, llegando incluso a solicitar el equivalente a tres meses de arriendo como condición para la firma del contrato, lo que puede dificultar aún más el proceso de devolución.

En este contexto, es fundamental establecer mecanismos más claros y efectivos para garantizar que la devolución de las garantías se realice de manera justa y oportuna, evitando que los inquilinos enfrenten obstáculos innecesarios al finalizar un contrato de arrendamiento.

### **Educación sobre Derechos y Obligaciones en el Arrendamiento**

La educación sobre los derechos y obligaciones en el arrendamiento es un aspecto clave para garantizar relaciones más equitativas entre arrendadores e inquilinos. Se ha identificado la necesidad de profundizar en el conocimiento de la normativa vigente, ya que muchas personas desconocen los derechos que les amparan y las obligaciones que deben cumplir al suscribir un contrato de arrendamiento.

Uno de los principales problemas es que la legislación actual sobre arrendamiento es antigua y requiere una actualización para ajustarse a la realidad económica actual. Desde la dolarización, no se han realizado reformas significativas que regulen de manera más justa las condiciones de arrendamiento y las garantías exigidas.

Además, la falta de educación en estos temas puede convertirse en un obstáculo para las personas interesadas en alquilar una vivienda. Por ejemplo, la exigencia de garantías económicas elevadas representa una barrera para quienes no cuentan con los recursos suficientes, limitando su acceso a un lugar adecuado para vivir.

La educación sobre derechos y obligaciones en materia de arrendamiento es fundamental no solo para los inquilinos, sino también para los propietarios. Se considera esencial que las personas conozcan los procedimientos legales aplicables en casos de conflictos, como la devolución de garantías o el incumplimiento de pagos. En este sentido, es importante fomentar el aprendizaje sobre la Ley de Inquilinato y otros marcos regulatorios, a fin de prevenir problemas y facilitar la resolución de disputas de manera justa y eficiente.

## **Experiencia con Arrendamientos**

Las experiencias en el ámbito del arrendamiento varían significativamente entre arrendadores e inquilinos. Algunas personas han participado en contratos de arrendamiento tanto desde la perspectiva del propietario como del inquilino, lo que les ha permitido comprender mejor los desafíos y necesidades de ambas partes.

En términos generales, algunos inquilinos no han enfrentado mayores dificultades con el pago de los cánones de arrendamiento, y han podido cumplir con las garantías establecidas sin inconvenientes. En ciertos casos, la devolución de estas garantías se ha realizado de manera satisfactoria, sin conflictos entre las partes.

Sin embargo, se ha señalado que la exigencia de garantías económicas elevadas representa una dificultad para muchas personas que buscan arrendar un inmueble. La costumbre de solicitar un mes de arriendo anticipado y un depósito adicional como garantía puede ser un obstáculo significativo, limitando el acceso a una vivienda adecuada.

Por otro lado, algunos entrevistados consideran que debería establecerse una tabla de valores arrendaticios en función de las características del inmueble, lo que permitiría una regulación más equitativa de los costos de arrendamiento y las garantías exigidas. Asimismo, se reconoce la importancia de contar con conocimientos sobre la Ley de Inquilinato para entender mejor los derechos y obligaciones dentro de un contrato de arrendamiento.

## **Impacto de la Regulación en el Arrendamiento**

La regulación del arrendamiento es un factor clave que influye tanto en los derechos de los inquilinos como en las condiciones impuestas por los arrendadores. Actualmente, se ha identificado que la normativa vigente es considerada obsoleta, ya que no ha sido reformada en mucho tiempo, incluso desde la dolarización. Esta falta de actualización ha permitido que muchas prácticas en el mercado inmobiliario se basen más en la costumbre que en una regulación clara y equitativa.

Uno de los aspectos que más impacto tiene en los arrendatarios es la exigencia de garantías económicas elevadas. Se ha señalado que el requerimiento de uno o varios meses de arriendo como garantía puede representar una barrera para aquellas personas con menos recursos, limitando su acceso a la vivienda. En este sentido, la falta de regulación específica sobre el monto y las condiciones de estas garantías permite que los propietarios establezcan requisitos de manera arbitraria.

Ante este panorama, se ha propuesto la creación de una tabla de valores arrendaticios que establezca criterios claros para fijar tanto el costo del arriendo como las garantías exigidas. Esta medida permitiría una mayor equidad y transparencia en las relaciones contractuales.

