

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



Trabajo de titulación previo a la obtención del título de Abogado de los Juzgados y Tribunales de la República del Ecuador

**TÍTULO:**

**“La fijación del canon de arrendamiento máximo y sus repercusiones jurídicas en el Derecho Comparado latinoamericano”**

**AUTOR:**

Bryan Gustavo Mejía Maggi

**TUTOR:**

Ph.D. Vinicio Mejía Chávez

**Riobamba – Ecuador**

**2021**

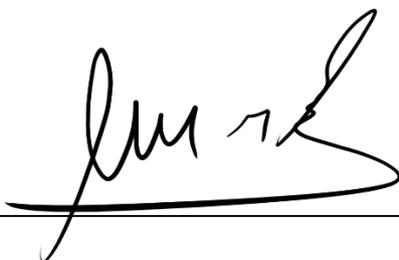
## **DECLARACIÓN DE TUTORÍA**

### **CERTIFICACIÓN DEL TUTOR**

Dr. EDUARDO VINICIO MEJÍA CHÁVEZ Ph.D., CATEDRÁTICO DEL NIVEL DE PRE-GRADO DE LA CARRERA DE DERECHO, DE LA FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS, DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO.

### **CERTIFICO**

Haber asesorado y revisado de forma minuciosa durante todo su desarrollo, el proyecto de investigación previo a la obtención del título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador, titulado: **“LA FIJACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO MÁXIMO Y SUS REPERCUSIONES JURÍDICAS EN EL DERECHO COMPARADO LATINOAMERICANO”**, realizado por el señor Bryan Gustavo Mejía Maggi, por lo tanto, autorizo ejecutar los trámites legales para su presentación.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Vinicio Mejía', is written over a horizontal line.

**Dr. Vinicio Mejía Chávez Ph.D.  
TUTOR**

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



**TÍTULO:**

**“La fijación del canon de arrendamiento máximo y sus repercusiones jurídicas en el Derecho Comparado latinoamericano”**

**CALIFICACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL**

Dr. Vinicio Mejía <b>TUTOR</b>	10 <b>CALIFICACIÓN</b>	 Dr. Vinicio Mejía. <b>TUTOR</b>
Dr. Walter Parra <b>MIEMBRO 1</b>	10 <b>CALIFICACIÓN</b>	 Dr. Walter Parra. <b>MIEMBRO DEL TRIBUNAL</b>
Dr. Oswaldo Ruiz <b>MIEMBRO 2</b>	10 <b>CALIFICACIÓN</b>	 Dr. Oswaldo Ruiz. <b>MIEMBROS DEL TRIBUNAL</b>

**NOTA FINAL (SOBRE 10 PUNTOS): 10**

## DECLARACIÓN DE AUTORÍA

Bryan Gustavo Mejía Maggi, con cédula de identidad 0604420117, autor del presente Proyecto de Investigación, declaro que el trabajo de titulación: **LA FIJACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO MÁXIMO Y SUS REPERCUSIONES JURÍDICAS EN EL DERECHO COMPARADO LATINOAMERICANO**, es de mi autoría, así como comentarios, análisis, criterios, comparaciones, son vertidos bajo mi responsabilidad; también dejo en constancia que los derechos de autoría le pertenecen a la prestigiosa Universidad Nacional de Chimborazo.



**Bryan Gustavo Mejía Maggi**  
0604420117

## **DEDICATORIA.**

A Dios que siempre guía mis pasos.

Por ser quien ha estado cada instante de mi vida con su apoyo incondicional, se lo dedico principalmente a mi madre Carolina Maggi, quien ha sido mi constante ejemplo y sustento para poder continuar en este largo andar.

A mi hermana y abuela por su apoyo y paciencia durante este tiempo.

**Bryan Gustavo Mejía Maggi.**

## **AGRADECIMIENTO.**

A Dios y a mi madre por la fortaleza y la inspiración que me brindan y por enseñarme a no rendirme.

A mi tutor PH.D. Vinicio Mejía quien guió con sus amplios conocimientos para que sea posible la presente investigación.

A la Universidad Nacional de Chimborazo y a sus docentes que me formaron académicamente.

**Bryan Gustavo Mejía Maggi.**

## ÍNDICE

DECLARACIÓN DE TUTORÍA.....	II
CALIFICACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL.....	III
DECLARACIÓN DE AUTORÍA .....	IV
DEDICATORIA.....	V
AGRADECIMIENTO.....	VI
ÍNDICE.....	VII
ÍNDICE DE TABLAS.....	IX
ÍNDICE CUADROS .....	X
RESUMEN.....	XII
ABSTRACT .....	XIII
<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....</b>	<b>2</b>
<b>3. OBJETIVOS .....</b>	<b>4</b>
<b>3.1 Objetivo general:.....</b>	<b>4</b>
<b>3.2 Objetivos específicos:.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Marco Teórico.....</b>	<b>4</b>
<b>4.1 Estado del arte.....</b>	<b>4</b>
<b>5. Aspectos teóricos.....</b>	<b>7</b>
<b>5.1 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN ECUADOR.....</b>	<b>7</b>
<b>5.1.1 Aspectos históricos de la Ley de Inquilinato.....</b>	<b>7</b>
<b>5.1.2 El contrato de arrendamiento. ....</b>	<b>11</b>
<b>5.1.3. El canon de arrendamiento.....</b>	<b>14</b>
<b>5.2 ANÁLISIS JURÍDICO DE LA FIJACIÓN DE PENSIONES DE ARRENDAMIENTO Y SUS REPERCUSIONES EN ECUADOR .....</b>	<b>16</b>
<b>5.2.1 Análisis de la normativa constitucional respecto de la fijación de pensiones de arrendamiento. ....</b>	<b>16</b>
<b>5.2.2 Análisis de la fijación de pensiones de arrendamiento en la Ley de Inquilinato.....</b>	<b>18</b>
<b>5.2.3 Características y particularidades de los contratos de arrendamiento.</b>	<b>22</b>
<b>5.2.4 Procedimiento en caso de controversias .....</b>	<b>25</b>
<b>5.3 ANÁLISIS DEL CANON DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO COMPARADO.....</b>	<b>30</b>

5.3.1	<b>Semejanzas jurídicas en la forma de fijar pensiones de arrendamientos.</b>	30
5.3.2	<b>Diferencias jurídicas en la forma de fijar pensiones de arrendamientos.</b>	33
5.3.3	<b>Análisis de la pertinencia de la necesidad de realizar reformas a la Ley de Inquilinato respecto de la fijación de pensiones máximas de arrendamientos.</b>	37
6.	<b>Hipótesis.</b>	40
7.	<b>Metodología.</b>	40
7.1	<b>Unidad de análisis</b>	40
7.2	<b>Métodos.</b>	40
7.3	<b>Enfoque de investigación.</b>	41
7.4	<b>Tipo de investigación.</b>	41
7.5	<b>Diseño de investigación.</b>	41
7.6	<b>Población y muestra.</b>	42
7.6.1	<b>Población.</b>	42
7.6.2	<b>Muestra.</b>	42
7.7	<b>Técnicas e instrumentos de investigación.</b>	43
7.8	<b>Técnicas para el tratamiento de información.</b>	43
8.	<b>RESULTADOS Y DISCUSIÓN</b>	43
9.	<b>CONCLUSIONES</b>	66
10.	<b>RECOMENDACIONES</b>	66
11.	<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	68
12.	<b>FUENTES AUXILIARES:</b>	69
13.	<b>ANEXOS</b>	70

## ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1: HISTORIA DE LA LEY DEL INQUILINATO.....	8
TABLA 2: ARRENDADOR Y ARRENDATARIO; DEFINICIÓN Y OBLIGACIONES.....	13
TABLA 3: CONTENIDO DE LA INSCRIPCIÓN DE LOS PREDIOS DE ARRENDAMIENTO .....	20
TABLA 4: CLÁUSULAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .....	25
TABLA 5: AUDIENCIA ÚNICA EN EL PROCEDIMIENTO SUMARIO .....	27
TABLA 6: SIMILITUDES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE ECUADOR Y LOS PAÍSES DE: BOLIVIA, COLOMBIA Y HONDURAS.....	30

## ÍNDICE CUADROS

CUADRO 1: POBLACIÓN.....	42
CUADRO 2.....	44
CUADRO 3.....	45
CUADRO 4.....	46
CUADRO 5.....	47
CUADRO 6.....	48
CUADRO 7.....	49
CUADRO 8.....	50
CUADRO 9.....	51
CUADRO 10.....	52
CUADRO 11.....	53
CUADRO 12.....	54
CUADRO 13.....	55
CUADRO 14.....	56
CUADRO 15.....	57
CUADRO 16.....	58
CUADRO 17.....	59
CUADRO 18.....	60
CUADRO 19.....	61
CUADRO 20.....	62
CUADRO 21.....	63
CUADRO 22.....	64

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO N° 1 FÓRMULA CÁNONES DE ARRENDAMIENTO.....	44
GRÁFICO N° 2 AVALÚO DEL PREDIO .....	45
GRÁFICO N° 3 COMISARÍAS DE INQUILINATO .....	46
GRÁFICO N° 4 ABUSOS EN LOS CONTRATOS.....	47
GRÁFICO N° 5 FIJACIÓN DE PENSIONES Y ARRENDATARIOS .....	48
GRÁFICO N° 6 SITUACIONES EMERGENTES EN INQUILINATO .....	49
GRÁFICO N° 7 REFORMAS A LA LEY DE INQUILINATO .....	50
GRÁFICO N° 8 FÓRMULA DE FIJACIÓN DE PENSIONES ARRENDATICIAS EN ECUADOR.....	51
GRÁFICO N° 9 CÁLCULO DE CÁNONES .....	52
GRÁFICO N° 10 SANCIONES POR COBROS EXAGERADOS .....	53
GRÁFICO N° 11 CANON DE ARRENDAMIENTO CONFORME A LA REALIDAD DEL BIEN .....	54
GRÁFICO N° 12 COMISARÍA DE INQUILINATO.....	55
GRÁFICO N° 13 UNIDAD JUDICIAL CIVIL .....	56
GRÁFICO N° 14 REPERCUSIONES LEGALES.....	57
GRÁFICO N° 15 FIJACIÓN DE CÁNONES ARRENDATICIOS .....	58
GRÁFICO N° 16 JUZGADOS COMPETENTES .....	59
GRÁFICO N° 17 SANCIONES QUE ESTABLECE LA LEY .....	60
GRÁFICO N° 18 PARÁMETROS PARA FIJAR PENSIONES.....	61
GRÁFICO N° 19 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .....	62
GRÁFICO N° 20 CERTIFICADO OTORGADO POR LAS COMISARÍAS DE INQUILINATO .....	63
GRÁFICO N° 21 GARANTÍAS .....	64

## RESUMEN

Este trabajo de investigación, se basa en los problemas y efectos legales que se derivan de la fijación de pensiones arrendaticias, haciéndose evidenciable la falta de observancia a lo que la Ley dispone. En un contrato de arrendamiento, nacen obligaciones, siendo así que el arrendador da el uso y goce del bien, mientras que el arrendatario se obliga a pagar un monto específico por dicho goce, al precio se lo denomina: canon de arrendamiento. Por ello, con la finalidad de regular la relación entre los contratantes y evitar que sus derechos sean violentados, están: la Constitución de la República del Ecuador, Código Civil, Ley de Inquilinato y las Ordenanzas Municipales que brindan los preceptos para evitar el incumplimiento de las obligaciones.

En el Ecuador existen altos porcentajes de contratos de arrendamiento, diversos factores son los que impulsan a que se dé esta particularidad, entre ellos están: falta de un hogar propio y bajos recursos económicos de determinados sectores de la población. Ante esto surgen abusos de los arrendadores, debido a que se aprovechan de la necesidad de los arrendatarios y en consecuencia, fijan pensiones exageradas con cláusulas inconsecuentes con la realidad.

En tal razón, se realizará un estudio pormenorizado y análisis de las diversas normativas que tienen relación con la fijación de pensiones de arrendamiento, haciendo énfasis en el Derecho Comparado de determinados países latinoamericanos con el fin de recabar información útil que permita plantear propuestas orientadas a un cambio o reforma a la normativa de inquilinato.

**Palabras clave:** Canon de arrendamiento, derechos, contrato de arrendamiento, obligaciones, cláusulas, reforma.

## **ABSTRACT**

This study is based on the problems and legal effects derived from the assigning of lease pensions that demonstrates the lack of observance of what the Law establishes. In a lease contract, obligations emerge, being so that the lessor gives the use and usufructuary rights of the property, while the lessee is obliged to pay a specific amount for such rights, the price is called: lease fee. Therefore, in order to regulate the relationship between the contracting parties and prevent their rights from being violated, there are: The Constitution of the Republic of Ecuador, the Civil Code, the Tenancy Law and the Municipal Ordinances that provide the guidelines to avoid the breach of obligations

In Ecuador there are high percentages of leasing contracts, several factors explain the high percentages of leasing contracts, among them are: lack of a home of their own and low economic resources of identified sectors of the population. This leads to abuses by landlords, who take advantage of the tenants' needs and consequently set inflated allowances with clauses that are inconsistent with reality.

For this reason, a detailed study and analysis of the various regulations related to the setting of lease pensions will be carried out, with emphasis on the comparative law of Latin American countries in order to gather useful information that will allow proposals for a change or reform of the tenancy regulations to be put forward.

**Keywords:** Lease fee, rights, lease contract, obligations, clauses, reform.

Reviewed by: Mgs. Adriana Cundar Ruano Ph.D.  
**ENGLISH PROFESSOR**  
c.c. 0603017708

## **1. INTRODUCCIÓN**

El presente trabajo de investigación se enfoca en la fijación del canon de arrendamiento, en función al análisis del Derecho Comparado latinoamericano, a fin de determinar similitudes y diferencias con el objeto de sacar conclusiones jurídicas válidas.

En Ecuador, la fijación del canon arrendaticio, está estipulado en la Ley de Inquilinato en el Art. 17 que señala: “Límite máximo para las pensiones de arrendamiento.- La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana” (Ley de Inquilinato, 2013)

En los países latinoamericanos existe un alto índice de contratos de arrendamiento por falta de vivienda propia y a la necesidad de tener un sitio que se ajuste a las condiciones de una vida digna, esto ha generado que surjan ciertos parámetros para el cobro de pensiones arrendaticias, existiendo al igual que en nuestro país fórmulas para establecer cánones justos, conforme a la economía de cada nación.

En nuestra realidad, en cuanto a la fijación de pensiones arrendaticias, existen discrepancias entre los contratantes y esto se debe a que los arrendadores desconocen la manera como se fijan las pensiones máximas referidas, es decir, al momento de celebrar un contrato de arrendamiento por lo general no se toma en cuenta la fórmula establecida en la Ley de Inquilinato para el cobro de dichos valores, generando así perjuicios en los arrendatarios porque los cobros que se realizan se tornan excesivos.

Las diferentes aristas legales que surgen de la fijación legal de las pensiones de arrendamiento, que afectan a las partes contratantes, y las analogías y diferencias que se dan, en este tema, con países de Latinoamérica, serán abordadas en esta investigación, a la luz del Derecho Comparado.

## **2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.**

A nivel nacional, existen las unidades judiciales civiles y las oficinas de arrendamiento de las municipalidades, con competencia en asuntos legales derivados de los contratos de arrendamiento, sin embargo, aun así, se producen vulneraciones a la Ley de Inquilinato, entre las más comunes y de mayor reincidencia están las no inscripciones de las propiedades destinadas al arrendamiento y la exageración de la fijación de pensiones derivadas de dichos contratos.

El canon de arrendamiento es propuesto por los dueños de las propiedades, originando que ellos lo establezcan de acuerdo a su beneficio, basándose en la ubicación y condiciones de la propiedad; por ende, la mayoría de los contratos que se suscriben a nivel nacional tienen esta particularidad, presentándose así una evidente violación a la Ley.

Las formalidades previas de la suscripción de un contrato de arrendamiento abarcan algunos aspectos y requisitos, entre estos que las propiedades que van a ser arrendadas tengan un registro municipal catastral, fijado por los Gobiernos Autónomos Descentralizados GADs, en conformidad a las condiciones físicas de los inmuebles, basándose en ellos se deben fijar los respectivos cánones de arrendamiento en base a la fórmula establecida por la Ley de Inquilinato.