Asimismo, en los casos en que surgen disputas entre las partes, la resolución de conflictos recae en jueces civiles con competencia en la materia. Sin embargo, se considera que el sistema judicial podría beneficiarse de una mayor especialización y de procesos más ágiles para atender estos casos de manera efectiva.

## **Ley de Inquilinato Obsoleta**

La Ley de Inquilinato, que regula el arrendamiento de bienes inmuebles, es considerada obsoleta por varios actores del sector. A pesar de que ha servido como base para las relaciones contractuales entre arrendadores e inquilinos, no ha sido reformada en mucho tiempo, lo que ha generado problemas de aplicación en el contexto actual.

Uno de los principales inconvenientes de esta falta de actualización es que la normativa no diferencia adecuadamente entre distintos tipos de inmuebles. No es lo mismo arrendar un

pequeño departamento que una casa, y sin una regulación más específica, los arrendadores pueden establecer condiciones arbitrarias sin tomar en cuenta las particularidades de cada propiedad.

Asimismo, la falta de regulación adecuada en temas como las garantías exigidas puede afectar negativamente a los inquilinos, limitando su acceso a la vivienda. Muchas personas interesadas en arrendar un inmueble se ven obligadas a cumplir con requisitos económicos elevados, lo que restringe su capacidad de encontrar un lugar adecuado para vivir.

Se ha planteado la necesidad de que la Ley de Inquilinato sea reformada para establecer reglas más claras y equitativas, ajustadas a la realidad actual del mercado de arrendamientos. Una de las sugerencias es que se regule conforme a los cánones arrendaticios, estableciendo criterios estandarizados que permitan evitar abusos y garantizar condiciones justas tanto para arrendadores como para inquilinos.

### **Protección del Arrendatario**

El arrendatario, al no ser propietario del inmueble, se encuentra en una posición de vulnerabilidad dentro de la relación contractual de arrendamiento. Por esta razón, es fundamental establecer mecanismos que garanticen su protección y permitan condiciones justas para el acceso a la vivienda.

Uno de los principales desafíos que enfrentan los inquilinos es la exigencia de garantías económicas elevadas, como el pago de varios meses por adelantado. Este requisito puede ser un obstáculo significativo para muchas personas, ya que no todos cuentan con los recursos suficientes para cubrir estos costos al inicio del contrato. En algunos casos, la falta de esta garantía puede llevar a que el arrendador simplemente se niegue a alquilar el inmueble.

Para abordar esta problemática, se ha propuesto la implementación de una tabla de valores arrendaticios que regule de manera equitativa el costo del alquiler y las garantías exigidas. De esta forma, se evitarían prácticas abusivas y se establecerían criterios claros para ambas partes.

Asimismo, la educación en materia de derechos y obligaciones dentro del arrendamiento juega un papel crucial en la protección del inquilino. Es necesario que tanto arrendadores como arrendatarios tengan conocimiento sobre la normativa vigente y los procesos judiciales disponibles para resolver conflictos. Una mayor difusión de la Ley de Inquilinato y sus implicaciones permitiría prevenir abusos y fomentar relaciones contractuales más justas.

Otro aspecto relevante en la protección del arrendatario es la responsabilidad del arrendador de entregar el inmueble en las mismas condiciones en las que fue recibido. Esta garantía es esencial para evitar disputas y asegurar que el inquilino no se vea afectado por problemas estructurales o deficiencias en la vivienda.

### **Reformas Propuestas**

La Ley de Inquilinato, que regula los contratos de arrendamiento, ha permanecido sin modificaciones sustanciales durante muchos años. Esto ha generado desajustes en su aplicación, ya que no responde adecuadamente a la realidad económica y social actual. Dado que esta normativa data de tiempos anteriores a la dolarización, es fundamental actualizarla para que refleje las condiciones actuales del mercado de alquileres.

Uno de los principales cambios sugeridos es la implementación de una tabla de valores arrendaticios. Esta medida permitiría regular los precios de los alquileres de manera justa, evitando abusos y garantizando que tanto arrendadores como arrendatarios tengan reglas claras sobre el costo de la renta y las garantías exigidas.

Asimismo, se propone que la legislación brinde mayor protección al arrendatario, priorizando su acceso a la vivienda. Dado que esta es una ley de carácter social, debe enfocarse en garantizar derechos básicos para los inquilinos y establecer mecanismos que impidan prácticas desleales por parte de los propietarios.

Otro aspecto clave dentro de las reformas es la educación en materia de arrendamiento. Se considera necesario fortalecer el conocimiento sobre los derechos y obligaciones de ambas partes dentro del contrato, así como facilitar el acceso a información sobre los procedimientos legales disponibles en caso de conflictos.

Finalmente, se sugiere que la ley se adapte a los estándares actuales del mercado inmobiliario, asegurando un equilibrio entre los intereses de arrendadores e inquilinos. La modernización de esta normativa contribuiría a un sistema de arrendamiento más transparente, accesible y equitativo.

### **Resolución de Conflictos en el Arrendamiento**

Los conflictos entre arrendadores e inquilinos son comunes, especialmente en lo que respecta a la devolución de garantías y el cumplimiento de las condiciones del contrato. Cuando surgen disputas sobre estos temas, las partes involucradas suelen recurrir a la justicia ordinaria para encontrar una solución.

En términos generales, los casos de conflicto relacionados con la devolución de garantías deben ser resueltos ante un juez civil, quien tiene la competencia en esta materia. Sin embargo, la falta de claridad en la normativa puede generar dificultades en la resolución de estos problemas, ya que no siempre se establecen criterios equitativos para los distintos tipos de inmuebles. No es lo mismo arrendar un pequeño departamento que una casa grande, por lo que la ley debería considerar estas diferencias en sus disposiciones.

Si bien algunas personas han manifestado que no han tenido inconvenientes en la devolución de garantías, en otros casos ha sido necesario acudir a instancias judiciales debido a la falta de acuerdos entre las partes. Este tipo de conflictos resalta la importancia de reformar la Ley de Inquilinato y actualizarla para adaptarla a las necesidades actuales.

Por otro lado, se reconoce que la educación sobre derechos y obligaciones en materia de arrendamiento es fundamental para prevenir disputas. Un mayor conocimiento sobre los procesos legales y las normativas vigentes permitiría que tanto arrendadores como inquilinos actúen con mayor transparencia y justicia, reduciendo así la necesidad de recurrir a instancias judiciales.

### **Tipos de Garantías en Arrendamientos**

En los contratos de arrendamiento, la garantía es una medida que busca asegurar el cumplimiento de las obligaciones por parte del inquilino, como el pago del alquiler y el mantenimiento del inmueble. Las garantías más comunes son de tipo económica, y su valor puede variar dependiendo del tipo de arrendamiento y de las costumbres entre las partes involucradas.

Una de las prácticas más habituales es exigir una garantía equivalente a un mes de arrendamiento, aunque en algunos casos, especialmente en locales comerciales, la garantía puede ser de hasta dos meses. Esta práctica depende de la naturaleza del inmueble y de los acuerdos previos entre arrendador e inquilino.

En cuanto a las garantías, también existe la costumbre de solicitar un mes anticipado como parte de la misma, lo que se considera una medida estándar en muchos arrendamientos. Sin embargo, no siempre se establece un criterio uniforme, lo que puede generar dificultades

para aquellas personas que no tienen los recursos económicos suficientes para cubrir este pago adicional al inicio del contrato.

Algunos arrendadores optan por solicitar más de una garantía. En ciertos casos, es común pedir hasta tres meses de alquiler por adelantado, lo que representa una carga económica considerable para los inquilinos. Esta práctica puede resultar restrictiva para aquellos que buscan un arrendamiento, pero no cuentan con los fondos necesarios para cubrir las garantías exigidas.

En resumen, las garantías de arrendamiento suelen ser de naturaleza económica, y varían en función del tipo de inmueble y de las costumbres del mercado. Sin embargo, la exigencia de garantías más altas puede limitar el acceso a la vivienda para muchos potenciales inquilinos, especialmente en un contexto económico difícil.

## CAPÍTULO V. CONCLUSIONES y RECOMENDACIONES

### Conclusiones

La ausencia de un marco normativo claro y específico sobre el depósito de garantía en los contratos de arrendamiento en Ecuador ha generado un alto grado de inseguridad jurídica. La falta de disposiciones legales precisas respecto al monto máximo que puede exigirse, las condiciones bajo las cuales debe ser utilizado y los procedimientos para su devolución crea un vacío legal que permite interpretaciones arbitrarias y prácticas desiguales. Esta situación no solo fomenta conflictos recurrentes entre arrendadores e inquilinos, sino que también debilita la confianza en el sistema de arrendamiento, afectando la estabilidad y previsibilidad en las relaciones contractuales. Además, la carencia de regulación propicia abusos por parte de los arrendadores, quienes pueden imponer condiciones desproporcionadas, y deja a los inquilinos en una posición de vulnerabilidad sin mecanismos efectivos de reclamación. En consecuencia, se hace imperativo el desarrollo de un marco normativo integral que garantice la equidad y transparencia en la gestión de los depósitos de garantía, fortaleciendo así la seguridad jurídica y fomentando prácticas contractuales justas y equilibradas.