La Ley de Inquilinato fue promulgada el 29 de septiembre de 1940, con la finalidad de regular las relaciones entre arrendatarios y arrendadores, después de haber sufrido derogatorias y reformas, en el año de 1975 la Ley de Inquilinato se publicó codificada, desde entonces se ha mantenido vigente hasta la actualidad sin sufrir una modificación significativa que se ajuste a las exigencias sociales y económicas actuales.

Es de conocimiento público que la referida Ley no siempre es acatada por completo, puesto que no todas las personas cumplen con los requisitos legales que caracterizan a un contrato de arrendamiento, lo cual genera el inicio de procesos litigiosos entre los contratantes; es decir, entre el arrendador y el arrendatario.

En Ecuador, uno de los motivos que dan lugar a los referidos litigios judiciales es el no respeto de lo estipulado en el Art. 17 de la Ley de Inquilinato vigente, pues, para la

fijación de la pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no se respetan los límites máximos, y para ello la normativa se manifiesta de la siguiente manera: “no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el catastro municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana.” (Ley de Inquilinato, 2013)

En muchos casos, al momento de realizar un contrato de arrendamiento, ninguna de las partes toma en cuenta lo que manda la Ley, imperando, más bien, la fijación de pensiones exageradas por parte de los arrendadores, sufriendo el arrendatario un detrimento en su economía.

A nivel de Latinoamérica, se presentan, también, violaciones a las leyes respecto de la fijación máxima de pensión de arrendamiento, causando afectaciones económicas y problemas legales que, finalmente, terminan perjudicando a los arrendatarios y arrendadores, lo cual hace necesaria una investigación, a la luz del Derecho Comparado, sobre los aspectos jurídicos relacionados con esta problemática.

El análisis de las similitudes y diferencias entre las legislaciones de Ecuador y algunos países latinoamericanos, respecto a la fijación de pensiones de arrendamientos, determinará la identificación de mecanismos de fijación de los referidos cánones en función de una fórmula que busque evitar inequidades o sobre la base de rentas que son establecidas libremente por las partes al instante de suscribir los contratos.

### **3. OBJETIVOS**

#### **3.1 Objetivo general:**

- Analizar a través del Derecho Comparado latinoamericano la forma de fijación de los cánones de arrendamiento máximos, para determinar similitudes, diferencias y sus repercusiones jurídicas.

#### **3.2 Objetivos específicos:**

- Comparar las diferentes normativas legales que poseen algunos países latinoamericanos para la fijación de los cánones máximos de pensiones de arrendamiento.
- Realizar un estudio jurídico y doctrinario de las características y particularidades de la fijación de pensiones arrendaticias mediante sus bases legales.
- Analizar la pertinencia de la realización de reformas legales a la Ley de Inquilinato ecuatoriana vigente.

### **4. Marco Teórico.**

#### **4.1 Estado del arte.**

En relación con el tema de investigación “La fijación del canon de arrendamiento máximo y sus repercusiones jurídicas en el Derecho Comparado latinoamericano”, se han realizado las siguientes investigaciones con resultados y conclusiones que se enuncian así:

En el trabajo de titulación de tesis de la Universidad Nacional de Loja elaborada por Paola Gabriela Bravo Lozano, que titula: “Conflictos Jurídicos que se originan por la falta de limitaciones en la Ley de Inquilinato en el monto del canon de arrendamiento mensual”, la autora concluye lo siguiente (Bravo, 2015):

“Los arrendadores fijan pensiones según aspectos específicos de la vivienda tomando en cuenta: ubicación, comodidades y condiciones entre otros. Además, menciona que en el Ecuador existen fijaciones de pensiones mensuales por parte del municipio, no obstante, la ausencia de realización de los trámites correspondientes de los arrendadores y arrendatarios ocasiona de manera deliberada la evasión de impuestos. La mayoría de los arrendadores desconocen las sanciones que la Ley establece por los cobros excesivos en las pensiones de arrendamientos, los altos costos de las pensiones de arrendamientos se las atribuye a la falta de control de las autoridades y al elevado costo de las construcciones”

En investigación con fines de graduación, de la Universidad Nacional de Loja elaborada por Nelson Geovanny Salazar Andrade, que titula: “Las pensiones máximas de arrendamiento de la Ley de Inquilinato”, el autor en su estudio crítico concluye lo siguiente (Salazar, 2015):

“El incremento del número de arrendatarios por ausencia de un bien propio es un problema muy común desencadenando una ausencia del control de los costos del canon de arrendamiento enmarcadas en la Ley”

En el trabajo de titulación de la Universidad Rafael Landívar, realizada por Darío Moisés González López, que titula: “Ley de Inquilinato y Registro Catastral de casas destinadas a vivienda para arrendatarios”, el investigador concluye que (González, 2015):

“En base al análisis de los artículos 10, 22 y 30 propia de la Ley de Inquilinato de Guatemala; se evidencia la ausencia de un registro catastral de inmuebles destinados a arrendamiento, por lo cual el canon de arrendamiento no está establecido; además de la inexistencia de una oficina administrativa específica que determine problemas relacionados con el canon de arrendamiento (costos de arrendamiento y tramites respectivos); también se genera la evasión de impuestos a la renta por falta de inscripciones de bienes inmuebles destinados para la vivienda del arrendatario”

En el trabajo de titulación de la Universidad Católica de Colombia, realizada por Edwin Abdón Sánchez León, que titula: “Compendio de derechos y obligaciones en los

contratos de arrendamiento de vivienda urbana y local comercial en Colombia”, el investigador concluye que (Sánchez, 2015):

“La importancia del contrato de arrendamiento radica en que este funciona como una herramienta esencial y valiosa, en las relaciones contractuales en nuestra sociedad, además se logra constatar desde el punto de vista normativo que el arrendador goza con mayor número de obligaciones, respecto a las que pueda tener el arrendatario, en Colombia, concluimos que el Código Civil, el Código de Comercio y la Ley 820 de 2003, nos refieren derechos generales y específicos de acuerdo al tipo contractual, en donde ambas partes tienen una protección legal, cuando en determinados casos se puedan ver desfavorecidas por el comportamiento mal intencionado de la otra parte; se evidencia que existe una protección legal armónica”

En el trabajo de titulación de tesis de la Universidad Laica Vicente Rocafuerte realizada por Enrique Daniel Franco Ubilla que titula: “Las relaciones de carácter legal entre propietarios y arrendatarios, y su comportamiento al margen de la Ley, provocando pérdidas económicas y detrimento de la propiedad”, el investigador concluye que (Franco, 2016):

“La fijación del precio del canon de arrendamiento tiene conflictos por cuanto los sujetos acuerdan el precio a conveniencia y proceden a formalizar el contrato perfeccionándolo con la entrega del inmueble a cambio del pago. Ambas partes consideran un precio fijado, de tal manera que, debido a la necesidad, los arrendatarios aceptan precios inconsecuentes con la realidad del bien. En cuanto a la morosidad, es suficiente que el inquilino deje de cancelar las pensiones, en algunos casos los propietarios toman justicia por cuenta propia cayendo en arbitrariedades al margen de la Ley, o recurre a los procesos judiciales a través de las Unidades Judiciales y los Jueces competentes”

## **5. Aspectos teóricos.**

### **5.1 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN ECUADOR**

#### **5.1.1 Aspectos históricos de la Ley de Inquilinato.**

Debido a la necesidad histórica de regular las relaciones entre los individuos en la sociedad, se crean normativas jurídicas con la finalidad de hacer más llevadera la convivencia entre las personas, legislación de la que se derivan derechos y obligaciones para los ciudadanos.

En este marco se expidió la Ley de Inquilinato con la concreta misión de normar las relaciones entre arrendadores y arrendatarios y, de ser el caso, sancionar a quien actúe de mala fe al evadir sus responsabilidades o al vulnerar los derechos de otros individuos.

La Ley de Inquilinato fue creada para brindar protección a las personas que cuentan con menos posibilidades económicas y por ende no tienen la factibilidad de contar con una vivienda propia, lo cual conlleva a que busquen un sitio seguro en el que puedan desarrollarse y llevar una vida digna; por otro lado, la Ley mencionada también busca salvaguardar los derechos de aquellos que dan en arriendo sus bienes.

Importante es ponderar que debido a diversos factores como la falta de una vivienda propia, el no poseer empleo o la carencia de recursos económicos, las personas se enfrentan a la realidad de tener que buscar un lugar para habitar que se ajuste a sus posibilidades, por ello, los dueños de los bienes destinados a arrendamiento, se aprovechan de lo referido y establecen cláusulas y condiciones beneficiosas para ellos, situación que trata de ser revertida por la Ley de Inquilinato, sin embargo, pese a su vigencia, en la actualidad, es claramente evidenciable que siguen efectuándose vulneraciones e irrespeto en contra de los arrendatarios.

Varias han sido las reformas que ha tenido la Ley de Inquilinato, por lo que es importante conocerlas, siendo las más notables, en base a lo expuesto por García Falconí y otras investigaciones, las siguientes:

**Tabla 1: Historia de la Ley del Inquilinato**

<b>Fecha</b>	<b>Hecho</b>
1855	26 de Octubre, es aquí donde surge la Ley de Propiedad Horizontal, a dicho cuerpo legal se lo considera como un precedente de lo que hoy se conoce como Ley de Inquilinato.
1912	En este período de tiempo se efectuaron diversas reformas en ciertas materias que anteriormente formaban parte del Derecho Civil, siendo así que en lo posterior se convertirían en autónomas como el Código de Trabajo y todo lo concerniente a la materia de arrendamientos o Inquilinato.
1930	En este año se realizó la publicación de la cuarta edición del Código Civil, obra ejecutada gracias al aporte de la Academia de Abogados de Quito, misma que fue aprobada por la Corte Suprema.
3 de Marzo de 1938	Surge el anteproyecto de la Ley de Inquilinato. En esta, se establecen causales que generan la terminación del contrato de arrendamiento debido a la existencia de problemas entre inquilinos y los dueños de los bienes; estos fueron los primeros pasos que se dieron en el país para la creación de una normativa en materia de Inquilinato.
29 de Septiembre 1940	El en ese entonces Congreso Nacional emite por primera vez una Ley de Inquilinato, misma que en lo posterior es publicada en el Registro Oficial No. 66, el día 20 del mes de enero siguiente, en aquellos días, el Presidente de la República del Ecuador era el Dr. Carlos Arroyo del Rio.
8 de Octubre de 1941	En esta fecha, el poder legislativo toma la iniciativa de decretar una nueva normativa de Inquilinato.
8 de Marzo de 1945	Es aquí en donde la Asamblea de aquella época se encarga de dictar y por ende emitir una nueva Ley de Inquilinato.

13 de Diciembre de 1945	Una vez emitida la Ley de Inquilinato por el Legislativo, el Presidente de la República la analizó y tomo la decisión de sancionarla.
1946	En este año surge una ley que versa acerca de los edificios, la cual fue dictada en la ciudad de Cuenca, no obstante, dicha ley duró únicamente un día, esto se debe a que iba dirigida a regular lo que sucedía en las capitales de las provincias.
5 de Julio de 1947	Al ser notorios los abusos que se llevaban a cabo por los arrendadores hacia sus inquilinos de manera reiterativa, el Presidente, Dr. José María Velasco Ibarra se encargaría de emitir un reglamento a la Ley de Inquilinato, poniendo énfasis en evitar que los cánones de arrendamiento sean elevados e impuestos a convenir; todo esto fue realizado a través del decreto estatal No. 1106.
29 de Abril de 1948	En esta fecha, se saca a la luz el Decreto No. 702, aquí se estipula, de manera reiterada, la prohibición de elevar los montos a pagar por arrendar un bien, esta disposición quedó plasmada en el Registro Oficial N°. 186.
6 de Noviembre de 1949	Aquí, se da un decreto que es emitido por los congresistas en el cual se impone otra novedosa Ley de Inquilinato, la cual fue debidamente establecida en el Registro Oficial N°. 387.
14 de Diciembre de 1949	La normativa que el mes anterior propuso el Congreso, tuvo oposición por parte del Presidente Galo Plaza, para ello, la objeción realizada por el primer mandatario consta en el Registro Oficial en el que se plasma lo planteado por los congresistas.
29 de Septiembre de 1950	La Ley de Inquilinato es pregonada en el Registro Oficial N° 629, previo a ello el Congreso insistiría en que se tome en consideración dicha normativa, es por esto que el Presidente de aquel entonces se vio en la obligación de asentar el ejecútese.

1962	En este año, se dio paso a reformas y diversos cambios en la Ley de Inquilinato, estos fueron emitidos por el Dr. Carlos Arosemena quien sería el Presidente de aquella época, dichas transformaciones fueron debidamente establecidas en el Registro Oficial N° 77.
1970	En este año, el país atraviesa una etapa en la que las pensiones de arrendamiento son exageradas y muy alejadas a la realidad de aquel entonces, por lo que mediante decreto supremo No. 4, las pensiones de arrendamiento de los locales destinados a vivienda urbana se congelan por tres años.
22 de Julio de 1970	De igual manera se congelan los cánones de arrendamiento por dos años, esto mediante decreto supremo No. 618, mismo que fue publicado en el Registro Oficial No. 83.
1975	En este año la Ley de Inquilinato sufre varias modificaciones, sin embargo es a partir de aquí que se ha mantenido la misma Ley sin sufrir cambios significativos en la actualidad.
2000	En este año se adjuntaron dos artículos a nuestra Ley de Inquilinato, estos van en pro de los inquilinos, los cuales son: “Art. 18, este prohíbe pactar el incremento de las pensiones locativas destinadas a la vivienda mientras el contrato se halle vigente.” “Art.22. Los derechos de los inquilinos son irrenunciables, por lo que bajo ningún aspecto, bajo el amparo de la Ley, se puede renunciar a un derecho que legalmente le corresponda.”
26 de Febrero de 2013	Se presentó un proyecto de reformas con miras a mejorar la Ley de Inquilinato, estas obtuvieron la aprobación, sin embargo, el 13 de marzo, el Presidente Rafael Correa Delgado al encontrarse en desacuerdo, vetó totalmente

	dicho proyecto, dejándolo sin efecto alguno. (Falconí J, 2009)
--	--

**Fuente:** (Bravo Lozano, 2015) (Falconí J, 2009)

**Elaborado por:** Mejía B. (2020)

Después del análisis de la historia y evolución de la Ley de Inquilinato, es notorio que ha sufrido diversos cambios a partir de su creación, no obstante, es preciso señalar que a partir del año 1975 se ha mantenido prácticamente igual, sin realizarse a la misma una reforma significativa que se apegue a la realidad y exigencias de nuestra actualidad.

### **5.1.2 El contrato de arrendamiento.**

Como punto de partida, es necesario repasar la historia del arrendamiento, para ello nos remontamos a la antigua Roma, en donde se conocían dos clases: arrendamiento de cosas, el cual se cedía el uso y goce de bienes; por otro lado, el arrendamiento de servicios, en el que era muy común realizarlo transfiriendo el uso y goce de animales o esclavos que por lo general desarrollaban trabajos en minas y cultivos.

Debido a la gran extensión de población y territorial, en Roma existía la necesidad, sobre todo entre las personas de bajos recursos económicos, de tener un lugar en donde vivir, por lo que nace el contrato de arrendamiento, el cual, al igual que en la época actual, consistía en dar en arrendamiento un bien, mientras que el inquilino tenía la obligación de pagar un monto establecido por mutuo acuerdo.

#### ***Locatio – Conductio***

La palabra *locatio* proviene del término “*locare*”, significa: establecer, poner a disposición de; mientras tanto, *conductio* surge del término “*conducere*”, se refiere a: llevar consigo, conducir, de esos términos se toma como referencia al arrendador y arrendatario respectivamente.

El *locatio – conductio* era un contrato de tipo consensual, el cual consistía en que el sujeto denominado “*locator*”, estaba en la obligación de ceder el uso y goce a otro

llamado “*conductor*”, a cambio de un pago, a dicha retribución económica se la denominaba canon o merces.

En lo posterior, en el mismo Imperio Romano, se perfeccionó la manera de realizar los contratos arrendaticios, siendo así que se construyeron sitios específicos que iban destinados exclusivamente al arrendamiento, de esta forma el dueño entregaba el uso y goce del bien, mientras que el arrendatario obligado a retribuir dicha prestación, pagaba una renta o canon previamente acordado.

Es importante establecer una definición básica a lo que refiere el arrendamiento como tal, mismo que consiste en un contrato en el cual una de las partes llamada arrendador cede el uso por un tiempo determinado a otra denominada arrendatario el uso de una cosa, siendo el segundo quien deba pagar por dicho uso un monto que se lo conoce como canon.

Por otro lado, es necesario precisar lo que dice respecto al contrato de arrendamiento nuestro Código Civil en su Art. 1856, el cual señala lo siguiente: “Arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa o ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las leyes del trabajo y otras especiales” (Código Civil, 2015)

De tal forma, el arrendamiento es un acuerdo al que llegan las dos partes que participan en la celebración del contrato, es decir, de mutuo acuerdo, por ende, el arrendador tiene la obligación de ceder el uso, goce o prestar servicios, mientras que el arrendatario se obliga a pagar un monto previamente establecido.

### **Contrato bilateral.**

Guillermo Cabanellas refiriéndose a los contratos bilaterales, se manifiesta de la siguiente manera: “Se aplica a los contratos en que ambas partes quedan obligadas a dar, hacer o no hacer alguna cosa, que compensa la prestación de la otra parte con mayor o menor igualdad; como en la compraventa (cosa y precio), en la permuta (cosa por cosa distinta), en la sociedad (aportación contra eventual ganancia), etcétera”(Cabanellas, 2014)

Tomando como punto de partida que en el arrendamiento las dos partes se obligan a algo determinado, el contrato es de tipo bilateral, de este modo, en el momento que se celebra esta clase de contratos, el arrendador y arrendatario automáticamente se obligan mutuamente a dar el uso, goce y a pagar un precio fijado por la Ley, cumpliendo así con una de las principales características para que sea un contrato sinalagmático.

### **Arrendador y arrendatario**

En el contrato de arrendamiento es esencial la participación de dos partes, las cuáles al momento de celebrarlo adquieren obligaciones recíprocamente, en conformidad a esto, el Código Civil en el artículo 1860, habla explícitamente acerca de los elementos subjetivos en el contrato de arrendamiento y manifiesta lo siguiente: “En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador y la parte que da el precio, arrendatario” (Código Civil, 2015)

En función a lo prescrito por el Código Civil vigente, se pueden identificar las siguientes obligaciones de los arrendadores y arrendatarios:

**Tabla 2: Arrendador y arrendatario; definición y obligaciones.**

<b>Arrendador</b>	
Es aquel que cede de manera temporal un bien a otro sujeto a cambio de una renta o pago.	
<b>Obligaciones según el artículo 1865 del Código Civil.</b>	Está en la obligación en entregar a la otra parte el bien arrendado.
	Se obliga también a darle mantenimiento para conservar la cosa en el estado de servicio para la finalidad por la que fue arrendada.
	A librar a la otra parte contratante de turbaciones en el goce del bien arrendado.
<b>Arrendatario</b>	
Es a quien se le cede el uso y goce del bien de manera temporal, está obligado a pagar un monto establecido.	

<b>Obligaciones según el artículo 1879 del Código Civil.</b>	Usar la cosa arrendada conforme a los términos establecidos en el contrato.
	Cuidar la cosa arrendada, si se falta a esta obligación y se observa deterioro en el mismo, el arrendatario puede poner fin al contrato de arriendo.
	Tiene la obligación de pagar un precio o renta.

**Fuente:** (Código Civil, 2015)

**Elaborado por:** Mejía B. (2020)

### **5.1.3. El canon de arrendamiento.**

En un contrato de arrendamiento es esencial que exista el mutuo acuerdo entre las partes que lo celebran, esto a su vez origina que surjan actos que deben ser cumplidos con obligatoriedad como es el caso del arrendatario quien debe pagar un precio determinado por el uso y goce que ha sido cedido por la otra parte, tal monto a pagar se lo denomina canon.

Para Guillermo Cabanellas canon se define de la siguiente manera: “La pensión que se paga, en reconocimiento del dominio directo de algún predio, por la persona que tiene el dominio útil de éste” (Cabanellas, 2014), en tal virtud canon es un componente obligatorio para que se dé un contrato de arrendamiento, al no existir, dejaría de ser arrendamiento.

Es indispensable determinar que, acerca del canon arrendaticio, la Ley de Inquilinato, en su artículo 17 estipula lo siguiente: “La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana. Para determinar el precio total se tomarán en cuenta todos los departamentos, piezas o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador” (Ley de Inquilinato, 2013)

Cuando se celebra un contrato de arrendamiento, el arrendatario se encuentra en la obligación de pagar un precio determinado, en ese sentido, la Ley de Inquilinato es clara al determinar dicho monto, debido a que otorga una fórmula específica para calcular el

costo mensual de arriendo, para ello se basa en las características, condiciones, ubicación e incluso en la cantidad de departamentos que tiene el bien, esto con la finalidad de beneficiar a ambas partes y tratar de soslayar abusos o cualquier tipo de atentado a los derechos de los participantes en la celebración del contrato. Importante es determinar que el inmueble debe estar debidamente registrado en las oficinas de inquilinato de las municipalidades.

En el artículo 1858 del Código Civil se puntualiza lo concerniente al precio y renta, señalando lo siguiente: “El precio puede consistir, ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha. Llámese renta cuando se pague periódicamente” (Código Civil, 2015)

De esta forma en el arrendamiento, el precio es el dinero que el arrendatario le debe entregar al arrendador a cambio de que el segundo ceda el uso y goce del bien, la cantidad máxima es determinada por la Ley de Inquilinato mediante una fórmula establecida para la fijación de pensiones arrendaticias; mientras que al hablar del pago de las pensiones de arrendamiento que periódicamente se cumplen, existe la denominación de “renta”

José García Falconí, en su Manual Práctico en Materia de Inquilinato, manifiesta que canon de arrendamiento: “Es la contraprestación que el arrendatario debe pagar, por el uso que se le concede. Y se le denomina renta cuando se paga periódicamente. El precio del arrendamiento, es elemento esencial del contrato de arrendamiento, de ese modo sin precio que se obligue a pagar el arrendatario al arrendador no puede haber arrendamiento” (Falconí J, 2009)

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

Los GAD`s municipales con la finalidad de regular la fijación de pensiones de arrendamiento, poseen las denominadas Oficinas de Inquilinato, mismas que se encargan

de las inscripciones de los inmuebles y el registro de los arrendamientos, posterior a ello otorgan un certificado en el cual se indica si el bien se encuentra en buenas condiciones y el monto del canon máximo que el arrendatario deberá pagar periódicamente.

## **5.2 ANÁLISIS JURÍDICO DE LA FIJACIÓN DE PENSIONES DE ARRENDAMIENTO Y SUS REPERCUSIONES EN ECUADOR**

### **5.2.1 Análisis de la normativa constitucional respecto de la fijación de pensiones de arrendamiento.**

Es de conocimiento general que nuestra Carta Magna es garantista de derechos, es decir que, como función principal, precautela la plena vigencia de los derechos de los ciudadanos, cuidando que prevalezcan sobre cualquier circunstancia, para hacer efectivo lo anterior, el Ecuador, al ser en un Estado constitucional de derechos posee principios específicos para la aplicación de la normativa que son esenciales para el pleno ejercicio de los mismos.

En la búsqueda de suplir las necesidades de las personas respecto a tener un lugar donde habitar dignamente, la Constitución de la República del Ecuador establece el Derecho al Hábitat y Vivienda, en conformidad a ello, el artículo 30 señala lo siguiente: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica” (Constitución de la República del Ecuador, 2008)

La normativa constitucional, de una manera clara, expresa que toda persona tiene el derecho a un lugar en el cual pueda desarrollarse y vivir de una manera adecuada, ya sea un sitio propio o arrendado, para ello, carece de importancia si el individuo cuenta con bajos recursos económicos, en tal virtud, el Estado está en la obligación de brindar las facilidades a los ciudadanos para que accedan a una vivienda en la cual puedan habitar.

### **Principio de igualdad ante la Ley.**

Los principios, en su esencia, son un tipo de normas, cuyo objetivo es simplificar la aplicación de las diversas normativas en pro de los derechos constitucionales de las personas, por ende, ayudan a interpretar y comprender de una mejor manera los preceptos establecidos en la constitución, en consecuencia de aquello, el artículo 11 de nuestra Constitución de la República versa sobre los principios para el ejercicio de los derechos y en su numeral segundo, establece lo siguiente: “Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades” (Constitución de la República del Ecuador, 2008)

En lo concerniente al derecho al hábitat y vivienda, toda persona, sin discriminación de ningún tipo, tiene la oportunidad de contar con un lugar que cumpla con los estándares que conllevan a tener una vida digna, es decir, sin distinción alguna, todo ciudadano está al alcance de un hogar en el cual pueda gozar de los servicios básicos, intimidad, almacenar sus pertenencias y desarrollar con paz y armonía sus actividades de manera cotidiana. De darse el caso en que una persona, por cualquier motivo, no cuente con una vivienda, el Estado está en la obligación de ejecutar políticas y acciones, en función al precepto constitucional mencionado, que le permitan tener acceso a una vivienda.

Llevando esto al ámbito del arrendamiento, tanto arrendadores como arrendatarios están en la capacidad de gozar los mismos derechos y obligaciones de una manera recíproca, por lo que, cuando se celebra un contrato de arrendamiento, ambas partes, deben cumplir a raja tabla cada cláusula estipulada en el convenio. Si existe el incumplimiento por parte del arrendador al no establecer un canon máximo o el arrendatario no paga el monto acordado, ergo una de las partes se encontraría en condiciones desiguales ante la Ley; de existir infracción de cualquier tipo y esto genere la vulneración de algún derecho, de manera similar, tienen la oportunidad de acceder a la justicia con la finalidad de evitar que sus derechos se vean afectados.

### **Principio de acceso a la justicia.**

La Constitución de la República del Ecuador consagra al principio de acceso a la justicia en su Art. 75 cuando manifiesta que: “Toda persona tiene derecho al acceso gratuito a la justicia y a la tutela efectiva, imparcial y expedita de sus derechos e intereses, con sujeción a los principios de inmediación, celeridad; en ningún caso quedará en

indefensión. El incumplimiento de las resoluciones judiciales será sancionado por la Ley” (Constitución de la República del Ecuador, 2008)

Con este principio constitucional se busca tener una garantía de que todos los individuos tengan la oportunidad de ejercer su derecho a acceder a la justicia, con esto se pretende que los juzgadores den inmediata atención a las pretensiones puntuales de las personas que se crean vulneradas. La Carta Magna vigente con este principio trata de brindar confianza a los ciudadanos, es por ello que en el presente existe un incremento en la realización de trámites ante las entidades judiciales, incluso es notoria la presencia de instituciones que brindan servicios y patrocinios gratuitos como es el caso de la Defensoría Pública, consultorios gratuitos de las universidades y la Defensoría del Pueblo, todo aquello hace que el acceso a la justicia sea más efectivo, respetándose así lo que la Constitución dispone.

En materia de inquilinato, cuando exista la vulneración de un derecho, los implicados tienen la oportunidad de actuar apegados a lo que la norma constitucional manifiesta, en este caso, hacer prevalecer el principio del acceso a la justicia, esto quiere decir que cuando la persona que celebró un contrato de arrendamiento y a su vez crea que la otra parte no cumple con sus obligaciones legales, está en la facultad de presentar sus reclamos ante las autoridades competentes sin restricción alguna, con la finalidad de hacer prevalecer lo que por Ley le corresponde y por ende resarcir el daño generado.

### **5.2.2 Análisis de la fijación de pensiones de arrendamiento en la Ley de Inquilinato.**

Esta normativa, en su articulado, posee las directrices legales con las que se sustenta un contrato de arrendamiento, estableciendo así, la manera de inscribir los bienes destinados a arriendo, forma en la que se fijan las pensiones arrendaticias y las sanciones en las que se incurre en caso de incumplir con las obligaciones plasmadas en el contrato, mencionada Ley también señala la competencia para resolver conflictos.

El ámbito legal de la normativa en materia de Inquilinato según su artículo 1, manifiesta lo expuesto a continuación: “Esta Ley regla las relaciones derivadas de los

contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos” (Ley de Inquilinato, 2013)

La Normativa de Inquilinato, tiene como objetivo regular las relaciones que deriven de la celebración de un contrato de arrendamiento, tratando de hacer efectivo el cumplimiento de las obligaciones contraídas por las partes al momento de suscribir el mismo. Por otro lado, el perímetro urbano, es un ámbito de carácter espacial, mismo que sirve para determinar las características del suelo urbano, como contar con los servicios básicos, alcantarillado, agua potable, recolector de basura, etc. Este aspecto es definido con parámetros específicos y puntuales que se encuentran plasmados en las ordenanzas municipales.

### **Inscripción de predios de arrendamiento**

El artículo 8 de la Ley de Inquilinato, trata acerca del registro de arrendamientos, en conformidad a aquello, manifiesta lo siguiente: “Los concejos cantonales tendrán a su cargo el Registro de Arrendamientos, que lo llevará el Jefe de Catastros Municipales, quien ejercerá todas las funciones que se asignan en esta Ley a la Oficina de Registro de Arrendamientos” (Ley de Inquilinato, 2013)

Los GAD`s municipales y distritos metropolitanos están en la obligación de tener una oficina de inquilinato, en la cual, se realizan las respectivas inscripciones de las viviendas que se darán en arrendamiento, también se encargan de llevar los registros de arrendamientos y emiten un certificado en el cuál se puntualizan las condiciones del bien, estableciendo a su vez, el valor máximo a pagar por parte del arrendatario. Es importante recalcar que, todos los inmuebles que son destinados a arrendamiento, deben estar debidamente inscritos y por ende cumplir con todas las disposiciones emitidas por los cuerpos legales concernientes a la materia de inquilinato, de no ser así, no se puede arrendar un bien, de esta manera, se hace imposible celebrar un contrato de arrendamiento.

La realidad de nuestro país es distinta a lo que la Ley dispone acerca de la inscripción de predios, de aquí emerge el punto de partida para que se generen los abusos por parte de arrendadores hacia arrendatarios, esto ocurre debido a que la gran mayoría de

inmuebles enfocados a arrendamientos no se inscriben debidamente en los municipios de los respectivos cantones, celebrándose así contratos de manera clandestina y fuera de cualquier sustento legal que pueda amparar a las partes cuando se vulnere algún derecho, ignorando por completo las sanciones establecidas en la Ley de Inquilinato en las que el dueño del predio recalaría por evadir la normativa, para esto, el artículo 14 de dicho cuerpo legal establece las diversas sanciones en las que se recae por la no inscripción de determinado bien, para ello se manifiesta de la siguiente manera: “El arrendador que no hubiere inscrito el predio destinado a vivienda, vivienda y comercio, o vivienda y taller, el Juez de Inquilinato le impondrá una multa equivalente a seis meses de pensiones de arrendamiento, correspondiendo el cincuenta por ciento al inquilino y el otro cincuenta por ciento al Estado” (Ley de Inquilinato, 2013)

Para la inscripción del inmueble, existen una serie de parámetros, mismos que se detallan en la Ley de Inquilinato y en las ordenanzas emitidas por los GAD`s de cada cantón, esto con la finalidad de llevar un registro exacto de los arrendamientos que se dan en los perímetros urbanos; en la ciudad de Riobamba, los arrendadores deben llenar un formulario que será otorgado por la Oficina de Registro de Arrendamientos y adjuntar la carta en la que conste el pago del impuesto predial; los requisitos para las inscripciones de inmuebles son las establecidas a continuación:

**Tabla 3: Contenido de la inscripción de los predios de arrendamiento**

<b>Requisitos para inscribir un predio de arrendamiento</b>	
<b>Ley de Inquilinato 2013</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre del dueño del bien (arrendador) y su dirección.</li> <li>• Ubicación del bien, superficie del predio que se dará en arrendamiento.</li> <li>• Determinación de los servicios existentes</li> <li>• Avalúo catastral del inmueble</li> <li>• Inventario de los muebles, si los locales son amoblados</li> <li>• Y los datos que exijan las respectivas ordenanzas. (Ley de Inquilinato, 2013)</li> </ul>

<p><b>Ordenanza 007-2018 del GAD Municipal Riobamba</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El nombre del propietario, y la dirección de su domicilio.</li> <li>• La ubicación exacta del predio, superficie del terreno edificio.</li> <li>• El número de pisos que posee el inmueble y a su vez establecer la cantidad de locales destinados a arriendo y que sitio ocupará el dueño o arrendador.</li> <li>• La superficie que cuenta cada local.</li> <li>• Establecer los servicios que cuenta, como son: agua potable y alumbrado eléctrico.</li> <li>• Señalar los servicios higiénicos con que cuenta cada local.</li> <li>• Tipo de construcción que materiales se utilizaron en la construcción.</li> <li>• Avalúos del bien inmueble, según lo que se encuentre plasmado en el catastro. (Ordenanza 007-2018, GAD Municipal Riobamba, 2018)</li> </ul>
---	--

**Fuentes:** (Ley de Inquilinato, 2013) (Ordenanza 007-2018, GAD Municipal Riobamba, 2018)

**Elaborado por:** Mejía B. (2020)

### **Fijación de pensiones de arrendamiento**

Uno de los elementos primordiales en el contrato de arrendamiento es el pago de un monto o precio por parte del arrendatario, siendo esa una de sus principales obligaciones generadas por la celebración del mismo, para ello, la Ley de Inquilinato establece parámetros específicos en los cuales las municipalidades se deben basar para determinar cuál es el canon máximo de arrendamiento que el inquilino deberá pagar por el goce del inmueble en cuestión.