La falta de una regulación clara y precisa sobre el depósito de garantía en los contratos de arrendamiento en Ecuador genera percepciones negativas y preocupaciones significativas tanto para inquilinos como para arrendadores, afectando la dinámica del mercado inmobiliario. Desde la perspectiva de los inquilinos, la ausencia de normativas que establezcan límites y condiciones específicas en la exigencia de garantías facilita la imposición de montos excesivos y arbitrarios, dificultando el acceso a la vivienda y generando una sensación de indefensión ante posibles abusos. Por otro lado, los arrendadores perciben que la inexistencia de mecanismos legales sólidos para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contractuales los deja expuestos a riesgos económicos, como el impago de rentas o daños en la propiedad, sin contar con herramientas efectivas para recuperar pérdidas. Esta falta de regulación no solo intensifica la desconfianza entre las partes, sino que también debilita la estabilidad de los contratos de arrendamiento, promoviendo la informalidad y aumentando la probabilidad de disputas legales. En este contexto, resulta fundamental el establecimiento de un marco normativo equilibrado que garantice condiciones justas y transparentes, promoviendo relaciones contractuales basadas en la seguridad y la confianza mutua.

La ausencia de una regulación clara y específica sobre el depósito de garantía en los contratos de arrendamiento en Ecuador fomenta el uso generalizado de prácticas informales, tales como acuerdos verbales, la imposición de garantías excesivas sin respaldo legal o la falta de documentación escrita que respalde las condiciones pactadas. Estas prácticas, lejos de facilitar la transparencia y equidad en las relaciones contractuales, perpetúan escenarios de abuso y vulnerabilidad, donde los inquilinos pueden verse obligados a aceptar condiciones desproporcionadas, mientras que los arrendadores carecen de mecanismos formales para proteger sus intereses. Además, esta informalidad debilita la seguridad jurídica en el mercado inmobiliario, dificultando la resolución de disputas y desincentivando la formalización de contratos, lo que a su vez limita el acceso a soluciones legales en caso de incumplimientos. Como consecuencia, se genera un entorno de incertidumbre y desconfianza que afecta tanto a arrendadores como a inquilinos, restringiendo el crecimiento y estabilidad del mercado de alquileres. Ante esta problemática, resulta imprescindible la implementación de normativas que regulen de manera efectiva las condiciones del depósito de garantía, promoviendo prácticas contractuales formales, transparentes y equilibradas.

La imposición de depósitos de garantía elevados sin una regulación adecuada no solo restringe el acceso a la vivienda, especialmente para sectores de bajos ingresos y grupos

vulnerables, sino que también genera un impacto negativo en la movilidad y estabilidad de los inquilinos. La exigencia de montos desproporcionados como requisito previo para alquilar una propiedad representa una barrera económica significativa, dificultando que muchas personas puedan acceder a un hogar digno o trasladarse con facilidad en busca de mejores oportunidades laborales o educativas. Esta situación no solo agrava la desigualdad en el acceso a la vivienda, sino que también incentiva la proliferación de prácticas informales, donde los inquilinos aceptan acuerdos sin respaldo legal para evitar costos iniciales elevados, exponiéndose a condiciones abusivas y a la falta de protección jurídica. A su vez, la incertidumbre derivada de esta falta de regulación desalienta la inversión en el sector inmobiliario, afectando el desarrollo del mercado de arrendamientos. Para contrarrestar estos efectos, es esencial establecer un marco normativo que limite los montos exigidos como garantía, defina procedimientos claros para su uso y devolución, y fomente prácticas contractuales justas y equitativas que beneficien tanto a arrendadores como a inquilinos.