La Ley de Inquilinato en el artículo 17 en cuanto al límite máximo para pensiones de arrendamiento dispone lo siguiente: “La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana” (Ley de Inquilinato, 2013)

Las Comisarías de Inquilinato son las entidades encargadas de establecer el monto límite a pagar por arrendar un bien, para ello, entregarán en el plazo de cuatro meses, un certificado en el cual se determinen las características del predio y el cálculo de canon máximo, del mismo, el arrendador no podrá elevarlo, de ser así, recaen sanciones por

exceder el cobro previamente plasmado en el documento emitido por la entidad competente en materia de inquilinato.

Existen sanciones para aquel que realice cobros excesivos de pensiones de arrendamiento, y en conformidad a esto, el Art. 19 de la Ley de Inquilinato dice lo siguiente: “Quien cobrare una pensión mayor de la fijada por la Oficina Municipal de Arrendamientos o la Jefatura de Catastros, según el caso, será sancionado por el Juez de Inquilinato con una multa equivalente al valor del canon de arrendamiento mensual cobrado, sin perjuicio de la devolución al inquilino de lo cobrado en exceso, que deberá liquidarse con el interés legal vigente a la fecha en que se ordene la devolución”(Ley de Inquilinato, 2013)

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

### **5.2.3 Características y particularidades de los contratos de arrendamiento.**

El contrato de arrendamiento para ser considerado como tal, goza de características específicas, las cuales sirven para diferenciarlo de otros, ya sea por la voluntad de los contratantes, precio que se debe pagar periódicamente por el uso y goce del bien, tipo de obligaciones de carácter contractual que adquieren las partes al momento de celebrarlo o sanciones en las que se recae en caso de incumplir con lo dispuesto en el pacto o lo estipulado de manera clara en la Ley.

En cuanto a las obligaciones, en el arrendamiento, los individuos que lo celebran se obligan de manera recíproca, para que eso se efectivice, previamente debe existir la

voluntad de los individuos orientada a dar cumplimiento a lo pactado y por ende con lo que se obligan al momento de celebrar un contrato de esta índole, de no efectuarse lo tratado, la Ley se encarga de hacerlo cumplir.

### **Naturaleza del contrato de arrendamiento**

Es importante puntualizar que en la naturaleza de estos contratos, existen características claras para que tengan plena vigencia y validez, siendo así los siguientes: el consentimiento, el objeto y la causa lícita.

**Consentimiento.-** En el ámbito jurídico, cuando se expone el término consentimiento, se hace hincapié al ejercicio pleno de las voluntades entre dos o varios individuos de quienes nace, a partir de esto, la adquisición de derechos y obligaciones propias de la celebración de un contrato. Es así que en el arrendamiento, el consentimiento es un elemento sustancial ya que los contratantes deben celebrarlo con la debida voluntad, en consecuencia, aceptar la adquisición de las obligaciones tanto a entregar el uso y goce del inmueble por parte del arrendador, como pagar un monto establecido por parte del arrendatario.

**Objeto.-** En el contrato de arrendamiento, hay que ponderar que existen dos tipos de objetos, el de las obligaciones que se adquieren y la cosa que es objeto de arrendamiento, por lo que, son elementos obligatorios para que exista un contrato de este tipo, es decir, sin la existencia de la obligación de pagar el canon mensual o sin el inmueble destinado a arriendo, sería imposible la existencia de un convenio.

**Causa lícita.-** Este es otro de los componentes para que un contrato arrendaticio exista y tenga plena validez, con causa lícita se hace referencia a aquellos actos que están apegados a la Ley, sin soslayar lo establecido en el derecho y a las normas básicas de la moral, con lo establecido anteriormente, es evidente que en el contrato de arrendamiento se debe entregar el disfrute del bien y por otro lado recibir el pago por ello y actuar en conformidad a lo que se estableció en el pacto, al realizarse actividades que ante la ley son ilícitas o incluso pueden llegar a calificarse como delitos, el contrato no cumpliría con uno de los estándares obligatorios para ser considerado como tal y por ende carecería de existencia.

## **Características**

**Bilateral.-** El contrato de arrendamiento es bilateral ya que las partes adquieren derechos y obligaciones de manera recíproca, esto se diferencia de los contratos de carácter unilateral, en el cuál solamente uno de los contratantes se obliga para con otra.

**Oneroso.-** Al hablar del pacto que se realiza en el arrendamiento es importante determinar que ambas partes obtienen un beneficio, es decir el uno otorga el uso y goce mientras que el otro paga una renta establecida, dicho de otra manera los contratantes adquieren obligaciones específicas y a su vez ventajas de tipo económicas.

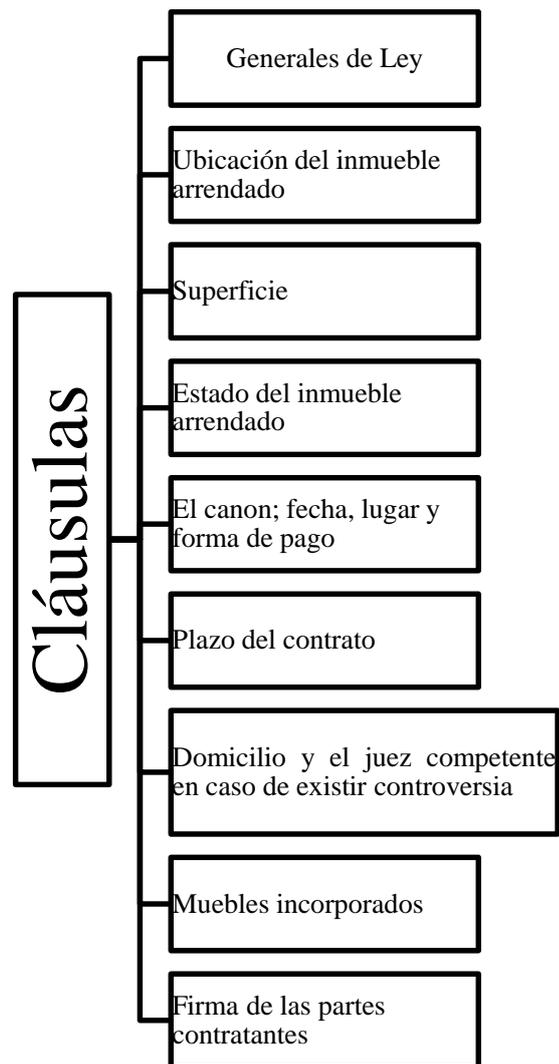
**Principal.-** Los contratos principales no necesitan de otro convenio para subsistir, es decir, el contrato de arrendamiento existe por sí mismo sin la necesidad de establecer otro acuerdo el cual funja como ayuda para hacer cumplir las obligaciones generadas en la celebración del mismo.

**Nominado.-** Un contrato nominado es aquel que está determinado en la Ley que a su vez dispone de normas jurídicas y sanciones concretas, esto tiene concordancia con el contrato de arrendamiento, ya que se encuentra debidamente establecido en el Código Civil o en otros cuerpos legales como la Ley de Inquilinato, en los que, de manera clara se describen los parámetros legales o sanciones en las que se incurre de darse el de incumplir con lo pactado previamente.

## **Cláusulas en el contrato de arrendamiento**

En un contrato de arrendamiento las cláusulas tienen importancia de gran escala, esto se debe a que con estas se logran organizar las disposiciones a cumplir por parte de los contratantes y a su vez se recopilan datos como las generales de Ley, mismas que sirven como sustento para verificar la capacidad legal de los contratantes. A continuación se establecen las cláusulas que un contrato de arrendamiento debe contener para su efectiva celebración.

**Tabla 4: Cláusulas del contrato de arrendamiento**



Fuente: (Wasi, 2020)

Elaborado por: Mejía B. (2020)

#### **5.2.4 Procedimiento en caso de controversias**

Al momento de celebrar un contrato de arrendamiento las partes adquieren obligaciones que deben ser ejecutadas a raja tabla, al no cumplir con esto, la Ley establece sanciones con las cuales se busca dar un efectivo cumplimiento a lo dispuesto en el pacto realizado por los individuos contratantes, por lo que, en el caso de que el arrendador no obedezca lo estipulado en el contrato o los cuerpos legales, y a su vez, establezca un canon de arrendamiento que se encuentre al margen de lo establecido en la fórmula desarrollada por las Oficinas Municipales de Inquilinato, el arrendatario está en la facultad de acudir a instancias judiciales en las cuales se evite que sus derechos se vean violentados, para

ello, nuestra legislación establece el procedimiento a seguir, apoyándose en la Constitución, Ley de Inquilinato o el Código Orgánico General de Procesos.

En base a lo expuesto en el párrafo anterior, la Ley de Inquilinato se manifiesta al respecto y en su artículo 42 de se habla acerca del trámite a realizarse en caso de presentarse controversias, el cuál de manera específica establece lo siguiente: “Las acciones sobre inquilinato se tramitarán en juicio verbal sumario, ante el Juez de Inquilinato del respectivo cantón o de quien haga sus veces.”(Ley de Inquilinato, 2013)

Cuando surjan problemas entre las partes contratantes por no acatar lo emanado por la respectiva Ley o incumplir con las obligaciones contractuales adquiridas, la parte que se vea perjudicada, acude ante la autoridad, en este caso el Juez competente en materia de inquilinato, misma que debe sustanciar este litigio bajo el procedimiento verbal sumario.

### **Procedimiento sumario**

El procedimiento sumario se ha mantenido vigente durante mucho tiempo, siendo así que incluso en la actualidad en el Código Orgánico General de Procesos se encuentra introducido dentro de su articulado, este tipo de procedimientos tienen la característica de gozar de rapidez, ya sea, en el instante de presentar una demanda, en la contestación de la misma o incluso al momento de realizar la audiencia que en este caso es única.

Este procedimiento posee características específicas que lo diferencia de los demás, siendo así que sus trámites tienen la particularidad de ser más simplificados y su desarrollo se da en una sola audiencia. Otra característica es que aquí se establece y determina la materia, es decir, el COGEP señala las especialidades concretas sobre las que versa este procedimiento, siendo así las que tienen la necesidad de más agilidad y rapidez.

En concreto, el procedimiento sumario se encuentra establecido a partir del artículo 332 del Código Orgánico General de Procesos, en el cual se plasma que este se sustancia de forma oral, basándose en principios como la celeridad procesal buscando la no demora en los procesos y la inmediatez con la finalidad de establecer un vínculo directo entre las partes y el juzgador. Aquí hay una sola audiencia y específicamente se compone de

dos fases, en la primera: el saneamiento, se fijan los puntos a debatir y por último la conciliación, la segunda fase consisten en: la presentación de las pruebas y los alegatos con los que se crean asistidos los involucrados en el litigio. Es importante también establecer que esta audiencia se debe efectuar, una vez contestada la demanda, en un término máximo de treinta días. (Código Orgánico General de Procesos, 2015)

### **Documentos que se adjuntan a la demanda según la Ley de Inquilinato.**

Al momento de presentar la demanda, por parte del arrendador, según la Ley de Inquilinato, los documentos que se deben adjuntar de manera obligatoria a la misma son los que estipula el siguiente artículo: “Art. 47.- El arrendador, o quien le represente, no podrá demandar al inquilino sin acompañar a su demanda el certificado de fijación del canon otorgado por la Oficina de Registro de Arrendamiento” (Ley de Inquilinato, 2013)

La Ley establece que el arrendador no puede demandar al inquilino sin antes presentar el certificado en el cuál conste la fijación de la pensión máxima de arrendamiento que debe ser emitido por el GAD y las oficinas de inquilinato, a lo anterior se debe adjuntar el contrato de arrendamiento. De darse la situación de no entregar los documentos anteriormente señalados, el Juez se encuentra en la potestad de no admitir a trámite la demanda.

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

**Tabla 5: Audiencia única en el procedimiento sumario**

<b>Procedimiento Sumario</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Presentación de la demanda</li><li>✓ No procede la reforma a la demanda.</li><li>✓ Juzgador califica la demanda y realiza la citación.</li><li>✓ En un término de 30 días, el juzgador convoca a la audiencia única.</li></ul>

<b>Audiencia única</b>	<b>Primera fase</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El juzgador verifica la comparecencia de los sujetos procesales y se instala la audiencia.</li> <li>• El Juez valida el proceso.</li> <li>• Se establecen los puntos de debate.</li> <li>• Los abogados fundamentan la demanda y la contestación a la demanda.</li> <li>• Conciliación: En caso de no llegar a un acuerdo, se procede con la segunda fase de la audiencia.</li> </ul>
	<b>Segunda fase</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anuncio de las pruebas y de ser el caso las objeciones a las mismas.</li> <li>• Le corresponde al juzgador admitir o no las pruebas anunciadas.</li> <li>• Práctica de las pruebas.</li> <li>• Alegatos finales.</li> <li>• El Juez emite la sentencia.</li> <li>• Y como punto final, los abogados presentan los recursos con los que se crean asistidos.</li> </ul>

**Fuente:** (Código Orgánico General de Procesos, 2015)

**Elaborado por:** Mejía B. (2020)

### **Sanciones por cobros excesivos**

En una investigación realizada por Sara Ortiz del diario El Comercio en el año 2016, se determina que los problemas que con mayor frecuencia son presentados ante los juzgados en materia de inquilinato son los de finalización repentina de contratos, cuotas arrendaticias no pagadas o los juicios en los que se piden la devolución de las pensiones excesivas.

Cuando el arrendador cobre una pensión de arrendamiento mayor a lo que fijó la oficina de inquilinato, recibe una sanción por parte del Juez competente en materia de inquilinato, la cual consiste en una multa equivalente al valor del canon arrendaticio mensual cobrado, sin perjuicio de ser devuelto al arrendatario lo que fue cobrado en

exceso. Esto será tramitado por juicio verbal sumario, por lo expuesto en la Ley de Inquilinato en su artículo 19 que señala lo siguiente: “La acción para pedir o realizar una demanda reclamando la devolución del monto cobrado excesivamente prescribe en dos años” (Ley de Inquilinato, 2013)

Es importante señalar que cuando no se haya realizado el trámite respectivo en las oficinas de inquilinato para fijar una pensión máxima de arrendamiento, y en consecuencia de aquello, no se posea un certificado de fijación del canon, en el juicio verbal sumario, como prueba se debe solicitar una pericia, en la cual, los peritos designados deben realizar el cálculo respectivo y determinar cuál es el monto máximo que se debió pagar por arrendar el inmueble en cuestión.