## Recomendaciones

Es imprescindible llevar a cabo una reforma integral de la Ley de Inquilinato que incorpore disposiciones específicas y detalladas sobre el depósito de garantía en los contratos de arrendamiento, con el objetivo de fortalecer la seguridad jurídica y fomentar relaciones contractuales equitativas. Dicha reforma debe incluir la fijación de límites razonables al valor de las garantías exigidas, evitando cobros excesivos que obstaculicen el acceso a la vivienda, especialmente para sectores vulnerables. Asimismo, es fundamental establecer procedimientos claros, eficientes y obligatorios para la devolución del depósito, garantizando que los inquilinos no enfrenten retenciones injustificadas ni abusos por parte de los arrendadores. Además, la normativa debe contemplar mecanismos de control y supervisión, como la obligatoriedad de registrar los contratos de arrendamiento en una entidad reguladora y la implementación de sanciones para quienes incumplan las disposiciones establecidas. Estas medidas no solo promoverán prácticas contractuales más justas y equilibradas, sino que también contribuirán a la formalización del mercado de alquileres, reduciendo la informalidad y fortaleciendo la confianza entre arrendadores e inquilinos.

Es fundamental implementar un sistema de mediación y conciliación obligatoria como etapa previa a la judicialización de disputas en materia de arrendamientos, con el propósito de reducir la conflictividad, agilizar la resolución de controversias y fortalecer la relación entre arrendadores e inquilinos. Este mecanismo permitiría que las partes involucradas puedan dialogar y alcanzar acuerdos equitativos bajo la supervisión de un mediador imparcial, evitando litigios prolongados y costosos que generan inseguridad e inestabilidad en el mercado de alquileres. Además, este sistema debe garantizar procesos accesibles, rápidos y eficaces, con normativas claras que promuevan la transparencia en la negociación y la protección de los derechos de ambas partes. Para su correcta aplicación, sería necesario establecer centros de mediación especializados, así como desarrollar campañas de información para que arrendadores e inquilinos conozcan sus derechos y obligaciones. La implementación de este mecanismo contribuirá significativamente a la equidad en las relaciones contractuales, fomentando prácticas más justas y un entorno de mayor confianza en el sector inmobiliario.

Es fundamental establecer un registro obligatorio de contratos de arrendamiento en una entidad pública especializada, que garantice la formalización de estos acuerdos y regule de manera clara los términos del depósito de garantía. Este registro debe servir como un mecanismo de control que asegure el cumplimiento de normativas sobre el monto, uso y devolución de la garantía, evitando prácticas abusivas y fortaleciendo la seguridad jurídica en las relaciones contractuales. Además, la entidad responsable debe ofrecer asesoría legal gratuita tanto a arrendadores como a inquilinos, brindándoles información sobre sus derechos y obligaciones, así como orientación en la redacción y cumplimiento de los contratos. Para garantizar su efectividad, este registro debe contar con una plataforma digital de fácil acceso, donde las partes puedan inscribir y consultar sus contratos de manera rápida y segura. Asimismo, se deben establecer sanciones para quienes incumplan la obligación de registrar sus contratos, con el fin de incentivar la transparencia y reducir la informalidad en el mercado inmobiliario. La implementación de esta medida no solo promoverá prácticas contractuales más equitativas y formales, sino que también contribuirá a la estabilidad y confianza en el sector de arrendamientos.

Es crucial establecer un mecanismo de garantía estatal o un sistema de seguros de arrendamiento que brinde una alternativa viable al tradicional depósito de garantía, reduciendo la carga económica que enfrentan los inquilinos al momento de acceder a una vivienda en alquiler. Este mecanismo permitiría que el Estado, a través de un fondo de

garantía o en colaboración con entidades aseguradoras, respalde el cumplimiento de las obligaciones contractuales del inquilino, evitando así que los arrendadores enfrenten riesgos financieros significativos. Al mismo tiempo, aseguraría que los inquilinos no sean excluidos del mercado de arrendamiento debido a la imposición de depósitos elevados que limitan su movilidad y capacidad de pago.

Para su implementación, es necesario definir criterios de elegibilidad y modalidades de cobertura, garantizando que el sistema sea accesible y sostenible tanto para inquilinos como para propietarios. Asimismo, se podrían establecer incentivos fiscales o beneficios para los arrendadores que opten por este esquema, promoviendo su adopción generalizada. Este tipo de solución no solo facilitaría el acceso a la vivienda en condiciones más justas y equitativas, sino que también contribuiría a la formalización del mercado inmobiliario, reduciendo la informalidad y promoviendo la estabilidad en las relaciones contractuales de arrendamiento.