### **Métodos alternativos para la solución de conflictos**

Estos métodos son mecanismos en los que se existe la opción de terminar con las controversias y por ende llegar a un acuerdo que solo traiga beneficios a las partes que se encuentren en conflictos, es vital empezar a dar aplicación a este tipo de medios para resolver problemas ya que con ellos se trata de evitar a toda costa recalar en instancias judiciales en las cuales se pueden llegar a extinguir las relaciones humanas o tener pérdidas de tiempo y de carácter económico.

La Constitución de la República del Ecuador, reconoce a la mediación, arbitraje y otros medios para solucionar conflictos siempre y cuando sean materias que se puedan transigir, en este caso, los conflictos derivados de los contratos de arrendamiento se los puede llevar a solucionar por estos medios, es por ello, que cuando se presentan problemas de esta índole y son puestos en conocimiento ante las oficinas de inquilinato, de manera oportuna se pone en conocimiento de las partes esta alternativa para resolver su litigio, tratando de evitar a toda costa que se acudan ante los entes judiciales.

### 5.3 ANÁLISIS DEL CANON DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO COMPARADO.

#### 5.3.1 Semejanzas jurídicas en la forma de fijar pensiones de arrendamientos.

En vista de la necesidad de regular la forma en que se realizan los contratos de arrendamiento, en Ecuador y Latinoamérica, existen leyes que se enfocan a lo concerniente al Inquilinato, es por ello que a continuación se plasman las principales características de determinados países latinoamericanos y a su vez quedan establecidas las semejanzas legales existentes con el país ecuatoriano en la manera de llevar a cabo el sistema jurídico de arrendamientos.

**Tabla 6: Similitudes en el contrato de arrendamiento entre Ecuador y los países de: Bolivia, Colombia y Honduras**

<b>Similitudes en el contrato de arrendamiento entre Ecuador y los países de Bolivia, Colombia y Honduras</b>	
<b>Bolivia y Ecuador</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Por su naturaleza, el contrato de arrendamiento genera obligaciones para las partes contratantes de manera recíproca.</li><li>• El contrato puede ser celebrado de forma verbal o escrita en ambas naciones.</li><li>• Al hablar de la reciprocidad de las partes al momento de celebrar el contrato, es importante señalar que existe voluntariedad de los mismos, por lo que este contrato es de carácter bilateral.</li><li>• Los Códigos Civiles de los dos países se apoyan en un cuerpo legal específico en materia de arrendamientos, es decir tienen la similitud al poseer una Ley de Inquilinato, la cual está para regular las relaciones derivadas de la celebración de un contrato arrendaticio.</li><li>• La Ley de Inquilinato de Ecuador data desde el año de 1975, mientras que la de Bolivia desde el año de 1959, por lo que entre los dos países existe la particularidad que sus leyes enfocadas al arrendamiento están vigentes desde hace media prácticamente medio siglo, lo cual hace evidente que ninguna de las dos están acorde a la realidad nacional del presente.</li><li>• Ambas legislaciones, cuando se generan controversias o incumplimientos de lo estipulado en el acuerdo, se sustentan en una codificación concreta en la cual se sustancian los procedimientos,</li></ul>

	<p>siendo así el Código Orgánico General de Procesos en Ecuador, y por otro lado, el Código de Procedimiento Civil en el país boliviano.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuando se genera algún litigio por evadir el cumplimiento de las obligaciones o violentar algún derecho y en consecuencia de aquello se llega a instancias judiciales, ambos países sustancian sus procedimientos de esta índole bajo el juicio verbal sumario, fundamentándose en sus codificaciones respectivas.</li> <li>• Hay semejanza también al establecer un parámetro máximo para la fijación del canon de arrendamiento, de esta forma, en Bolivia no se puede exceder del 10% anual con que el bien conste en el catastro correspondiente.</li> </ul>
<p><b>Colombia y Ecuador</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En el país Colombiano, el contrato de arrendamiento, al igual que en Ecuador, tiene características esenciales, es decir que cuando se celebra este pacto, surgen obligaciones de estricto cumplimiento y a su vez se habla de la voluntad de las partes, por ende se establece que es un contrato de tipo sinalagmático.</li> <li>• El contrato de arrendamiento tanto en Colombia como en Ecuador se lo puede realizar de manera verbal o escrita.</li> <li>• En ambos países, los Códigos Civiles se apoyan en leyes que están específicamente enfocadas al arriendo, de esta forma, existe la Ley de Inquilinato en Ecuador, mientras que para Colombia está la Ley 820 del 2003.</li> <li>• El Código de Procedimiento Civil en Colombia es el encargado de fijar las directrices para la sustanciación de los procesos derivados de las discrepancias en este caso de materia de inquilinato, esto es similar a lo que sucede en Ecuador con el Código Orgánico General de Procesos.</li> <li>• Respecto al canon de arrendamiento, ambos cuentan con un límite máximo del cual no se puede exceder al momento de cobrar una pensión de arrendamiento, en Colombia no se puede sobrepasar del uno por ciento del valor comercial del bien inmueble en cuestión.</li> <li>• En cuanto a las sanciones, ambas legislaciones tienen la particularidad que en casos puntuales, las respectivas leyes disponen multa para la parte que incumpla con lo estipulado en el contrato.</li> </ul>

<p><b>Honduras y Ecuador</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Existen similitudes en cuanto a las características principales que conforman a un contrato de arrendamiento, es decir, la existencia de dos partes para celebrar el pacto, la voluntariedad de las mismas y esencialmente las obligaciones que adquieren al momento de suscribir el acuerdo entre los contratantes.</li> <li>• La Ley de Inquilinato hondureña data desde 1999, de esta forma, al igual que Ecuador y su respectiva Ley enfocada a arrendamientos, están alejadas de la realidad que viven en el presente ambas naciones, por lo cual se hace evidente la necesidad de modificaciones con el fin de suplir los requerimientos de sus habitantes.</li> <li>• Tanto la Ley de Inquilinato de Honduras como la de Ecuador establecen estrictamente en sus articulados que los derechos de los inquilinos son irrenunciables, esto se torna muy importante cuando se celebra un contrato ya que se trata de evitar abusos por parte de los arrendadores hacia los arrendatarios y por ende que se encuentren protegidos bajo la Ley.</li> <li>• Honduras se refiere al contrato de arrendamiento en su Código Civil, así también se apoya en la Ley de Inquilinato, y por otro lado para sustanciación de los procedimientos se basa en su Código de Procedimiento Civil, siendo esto muy similar a Ecuador que para tratar sobre los contratos tiene un Código Civil, en cuestiones de arrendamientos se basa en una Ley de Inquilinato y en cuanto a los procedimientos se apoya en el Código Orgánico General de Procesos.</li> <li>• En cuanto al canon de arrendamiento, ambos países actúan de igual manera al establecer una fórmula para fijar una pensión máxima de la cual bajo ningún concepto se puede exceder en sus cobros.</li> <li>• Cuando se generan discrepancias entre los contratantes, están en la facultad de concurrir a instancias judiciales, por lo que en ambas legislaciones están los Jueces de Inquilinato para conocer los litigios en esta materia y de no existir en todas las ciudades, los jueces de lo civil se encuentran en plena facultad de conocer este tipo de juicios.</li> <li>• Existe similitud en cuanto a las sanciones por cobros excesivos de pensiones arrendaticias, ya que en ambas naciones se imponen multas y a su vez la devolución de lo cobrado en exceso.</li> </ul>
----------------------------------	---

**Fuentes:** (Ley de Inquilinato Bolivia, 1959) (Ley de Inquilinato Honduras, 1999) (Ley 820 de 2003 Colombia, 2003)

**Elaborado por:** Mejía B. (2020)

### **5.3.2 Diferencias jurídicas en la forma de fijar pensiones de arrendamientos.**

Los diversos sistemas jurídicos de la región latinoamericana cuentan con normativas que son hasta cierto punto similares, pero a su vez contienen características que las hacen únicas, esto se debe a que las mismas surgen con la finalidad de suplir las necesidades y realidades de una determinada nación, tomando esto como punto de partida se hace vital incursionar en las leyes enfocadas al arrendamiento de algunos países de Latinoamérica con el propósito de establecer diferencias jurídicas y por ende sacar conclusiones que ayuden a mejorar y reforzar los cuerpos legales enfocados al arrendamiento del Ecuador.

#### **Bolivia**

Con la finalidad de regular las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, en el país boliviano nace la Ley de Inquilinato, este importante hecho se da el 11 de Diciembre de 1959, mencionada Ley establece en su articulado un punto de mucha relevancia, y es que reconoce que tener una vivienda es un derecho de orden público, para ello las normativas que lo regulan están determinadas bajo un régimen especial.

#### **Diferencias entre Ecuador y Bolivia**

**Canon de arrendamiento.-** En la Ley de Inquilinato de Bolivia expresamente se indica que el canon de arrendamiento se puede fijar bajo el criterio y por la voluntad de las partes contratantes, sin embargo también señala que no se puede exceder del 10% del avalúo de catastro; a diferencia de Ecuador que según su Ley establece que para celebrar un contrato de arrendamiento se debe obligatoriamente realizar la fórmula emanada de la misma, siendo así que el certificado emitido por las Oficinas de Inquilinato es un documento necesario para realizar un pacto arrendaticio.

**Procedimiento.-** Cuando existen litigios o incumplimientos y en consecuencia de aquello las partes acuden a instancias judiciales, en Bolivia los Jueces competentes para conocer este tipo de procesos son los Jueces de lo Civil, mientras que en Ecuador se manifiesta que los Jueces de Inquilinato son los facultados para conocer, no obstante, únicamente cuando no existan jueces en dicha materia en los distintos cantones, los que

conocen los procedimientos derivados de los conflictos de arrendamientos son los Jueces de lo Civil.

**Sanciones.-** Una de las características de mayor importancia en cuanto al sistema legal de inquilinato de Bolivia es que las comisarías de vivienda son las que conocen y tienen la facultad de resolver los reclamos que surjan del contrato arrendaticio y contra sus resoluciones existe el recurso de alzada ante los Alcaldes de los respectivos municipios, es importante señalar que para ser comisario de vivienda en este país, obligatoriamente deberán ser profesionales del derecho. Esto se diferencia de Ecuador ya que todo procedimiento derivado de los contratos de arriendos se lo realiza en los entes judiciales, mientras que en cuanto a las oficinas de inquilinato tampoco se señala y obliga a ser profesional de derecho para ocupar dicho cargo.

**Apremio.-** En Bolivia la Ley de Inquilinato, apoyada en su artículo 27 señala que las multas impuestas se hacen efectivas mediante el apremio corporal; siendo esta una de las diferencias más importantes con el sistema jurídico ecuatoriano, ya que en dicha nación solamente cuando existe deuda de pensiones alimenticias se puede hablar del apremio personal.

## **Colombia**

En cuestiones de la materia de inquilinato, Colombia cuenta con la Ley 820 del año 2003, en la cual se reconoce al contrato de arrendamiento como un acuerdo en el que dos personas adquieren obligaciones de forma recíproca, una de ellas está en la obligación de ceder el goce del bien inmueble y la otra a pagar un precio establecido, a su vez dicha Ley señala que el pago puede realizarse en pesos colombianos y también se lo puede efectuar en moneda extranjera.

## **Diferencias entre Ecuador y Colombia**

**Contrato de arrendamiento.-** A diferencia de lo que sucede en la Ley de Inquilinato ecuatoriana, en Colombia la Ley enfocada al Inquilinato reconoce que el arrendamiento de vivienda urbana se divide específicamente en cuatro clases, para ello se toma en cuenta

el número exacto de personas que sean partícipes del contrato, es así que se dividen de la siguiente manera:

- **Individual.-** Este ser refiere a cuando el arrendamiento del inmueble se lo realiza con una persona natural o jurídica y una familia.
- **Mancomunados.-** Aquí el contrato de arrendamiento es efectuado con dos o más personas naturales, de esta manera el canon arrendaticio se lo paga de manera conjunta y solidaria.
- **Compartido.-** En esta tercera clase, el arriendo se efectúa sobre una sola parte del bien que no es independiente, es decir que el inmueble lo comparte el arrendador y el arrendatario. Como característica principal está que el goce del inmueble es compartido.
- **Contrato de pensión.-** Este tipo de contrato se da cuando se lo celebre sobre una parte del inmueble, el cual debe poseer usos adicionales o servicios, el tiempo de duración del contrato no puede ser mayor a un año. El goce del bien consiste en tan sola una parte del mismo.

**Canon de arrendamiento.-** En Ecuador existe una fórmula específica señalada por la Ley de Inquilinato, misma que señala el límite máximo a pagar por un arriendo, del cual bajo ningún concepto se puede exceder, por otro lado, la Ley 820 del país colombiano, al hablar de la fijación del canon señala que será fijado por las partes contratantes de manera autónoma y voluntaria, a pesar de ello también se establece que no se puede exceder a lo que equivale dos veces el avalúo catastral del bien.

**Competencia.-** En Colombia cuando existen discrepancias o incumplimientos en materia de inquilinato, quienes están facultados a conocer acerca de estos procesos son exclusivamente los Jueces de lo Civil, mientras que en Ecuador la Ley de Inquilinato señala que los que conocen estos litigios son los Jueces de Inquilinato, y de no existir en todos los cantones, los que deben conocer son los Jueces de lo Civil.

**Garantías.-** En Ecuador las garantías respecto al arrendamiento, no están estipuladas en ningún cuerpo legal, es por ello que consuetudinariamente en los contratos de arrendamiento se las plasma y esto puede ser de mutuo acuerdo o como comúnmente se efectúa a favor de los intereses de los arrendadores, esto se diferencia de Colombia, ya que en su Ley 820 se señala la prohibición de garantías, siendo así que no se permite la imposición de ninguna caución que trate de garantizar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en un contrato.

## **Honduras**

La Ley de Inquilinato de Honduras de 1999 fue creada con el fin de regularizar las relaciones y obligaciones entre aquellos que celebre un contrato de arrendamiento, es así que en dicho cuerpo legal al arrendamiento de una vivienda urbana se lo declara de interés público.

### **Diferencias entre Ecuador y Honduras**

**Contrato de arrendamiento.-** En Honduras, según lo manifiesta su Ley de Inquilinato en su artículo 23, todo contrato arrendaticio celebrado debe realizarse de manera escrita, y a su vez, la falta de contrato escrito se lo sanciona con una multa que equivale a un mes de renta, esta es una de las principales diferencias con Ecuador o incluso con los países de Bolivia y Colombia, esto se debe a que en las tres naciones, el contrato de arrendamiento puede realizárselo de manera verbal o escrita.

**Garantías.-** El país hondureño establece que no tienen validez las letras de cambio, pagarés u otro documento de esas características que haya sido firmado por el arrendatario a favor del arrendador, incluso aquello se constituye como un método para evadir la renta que se haya fijado legalmente, esto difiere con Ecuador, debido a que su Ley de Inquilinato, en su articulado no menciona la prohibición de realizar este tipo de actos.

**Procedimientos.-** Una particularidad a destacar del cuerpo legal de inquilinato de Honduras según lo expresa su artículo 64, es que todos los procesos relacionados con dicha Ley, se lo sustancian de forma escrita, usando para esto papel común para todas las diligencias o actuaciones, es distinto lo que pasa en el país ecuatoriano, esto se debe a que

la Ley de Inquilinato señala que los procesos derivados en materia de inquilinato, se sustancian mediante el juicio verbal sumario, apoyándose en su Código Orgánico General de Procesos.

### **5.3.3 Análisis de la pertinencia de la necesidad de realizar reformas a la Ley de Inquilinato respecto de la fijación de pensiones máximas de arrendamientos.**

La Ley de Inquilinato ecuatoriana ha sido prácticamente la misma desde 1975, tomando en cuenta dicha premisa, se hace evidente que mencionado cuerpo legal no está acorde a las necesidades de la población en la actualidad, siendo así que la misma necesita cambios y propuestas que vayan estrechamente ligadas a lo que sucede en el presente nacional.

Conforme al análisis realizado en base al Derecho Comparado, es importante determinar que se han encontrado similitudes y diferencias de carácter jurídicas entre las legislaciones de Bolivia, Colombia y Honduras respecto a Ecuador, de esta forma es imperiosa la necesidad de establecer que existen artículos de las Leyes de dichos países que se los puede tomar como modelos para proponer cambios en el cuerpo legal de inquilinato de Ecuador.

#### **Canon de arrendamiento**

Tanto en Bolivia como en Colombia, sus respectivas Leyes de Inquilinato establecen que el canon de arrendamiento se lo puede fijar bajo conveniencia de las partes que celebran un contrato de arrendamiento, pero no se puede exceder de un monto establecido. Tomando como punto inicial que los contratantes fijan las pensiones de arrendamiento bajo su criterio, es evidenciable que existe mayor libertad al momento de ejecutar dicho acto, esto a diferencia de Ecuador, que en base al artículo 12 de la Ley de Inquilinato, obligatoriamente se debe tener el certificado emitido por las oficinas municipales en el cual se desarrolla el cálculo para establecer el monto máximo de la renta a pagar, caso contrario se paga una multa.

**Propuesta.-** Seguir los pasos de las Leyes de Inquilinato de Bolivia y Colombia en conformidad a la fijación de pensiones, es decir, dar mayor libertad al arrendador y

arrendatario al momento de celebrar el contrato y llegar a un acuerdo que beneficie a ambas partes para realizar el pago de las pensiones mensuales, ya que en Ecuador al existir tantos trámites excesivos y restricciones, como en este caso el pago de multas, las personas prefieren evadir este tipo de responsabilidades.

### **Contrato de arrendamiento**

La Ley 820 de Colombia establece cuatro clases de contratos de arrendamientos, siendo los siguientes: individual, mancomunados, compartido y de pensión, de esta manera se puntualiza los tipos de contratos que pueden celebrarse, siendo esto novedoso ya que orienta de mejor manera a aquellos que realicen un pacto arrendaticio, teniendo en este sentido la Ley colombiana más claridad al hablar del contrato arrendaticio respecto a Ecuador.

**Propuesta.-** Estipular en La Ley de Inquilinato de Ecuador los tipos de contratos que se pueden celebrar, esto con el fin de orientar a los contratantes sobre el estilo de contrato que se va a llevar a cabo. Para esto se debe tomar como ejemplo la Ley Colombiana en la que figuran las diversas clases de contratos arrendaticios que se pueden efectuar.

### **Garantías**

En Colombia y Honduras sus respectivas Leyes de Inquilinato señalan que están totalmente prohibidos los pagos y las garantías que se realicen en favor del arrendador, es decir, no se acepta la entrega de dinero extra que vaya orientado a asegurar el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario. En la Ley ecuatoriana de Inquilinato, no existe prohibición de recibir garantías por parte del arrendador, es por esto que comúnmente se reciben este tipo de cauciones y con ello lo único que se consigue es afectar la economía de los arrendatarios.

**Propuesta.-** Tomando como guía las Leyes de Colombia y Honduras, prohibir las garantías que se cobran cuando se celebran contratos de arrendamientos, ya que esto puede llegar considerarse como un abuso hacia los arrendatarios debido a que los arrendadores establecen bajo su criterio y conveniencia montos a pagar que nada tienen que ver con las pensiones de arrendamiento.

## **Comisarías de Inquilinato**

En la Ley de Inquilinato de Bolivia, está estipulado que las comisarías de vivienda son las que tienen conocimiento y además están facultadas para resolver los reclamos emergentes que deriven de un contrato de arrendamiento, además, ante las resoluciones, existe el recurso de alzada ante el Alcalde de los respectivos cantones; otro punto importante es que de manera obligatoria los comisarios de vivienda y las personas que laboren en estos entes deben ser profesionales en derecho.

**Propuesta.-** Tomar como ejemplo esta particularidad que posee la Ley de Inquilinato en Bolivia y aplicarla en nuestro país, esto se debe a que al momento de suscitarse impasses emergentes, y en vista de la no existencia de juzgados exclusivos en materia de inquilinato, las Comisarías conozcan los reclamos presentados, con esto se evitan pérdidas de tiempo tanto para los contratantes como para la justicia, es por ello que las personas que trabajen en dichas oficinas deben ser conocedores y profesionales del derecho.

## **Montos a pagar**

La Ley de Inquilinato de Ecuador necesita que se la realicen cambios debido a que su contenido no está acorde al presente, por ejemplo, en su articulado aún se establecen tasas a pagar o multas impuestas que se deben cancelar en sucres, es evidente que dicha moneda no circula en este país a partir del año 2000, ya que fue suplida por el dólar con el cuál se ha venido manejando la economía nacional, es así que claramente el cuerpo legal de inquilinato requiere una transformación en este ámbito.

**Propuesta.-** Es indudable que la Ley de Inquilinato de la nación ecuatoriana debe actualizar sus artículos en los que se hable de su moneda antigua y suplirlos por el dólar o a su vez, cuando se trate de establecer multas o valores, estipular fórmulas que se adecuen al salario mínimo vital, esto con el fin de que sin importar el monto o año del salario básico, la fórmula permita que las multas o tasas se establezcan en conformidad a la realidad del país.

## **6. Hipótesis.**

Ala luz del Derecho Comparado, la fijación del canon de arrendamiento máximo tiene repercusiones jurídicas en los arrendadores y arrendatarios.

## **7. Metodología.**

Se ha dado aplicación a diversos tipos de estrategias con la finalidad de lograr el efectivo cumplimiento de los objetivos trazados, mismos que se apoyan en distintos métodos, técnicas, instrumentos y recursos.

### **7.1 Unidad de análisis**

Fijación del canon de arrendamiento máximo y sus repercusiones Jurídicas en el Derecho Comparado latinoamericano.

### **7.2 Métodos.**

En este trabajo de investigación, se aplicaron diversos tipos de métodos, los cuales son los siguientes: inductivo, descriptivo e histórico.

**Inductivo.** Con el presente método se investigará a profundidad la fijación del canon de arrendamiento, puesto que permite el estudio mediante la recolección y análisis de datos.

**Descriptivo.** Permitirá conocer en base a la observación las repercusiones jurídicas y describirá de manera oportuna su base legal.

**Histórico.** Con este se puede realizar el análisis acerca de la evolución histórica, desde sus inicios hasta la actualidad, de la fijación del canon de arrendamiento a nivel nacional y Latinoamérica.

### **7.3 Enfoque de investigación.**

El enfoque es de carácter cualitativo que estudiará a profundidad la característica de la problemática a investigarse en la fijación del canon máximo de arrendamiento y sus repercusiones jurídicas en el Derecho Comparado latinoamericano.

### **7.4 Tipo de investigación.**

En el trabajo investigativo, se utilizarán diversos tipos de investigación, esto va a la par con los objetivos que han sido planteados en la investigación, por esto, a continuación se establecen los diversos tipos de investigación que han sido empleados:

#### **Documental bibliográfica**

Es de tipo documental-bibliográfica, debido a que para su realización de la sección teórica se han empleado diversos tipos de documentaciones, mismas que han servido como guía para llevar a cabo la investigación, tales son: libros, leyes, códigos, artículos, documentos, etc.

#### **Descriptiva**

Este trabajo es de carácter descriptivo, esto se debe a los resultados de la investigación documental-bibliográfica, se han logrado plantear propuestas que guardan relación con la falta de una reforma a la Ley de Inquilinato respecto a las problemáticas que se generan entre arrendador y arrendatario mediante la comparación realizada entre legislaciones latinoamericanas.

### **7.5 Diseño de investigación.**

Se considera el diseño no experimental, por ser sistemática y empírica, puesto que se basa en la observación y recopilación de datos del estudio en mención, para posteriormente analizarlos y describirlos.

## 7.6 Población y muestra.

### 7.6.1 Población.

La investigación fue realizada en la ciudad de Riobamba, provincia de Chimborazo, en tal virtud, queda detallada en el cuadro que se plasma a continuación:

**CUADRO 1: Población.**

POBLACIÓN	NÚMERO
Jueces de la unidad judicial civil con sede en el cantón Riobamba provincia de Chimborazo.	2
Secretarios de la unidad judicial civil con sede en el cantón Riobamba provincia de Chimborazo	2
Arrendadores	5
Arrendatarios	5
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>

**FUENTE:** Población implicada en el proceso de investigación

**AUTOR:** Bryan Gustavo Mejía Maggi

### 7.6.2 Muestra.

En torno a la muestra, por lo general se usa y desarrolla una fórmula de carácter estadística, sin embargo, esta investigación, al ser un número pequeño de población ya que se conforma por un total de dos jueces, y dos secretarios de la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Riobamba, así como de cinco arrendadores y cinco arrendatarios, no existe la necesidad de establecer la delimitación de la población para sentar la muestra. Por lo tanto se ha desarrollado la muestra y población mediante encuestas.

## **7.7 Técnicas e instrumentos de investigación.**

En el presente proyecto se ha empleado la técnica de la encuesta, mencionada, es una técnica eficiente para la recolección de datos informativos que son necesarios para llevar a cabo la investigación.

### **Instrumentos:**

Los instrumentos de recolección de la información y los datos que se han empleado en esta investigación, han sido: encuestas, a través de las cuales se han recabado informaciones útiles, valederas y substanciosas, referentes al tema de investigación, en este caso la fijación del canon de arrendamiento máximo y sus repercusiones jurídicas en el Derecho Comparado latinoamericano.

## **7.8 Técnicas para el tratamiento de información.**

Para el tratamiento de la información de las encuestas desarrolladas, han sido empleadas diversas fórmulas matemáticas, informáticas y lógicas. Por otro lado, para el desarrollo de la interpretación se ha usado el análisis y la síntesis.

## **8. RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

Con el fin de la consecución de conclusiones válidas, a continuación quedan debidamente detallados los resultados de las encuestas ejecutadas a la población que ha sido previamente enunciada:

**Encuestas dirigidas a los jueces y secretarios de la unidad judicial civil con sede en el cantón Riobamba, provincia de Chimborazo.**

### **PREGUNTA 1**

**¿Considera usted qué la fórmula de fijación de los cánones de arrendamiento máximos en Ecuador es justa?**

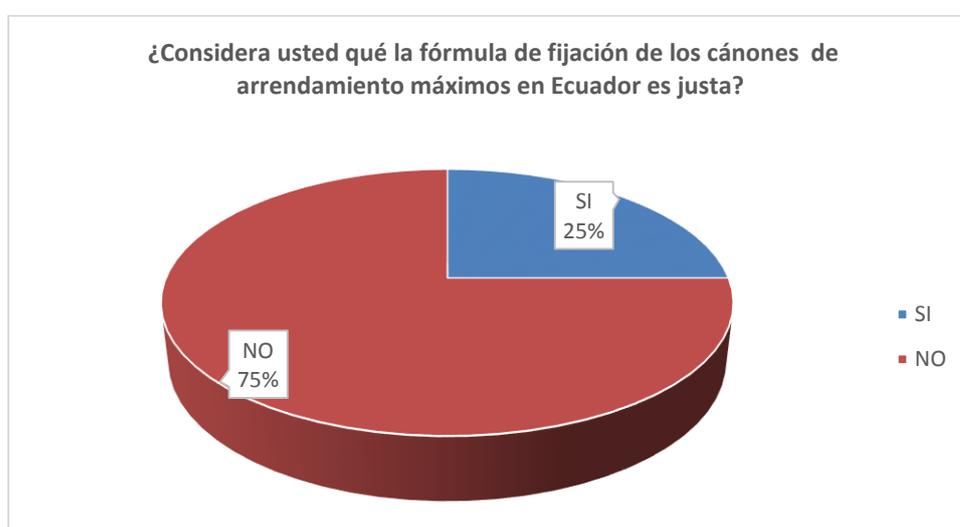
## CUADRO 2

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	1	25%
NO	3	75%
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuestas

Realizado por: Bryan Gustavo Mejía Maggi

### Gráfico N° 1 Fórmula cánones de arrendamiento



Realizado por: Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Interpretación:** El resultado de las encuestas aplicadas es que un 75% se han manifestado que la fijación de los cánones de arrendamiento máximos en el Ecuador no es justa, por otro lado, el 25% estableció que es justa la fijación de pensiones arrendaticias.

## PREGUNTA 2

**¿Cree usted que es adecuado utilizar el avalúo del predio como elemento para fijar la pensión máxima de arrendamiento?**

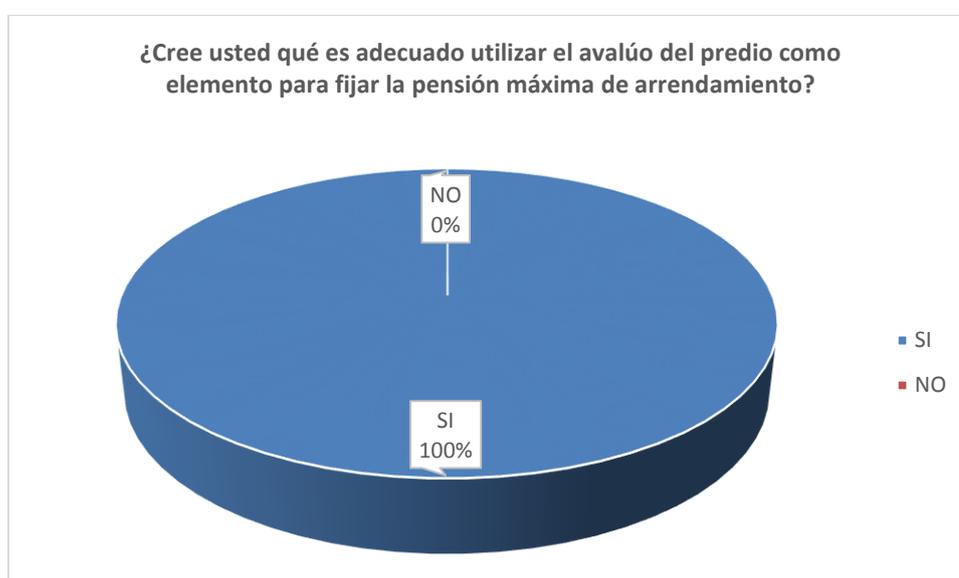
### CUADRO 3

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	4	100 %
NO	0	0 %
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuestas

Realizado por: Bryan Gustavo Mejía Maggi

### Gráfico N° 2 Avalúo del predio



Realizado por: Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Interpretación:** La población encuestada, en su 100% señaló que es apropiada la utilización del avalúo del predio como parámetro para fijar una pensión de máxima de arrendamiento, considerándose así el avalúo como un elemento importante para basarse al momento de establecer el monto para el cobro de rentas.

### PREGUNTA 3

**¿Considera usted adecuadas las funciones que tienen las comisarías de inquilinato?**

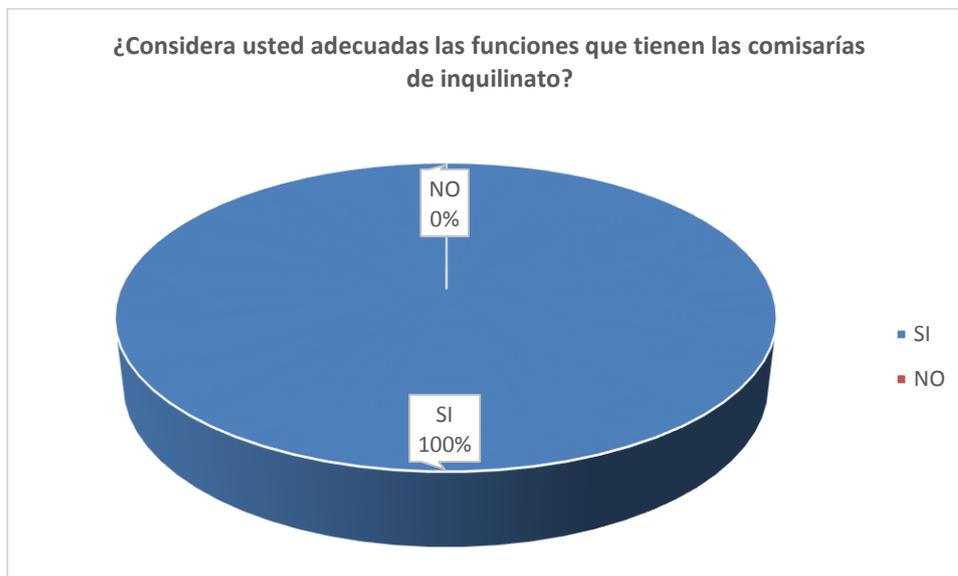
#### CUADRO 4

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	4	100%
NO	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuestas

Realizado por: Bryan Gustavo Mejía Maggi

#### Gráfico N° 3 Comisarías de Inquilinato



Realizado por: Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Interpretación:** De los profesionales encuestados, en la totalidad del 100% establecieron que las funciones que tienen las comisarías de inquilinato son adecuadas, por lo que el otorgar un certificado en el que conste el avalúo del bien y a su vez el monto máximo a pagar por el arriendo de un inmueble es óptimo bajo su punto de vista.