## BIBLIOGRAFÍA

- Aguilar, T. (2023). El cumplimiento de las obligaciones del arrendatario en el contrato de arrendamiento: Análisis jurídico y práctico. *Revista Latinoamericana de Derecho Inmobiliario*, 12.
- Andrade, L. C. (2021). La garantía de arrendamiento en materia de inquilinato, falta de normativa y seguridad jurídica. *LEX Revista de Investigacion en Ciencias Jurídicas*.
- Andrade, M. (2021). Las obligaciones del arrendatario en los contratos de arrendamiento según la normativa ecuatoriana. *Revista de Derecho y Contratos*, 15.
- Angarita, S. (2 de Mayo de 2024). *La constumbre como fuente del derecho internacional*. Obtenido de Researchgate: [https://www.researchgate.net/publication/380699250\\_LA\\_COSTUMBRE\\_COMO\\_FUENTE\\_DEL\\_DERECHO\\_INTERNACIONAL\\_2?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.researchgate.net/publication/380699250_LA_COSTUMBRE_COMO_FUENTE_DEL_DERECHO_INTERNACIONAL_2?utm_source=chatgpt.com)
- Anita, F. D. (14 de Noviembre de 2014). Necesidad de incorporar en la ley de inquilinato, un mecanismo legal que permita fijar el valor de los canones de arrendamiento. Obtenido de UNL: <https://dspace.unl.edu.ec/items/c988f41e-ed87-42a4-b1bd-28108b55ccee>
- Asamblea Nacional del Ecuador. (1977). *Ley de Propiedad Horizontal*. Recuperado de [https://www.inmobiliar.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2013/03/07\\_LEY\\_PROPIEDAD\\_HORIZONTAL.pdf](https://www.inmobiliar.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2013/03/07_LEY_PROPIEDAD_HORIZONTAL.pdf)
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2014). *Ley Orgánica para la Regulación y Control de los Arrendamientos de Vivienda*. Recuperado de <https://www.asambleanacional.gob.ec/storage/documentos/leyes/ley-para-la-regulacion-y-control-de-los-arrendamientos-de-vivienda.pdf>
- Bonfante, P. (2020). *Instituciones de Derecho Romano*. Roma: Olenjnik.
- Cevallos, M. (2023). Factores que perpetúan la informalidad en los contratos de arrendamiento en Ecuador. *Revista de Estudios Jurídicos*, 25.
- Cerón, L. A. (3 de Enero de 2023). *La cláusula de la garantía en los contratos de arrendamiento en la legislación ecuatoriana*. Obtenido de Universidad Central del Ecuador: <https://www.dspace.uce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/0a7ed388-6948-4954-92e9-c73a3cf2d1fd/content>
- Consuelo, L. (2021). La garantía de arrendamiento en materia de inquilinato, falta de normativa y seguridad jurídica. *LEX*.
- Ecuador y el marco internacional de arrendamientos. (2024). *Comparativa internacional de la regulación de arrendamientos: Diferencias y similitudes con Ecuador*. Recuperado de <https://revistacodigocientifico.itslosandes.net/index.php/1/article/download/345/758/981>
- FAO. (2024). *Reformas agrarias en América Latina: Protección a los campesinos y justicia social*. Recuperado de <https://www.fao.org/4/j0415t/j0415t0b.htm>
- Hidalgo, M. R. (2023). El papel de la mediación en Ecuador como enfoque para la solución de conflictos y la promoción de una cultura de paz. *Revista Dilemas Contemporáneos*.
- Jorge, M. G. (2003). Análisis, procedimiento y modelos en materia de inquilinato en el Ecuador. *Hernan Malo González*, 113.
- Ley de Arrendamientos Urbanos, BOE-A-1994-26003. (1994). *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos*. Boletín Oficial del Estado. Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