#### PREGUNTA 4

**¿Considera usted qué la fórmula para fijar pensiones máximas de arrendamiento evita abusos por parte de los arrendadores?**

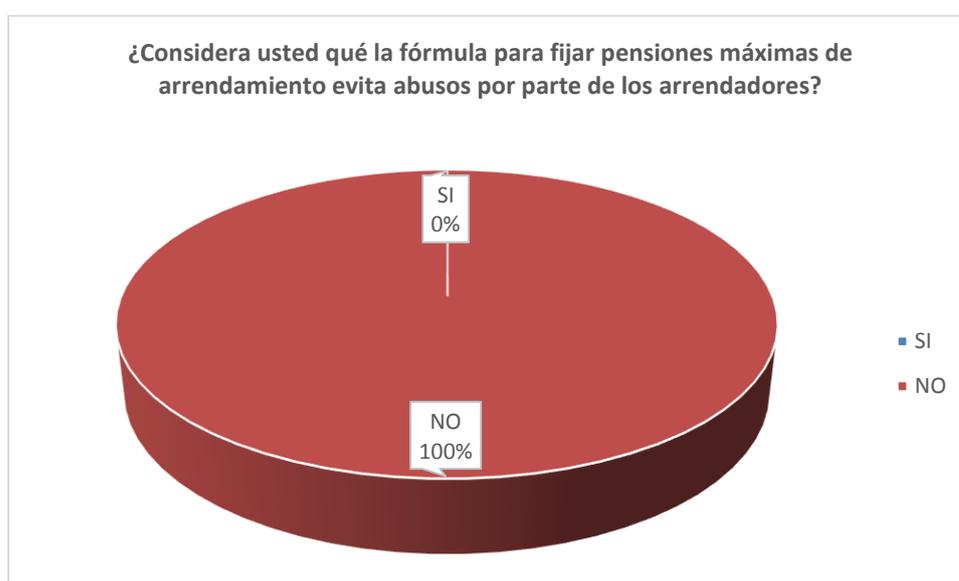
## CUADRO 5

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	0	0%
NO	4	100%
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuestas

Realizado por: Bryan Gustavo Mejía Maggi

### Gráfico N° 4 Abusos en los contratos



Realizado por: Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Interpretación:** Los jueces y secretarios encuestados, en un 100% manifestaron que la fórmula establecida por la Ley de Inquilinato para la fijación de pensiones máximas de arrendamiento no evita los abusos por parte de los arrendadores hacia los arrendatarios, esto se debe a que, pese a la existencia de un parámetro emanado por el cuerpo legal de inquilinato, los propietarios de los bienes se decantan por establecer cobros y cláusulas abusivas siendo evidente su actuar al margen de la Ley.

## PREGUNTA 5

**¿Cree usted que la fórmula para la fijación de los cánones de arrendamiento resulta socialmente justa para los intereses de los arrendatarios?**

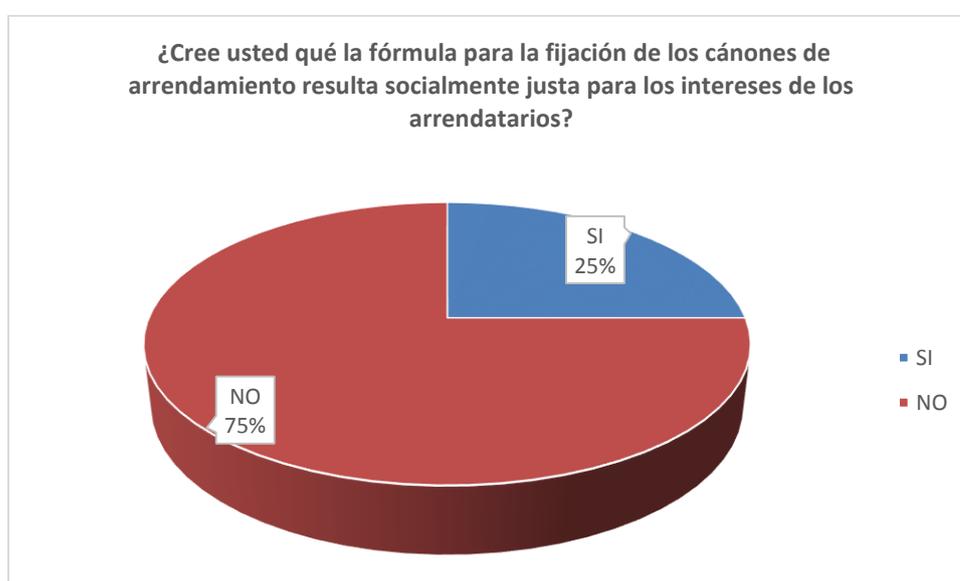
## CUADRO 6

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	1	25%
NO	3	75%
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuestas

Realizado por: Bryan Gustavo Mejía Maggi

### Gráfico N° 5 Fijación de pensiones y arrendatarios



Realizado por: Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Interpretación:** Las personas que participaron de la encuesta, manifestaron en un 75% que la fijación de pensiones de arrendamiento no es socialmente justa, mientras que el 25% se manifestó estableciendo que dicha fórmula es justa. Es decir, los parámetros para la fijación de pensiones no se adecúan a la realidad nacional y social.

## PREGUNTA 6

**¿Cree usted que las comisarías de inquilinato deberían resolver temas inherentes de excesos de cobros de pensión de arrendamiento, a fin de reducir la carga laboral de los juzgados?**

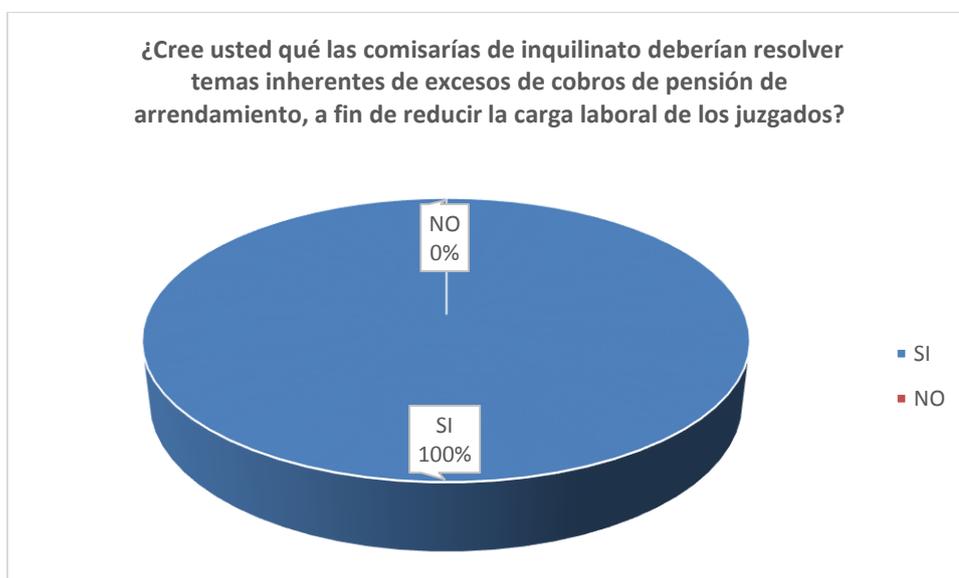
## CUADRO 7

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	4	100%
NO	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuestas

Realizado por: Bryan Gustavo Mejía Maggi

### Gráfico N° 6 Situaciones emergentes en inquilinato



Realizado por: Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Interpretación:** El 100% de los encuestados estableció que las comisarías de inquilinato deberían resolver temas emergentes de inquilinato, como el cobro de pensiones exageradas de pensiones de arrendamientos. Es por esto que se deben tomar alternativas como las del país boliviano en el que las propias oficinas de inquilinato resuelven litigios emergentes de dicha materia, para ello quienes laboren en tal lugar, deben ser profesionales del derecho.

## PREGUNTA 7

¿Cree usted qué debe ser reformada la Ley de Inquilinato respecto de la fijación de pensiones máximas de arrendamiento?

CUADRO 8

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	4	100%
NO	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuestas

Realizado por: Bryan Gustavo Mejía Maggi

Gráfico N° 7 Reformas a la Ley de Inquilinato



Realizado por: Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Interpretación:** De los resultados obtenidos en la encuesta dirigida a jueces y secretarios de la unidad judicial civil, la totalidad de la población, es decir el 100% señaló que es necesario realizar una reforma a la Ley de Inquilinato, en tal virtud, dicho cuerpo legal requiere cambios que sirvan para una mejor aplicación de la normativa legal de inquilinato y a su vez beneficie a aquellos sujetos que celebren un contrato de arrendamiento, con la única finalidad de evitar que se actúe al margen de la Ley y por ende precaver el abuso hacia los arrendatarios.

**Encuestas dirigidas a los arrendatarios del cantón Riobamba, provincia de Chimborazo.**

**PREGUNTA 1**

**¿Conoce usted la fórmula de fijación de los cánones de arrendamiento en Ecuador?**

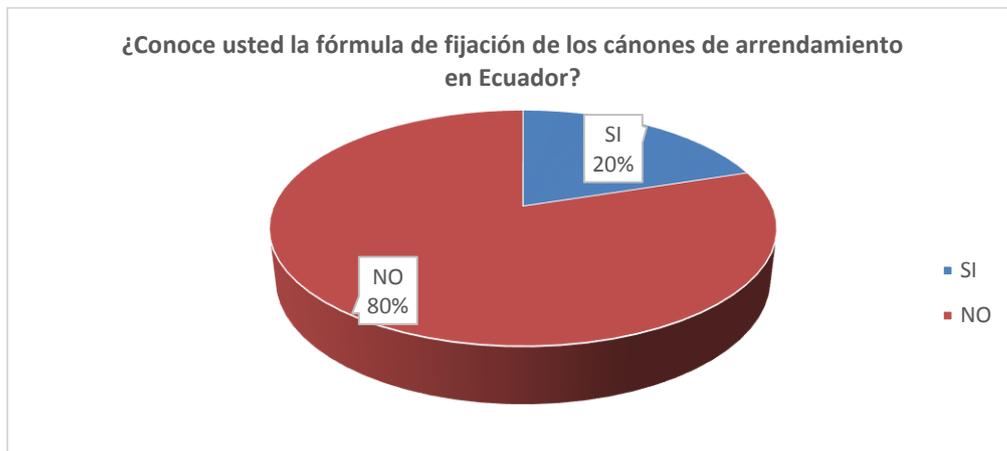
**CUADRO 9**

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	1	20%
NO	4	80%
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuestas

**Realizado por:** Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Gráfico N° 8 Fórmula de fijación de pensiones arrendaticias en Ecuador**



**Realizado por:** Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Interpretación:** El 80% de los arrendatarios encuestados señalaron que desconocen la existencia de una fórmula establecida por la Ley para la fijación de pensiones de arrendamiento, mientras que el 20% manifestó conocer la fórmula para establecer montos arrendaticios. Es evidente que uno de los principales problemas en cuestiones de inquilinato es el desconocimiento de lo que manifiesta un cuerpo legal, en ese sentido, existe una mayor probabilidad de que exista vulneración de lo que por Ley les corresponde.

## PREGUNTA 2

¿Cree usted que la Ley debe determinar la forma de calcular el máximo valor que deben tener las pensiones de arrendamiento?

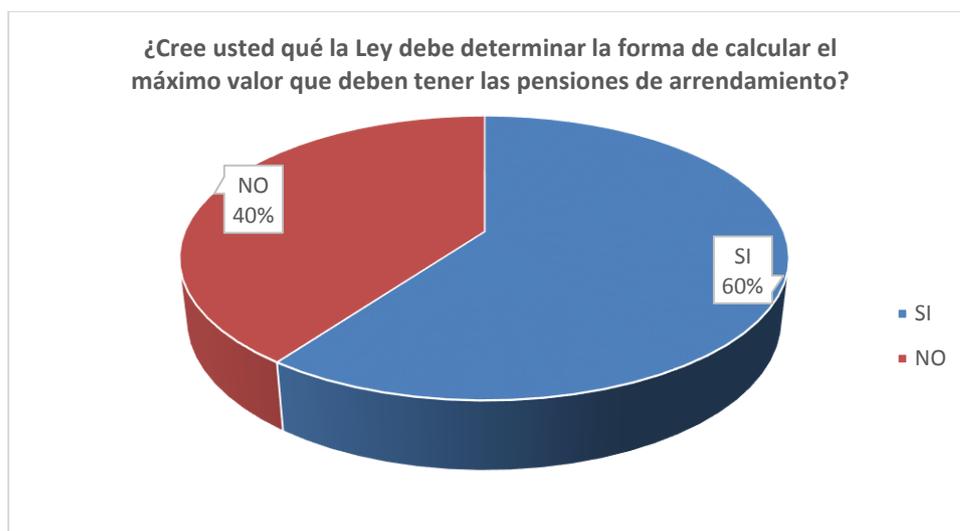
CUADRO 10

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	3	60%
NO	2	40%
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuestas

Realizado por: Bryan Gustavo Mejía Maggi

Gráfico N° 9 Cálculo de cánones



Realizado por: Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Interpretación:** La población encuestada, en su 60% indicó que están de acuerdo que la Ley sea la encargada de establecer un límite máximo para fijar cobros de pensiones arrendaticias, por otro lado un 40% discrepó con aquello, aseverando que las leyes no deben señalar el monto de pensiones de inquilinato al momento de celebrar un contrato, en tal virtud, la mayoría de la muestra, se encuentra de acuerdo con que un cuerpo legal señale los parámetros para fijar un límite de pensiones arrendaticias.

### PREGUNTA 3

¿Conoce usted las sanciones establecidas por la Ley en caso de cobros exagerados de pensiones de arrendamiento?

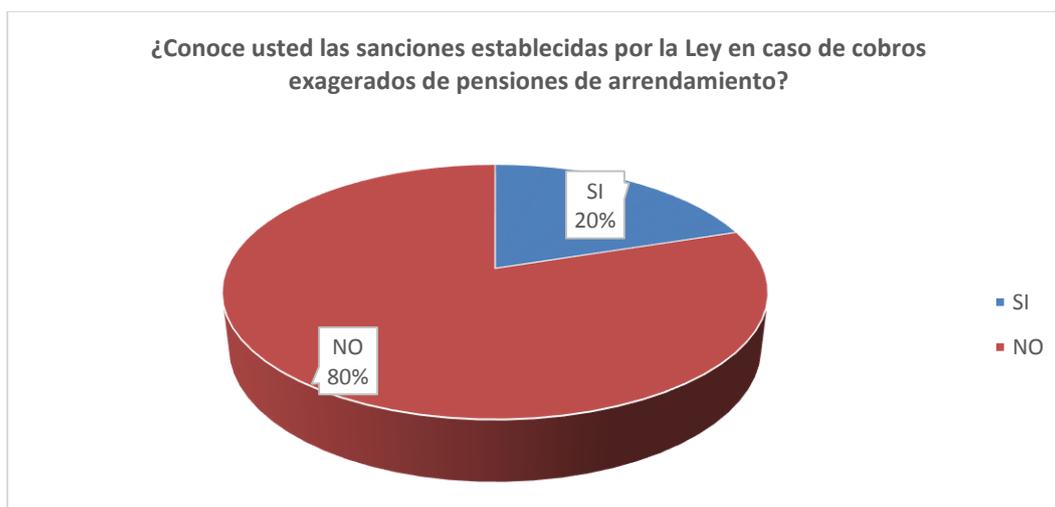
CUADRO 11

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	1	20%
NO	4	80%
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuestas

Realizado por: Bryan Gustavo Mejía Maggi

Gráfico N° 10 Sanciones por cobros exagerados



Realizado por: Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Interpretación:** El 80% de los participantes de la encuesta afirmaron no conocer las sanciones contempladas para los cobros exagerados de pensiones de arrendamientos, mientras que el 20% señaló conocer cuáles son las sanciones que la Ley establece. Es evidenciable que los arrendatarios, en su mayoría desconocen las sanciones que la Ley establece por un cobro exagerado, siendo esta una razón por la que cuando existe un conflicto de esta índole, soslayan llevarlo al ámbito judicial.