- López, S. (2023). Protección de los derechos del arrendatario en la legislación ecuatoriana. *Revista de Derecho y Sociedad*, 31.
- Martín, J. (2021). Relaciones agrarias y tenencia de la tierra en la Edad Media. *Revista de Estudios Medievales*, 45-67.
- Migrasegura. (2024). *Derechos de arrendadores e inquilinos: Ley de Inquilinato en Ecuador*. Recuperado de <https://migrasegura.org/informacao/derechos-arrendador-arrendatario>
- Molina, C. (2024). Los Contratos de Arrendamiento y las Atribuciones para Contratar Servicios Básicos. *Ciencia Latina* .
- Muñoz, J. (2008). El tratamiento de los intereses en el Derecho Canónico y en el Derecho Islámico. *Revista de Derecho UNED*, 393-414.
- Ortega , D. (2022). Problemas legales en la aplicación de garantías de arrendamiento en Ecuador. *Jurídica Andina*, 35.
- Pérez , C. (2023). El marco jurídico de las reglas de convivencia en contratos de arrendamiento. *Revista de Derecho Inmobiliario*, 89.
- Quito, E. D. (2024). Exigibilidad del cobro de la garantía de arrendamiento en materia de inquilinato y la inseguridad jurídica causada por la inexistencia de esta figura normativa. *UNL* .
- RACO. (2024). *Los arrendamientos urbanos en el siglo XIX: Conflictos y falta de regulación*. Recuperado de <https://www.raco.cat/index.php/QuadernsICA/article/download/193723/328575>
- Rodrigo, M. (2006). La vivienda urbana bajomedieval: arquitecturas, conflictos vecinales y mercado inmobiliario (Daroca, siglo XV). *Actas del VI Congreso de Historia de Aragón*, 345-368.
- Rodríguez, A. (2022). Responsabilidades del arrendador en el mantenimiento de propiedades arrendadas según la Ley de Inquilinato en Ecuador. *Revista Jurídica Ecuatoriana*, 19.
- Ruiz, A. J. (2021). Las obligaciones contractuales de inquilinato y el comercio en tiempos de pandemia. *Revista científica de investigacion actualizacion del mundo de las ciencias* .
- Santiago, V. P. (23 de Enero de 2023). *capr.org*. Obtenido de Protecciones debidas al inquilino al amparo de las nuevas disposiciones del Código Civil: “la venta no Andrade, L. C. (2021). La garantía de arrendamiento en materia de inquilinato, falta de normativa y seguridad jurídica. *LEX Revista de Investigacion en Ciencias Jurídicas*.
- Scotto, P. (2020). El arrendamiento de obra e industria en el Código civil francés. *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos*, 42.
- El Telégrafo. (10 de Marzo de 2021). El 70 por ciento de los arrendamientos no se registra en Riobamba. *El Telégrafo*, pág. 1.
- Trujillo, E. (1 de Septiembre de 2021). *Código de Hammurabi*. Obtenido de Economipedia.com: <https://economipedia.com/definiciones/codigo-de-hammurabi.html>
- Vite , Y. (8 de Febrero de 2024). *Exigibilidad del cobro de la garantía de arrendamiento en materia de inquilinato y la inseguridad jurídica causada por la inexistencia de esta figura normativa*. Obtenido de <https://dspace.unl.edu.ec/>: <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/handle/123456789/29051>
- Zulay, S. (2021). Inexistencia de la figura de fuerza mayor en la Ley de inquilinato y su impacto sobre los arrendamientos durante la emergencia de la Pandemia Covid-19. *Universidad Católica de Cuenca* .

## ANEXOS

### Anexo 1. Validación Instrumentos

#### MATRIZ DE VALIDACION DE INSTRUMENTOS POR ESPECIALISTAS (Encuesta)

**Nombre de Especialista Validador:** Luis Fernando Veloz Ronce, Abg.

**Especialidad:**

**Título de la investigación:** La falta de regulación normativa del depósito de garantía en los contratos de arrendamiento

**Objetivo del instrumento (Que pretende medir):** Determinar como la falta de regulación jurídica sobre el depósito de garantía en los contratos de arrendamiento en Ecuador afecta la seguridad jurídica y la estabilidad en las relaciones entre arrendadores e inquilinos, para formular lineamientos normativos que promuevan prácticas contractuales justas y equilibradas.

Preguntas	Claridad en la redacción		Coherencia interna		Introducción a la respuesta (Sesgo)		Pertinencia		Calificación de las preguntas		Observaciones (Por favor indique si debe eliminarse o modificar algún ítem)
	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	Util pero no esencial	No Importante	
1	/		/		/		/		Esencial		
2	/		/		/		/				
3	/		/		/		/				
4	/		/		/		/				
5	/		/		/		/				
6	/		/		/		/				
7	/		/		/		/				
8	/		/		/		/				
9	/		/		/		/				
10	/		/		/		/				
11											
12											
13											
14											
15											
16											

**Firma de Validador**

**Nombre:** LUIS FERNANDO VELOZ RONCE

**Cédula:** 060266274-4

MATRIZ DE VALIDACION DE INSTRUMENTOS POR ESPECIALISTAS (Encuesta)

Nombre de Especialista Validador: *Xavier Quintero, Jgs.*

Especialidad:

Título de la investigación: La falta de regulación normativa del depósito de garantía en los contratos de arrendamiento

Objetivo del instrumento (Que pretende medir): Determinar cómo la falta de regulación jurídica sobre el depósito de garantía en los contratos de arrendamiento en Ecuador afecta la seguridad jurídica y la estabilidad en las relaciones entre arrendadores e inquilinos, para formular lineamientos normativos que promuevan prácticas contractuales justas y equilibradas.

Preguntas	Claridad en la redacción		Coherencia interna		Introducción a la respuesta (Sesgo)		Pertinencia		Calificación de las preguntas			Observaciones (Por favor indique si debe eliminarse o modificar algún ítem)
	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	Esencial	Util pero no esencial	No importante	
1	/		/				/		/			
2	/		/				/		/			
3	/		/				/		/			
4	/		/				/		/			
5	/		/				/		/			
6	/		/				/		/			
7	/		/				/		/			
8	/		/				/		/			
9	/		/				/		/			
10	/		/				/		/			
11												
12												
13												
14												
15												
16												

Firma de Validador

Nombre: *XAVIER QUINTERO*

Cédula: *0603375445*

MATRIZ DE VALIDACION DE INSTRUMENTOS POR ESPECIALISTAS (Encuesta)

Nombre de Especialista Validador: *Romero Alejandro Viterzo Hernandez*.

Especialidad:

Título de la investigación: La falta de regulación normativa del depósito de garantía en los contratos de arrendamiento

Objetivo del instrumento (Que pretende medir): Determinar cómo la falta de regulación jurídica sobre el depósito de garantía en los contratos de arrendamiento en Ecuador afecta la seguridad jurídica y la estabilidad en las relaciones entre arrendadores e inquilinos, para formular lineamientos normativos que promuevan prácticas contractuales justas y equilibradas.

Preguntas	Claridad en la redacción		Coherencia interna		Introducción a la respuesta (Sesgo)		Pertinencia		Calificación de las preguntas			Observaciones (Por favor indique si debe eliminarse o modificar algún ítem)
	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	Esencial	Util pero no esencial	No Importante	
1	<input checked="" type="checkbox"/>											
2	<input checked="" type="checkbox"/>						<input checked="" type="checkbox"/>					
3	<input checked="" type="checkbox"/>											
4	<input checked="" type="checkbox"/>											
5	<input checked="" type="checkbox"/>											
6	<input checked="" type="checkbox"/>											
7	<input checked="" type="checkbox"/>											
8	<input checked="" type="checkbox"/>											
9	<input checked="" type="checkbox"/>											
10	<input checked="" type="checkbox"/>											
11												
12												
13												
14												
15												
16												

Firma de Validador

Nombre:

Cédula:

*Romero Alejandro Viterzo Hernandez*

MATRIZ DE VALIDACION DE INSTRUMENTOS POR ESPECIALISTAS (Entrevista)

Nombre de Especialista Validador: Luis Fernando Veloz Ponce, MgS.

Especialidad:

Título de la investigación: La falta de regulación normativa del depósito de garantía en los contratos de arrendamiento

Objetivo del instrumento (Que pretende medir): Determinar como la falta de regulación jurídica sobre el depósito de garantía en los contratos de arrendamiento en Ecuador afecta la seguridad jurídica y la estabilidad en las relaciones entre arrendadores e inquilinos, para formular lineamientos normativos que promuevan prácticas contractuales justas y equilibradas.

Preguntas	Claridad en la redacción		Coherencia interna		Introducción a la respuesta (Seego)		Pertinencia		Calificación de las preguntas			Observaciones (Por favor indique si debe eliminarse o modificar algún ítem)
	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	Esencial	Util pero no esencial	No Importante	
1	/		/			/	/	/		/		
2	/		/			/	/	/		/		
3	/		/			/	/	/		/		
4	/		/			/	/	/		/		
5	/		/			/	/	/		/		
6	/		/			/	/	/		/		
7	/		/			/	/	/		/		
8	/		/			/	/	/		/		
9	/		/			/	/	/		/		
10	/		/			/	/	/		/		
11												
12												
13												
14												
15												
16												

Firma de Validador

Nombre: LUIS FERNANDO VELOZ PONCE

Cédula: 060266274-4