#### PREGUNTA 4

¿Cree usted sí su canon de arrendamiento está acorde a la realidad del bien?

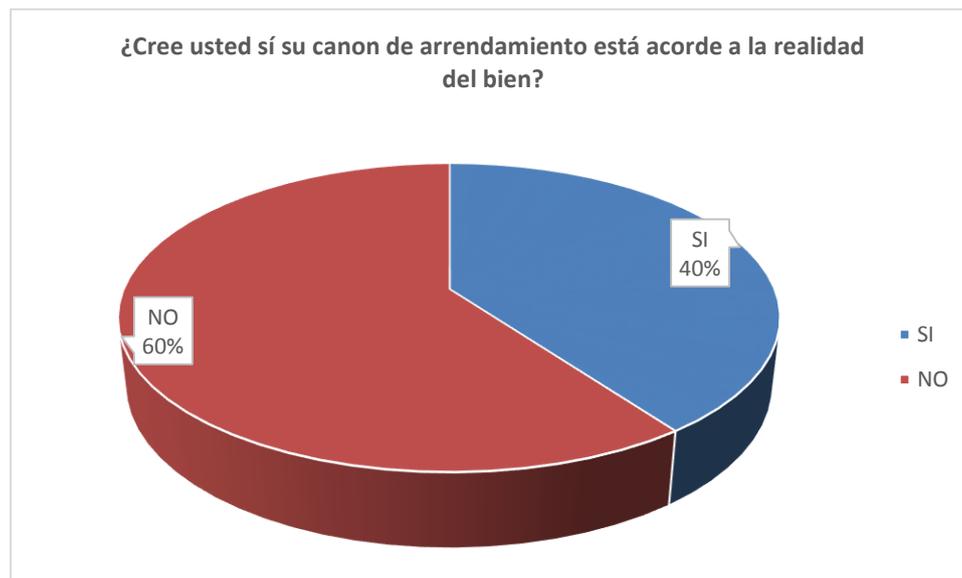
CUADRO 12

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	2	40%
NO	3	60%
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuestas

Realizado por: Bryan Gustavo Mejía Maggi

Gráfico N° 11 Canon de arrendamiento conforme a la realidad del bien



Realizado por: Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Interpretación:** Los arrendatarios en un 60% manifestaron que el canon de arrendamiento no se encuentra apegado a la realidad del inmueble, por otro lado, el 40% dijo que el precio del canon se encuentra en conformidad con el bien en cuestión. Es visible que no todos los inquilinos se encuentran satisfechos con el precio que pagan por arrendar y la realidad del bien, es decir pagan montos incongruentes por un lugar que está deteriorado o no posee todos los servicios básicos, pero pese a ello se mantienen en dichos lugares por necesidad de tener un lugar en el cuál habitar.

## PREGUNTA 5

¿Conoce usted que la comisaría de inquilinato es competente para conocer temas referentes a los contratos de arrendamiento?

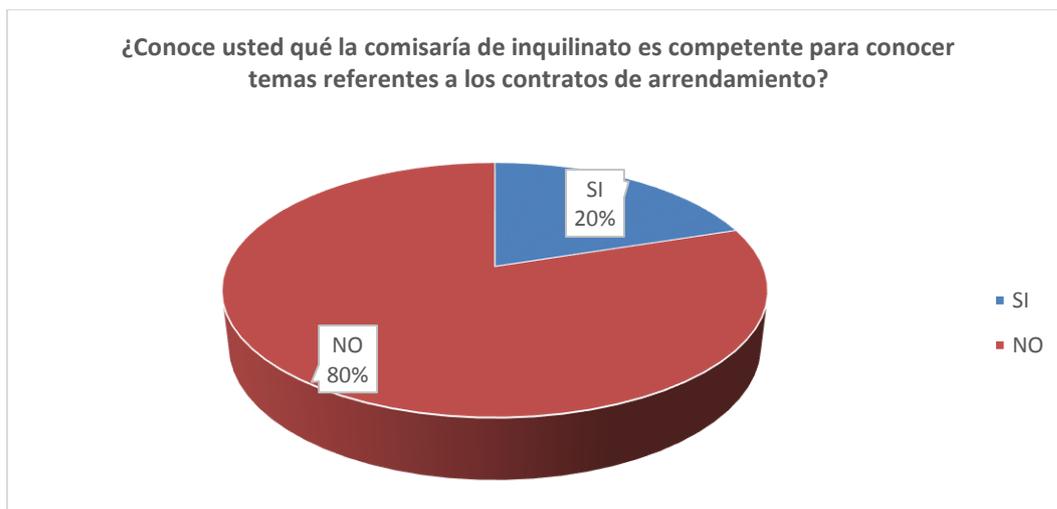
CUADRO 13

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	1	20%
NO	4	80%
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuestas

Realizado por: Bryan Gustavo Mejía Maggi

Gráfico N° 12 Comisaría de Inquilinato



Realizado por: Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Interpretación:** Los encuestados señalaron, en un 80% no conocer que las comisarías de inquilinato intervienen en lo referente a contratos arrendaticios y un 20% manifestó si conocer lo que las oficinas de inquilinato se encuentran aptas para realizar, en tal virtud, se hace evidenciable que los contratos de arrendamiento de la mayoría de inquilinos no poseen el certificado que otorgan dichas entidades, es decir, sus contratos no están apegados a lo que la Ley señala.

## PREGUNTA 6

¿Conoce usted qué las unidades judiciales civiles intervienen en procesos judiciales derivados de los contratos de arrendamiento?

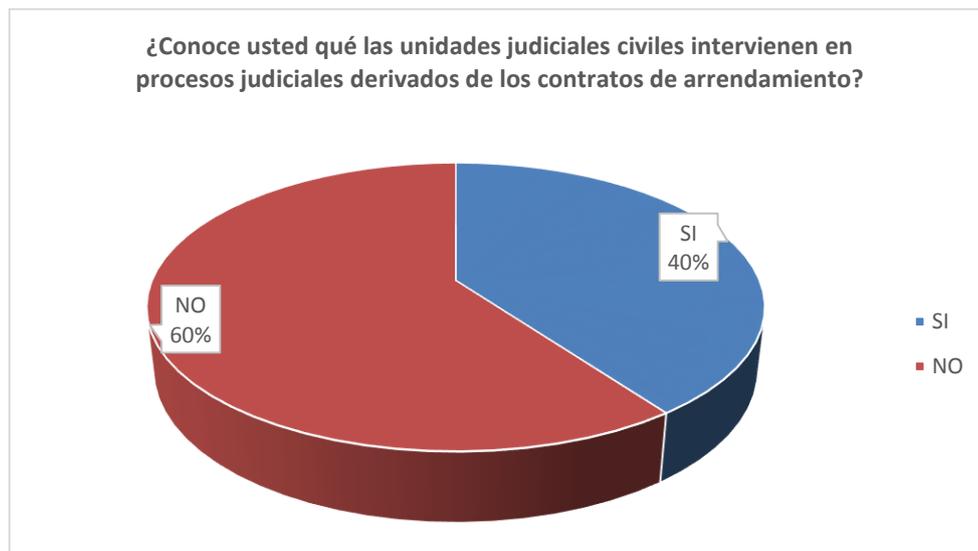
CUADRO 14

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	2	40%
NO	3	60%
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuestas

Realizado por: Bryan Gustavo Mejía Maggi

Gráfico N° 13 Unidad Judicial Civil



Realizado por: Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Interpretación:** El 60% de las personas encuestadas manifestaron no conocer que ante las unidades judiciales civiles pueden presentar sus reclamos generados por el incumplimiento de las obligaciones en el contrato arrendaticio, mientras que un 40% estableció si conocer las funciones de las unidades judiciales civiles en cuanto a materia de inquilinato se trata. Claramente se observa que los ciudadanos que celebran contratos de arrendamiento en su calidad de arrendatarios, desconocen que sus reclamos los

resuelven los juzgados de lo civil que tienen la competencia para conocer temas inherentes a la materia de inquilinato.

## PREGUNTA 7

**¿Conoce usted qué existen repercusiones legales por pensiones de arrendamiento excesivas?**

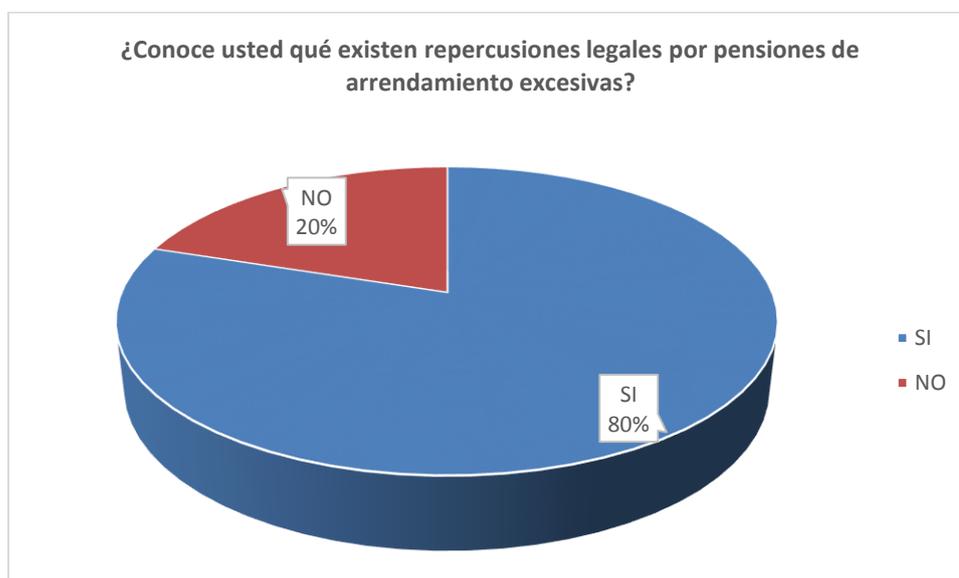
### CUADRO 15

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	4	80%
NO	1	20%
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuestas

**Realizado por:** Bryan Gustavo Mejía Maggi

### Gráfico N° 14 Repercusiones legales



**Realizado por:** Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Interpretación:** El 80% de los arrendatarios encuestados estableció si conocer que existen repercusiones legales por el cobro de pensiones excesivas, y por otro lado, un 20% desconoce lo antes dicho. Pese a que los arrendatarios en su mayoría conocen que

existen repercusiones legales por cobros exagerados, no presentan sus reclamos ante las entidades judiciales competentes, ya sea por desconocer cuales son las sanciones o por miedo a ser expulsado el lugar en el que arrienda.

**Encuesta dirigida a los arrendadores del cantón Riobamba, provincia de Chimborazo.**

**PREGUNTA 1**

**¿Conoce usted la fórmula de fijación de los cánones de arrendamiento en Ecuador?**

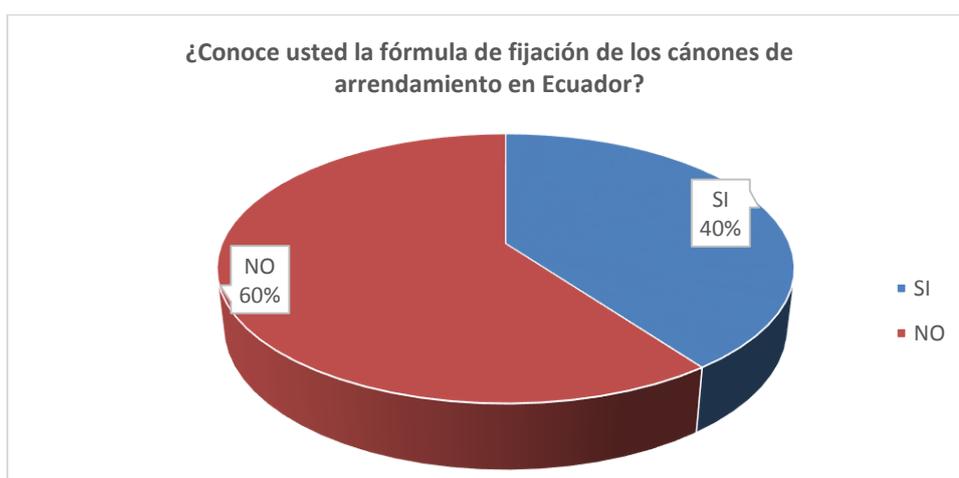
**CUADRO 16**

<b>Respuesta</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>SI</b>	2	40%
<b>NO</b>	3	60%
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuestas

**Realizado por:** Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Gráfico N° 15 Fijación de cánones arrendaticios**



**Realizado por:** Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Interpretación:** Los arrendadores encuestados, en un 60% manifestaron no conocer cuál es la fórmula para la fijación de pensiones arrendaticias, mientras que un 40% dijo si conocerlo, al observar aquello, se hace palpable el desconocimiento por parte de los

arrendatarios al momento de fijar pensiones en un contrato de arrendamiento, por lo que es evidente que a posterior existan discrepancias con la otra parte que participó en el contrato.

**PREGUNTA 2**

**¿Conoce usted qué las unidades judiciales civiles intervienen en procesos judiciales derivados de los contratos de arrendamiento?**

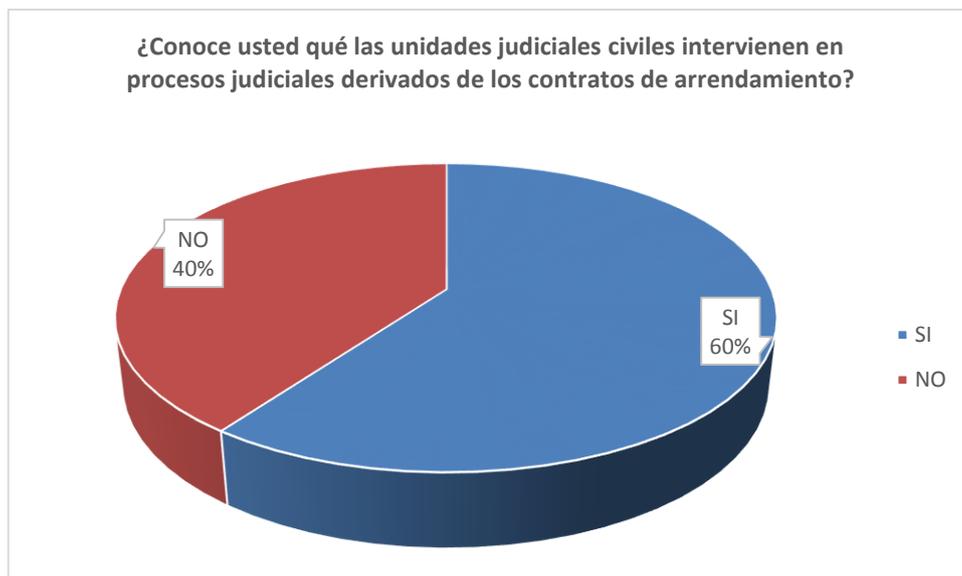
**CUADRO 17**

<b>Respuesta</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>SI</b>	3	60%
<b>NO</b>	2	40%
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuestas

**Realizado por:** Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Gráfico N° 16 Juzgados competentes**



**Realizado por:** Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Interpretación:** El 60% de los encuestados si conocen que las unidades judiciales civiles intervienen en los procesos que se derivan de los contratos de arrendamiento,

mientras que un 40% de los arrendadores manifestó no conocer la competencia de dichas entidades judiciales. Pese a tener conocimiento sobre las funciones de las unidades judiciales civiles, gran parte de los arrendadores optan por actuar al margen de lo legal y establecen parámetros abusivos en los contratos arrendaticios.

### PREGUNTA 3

**¿Conoce usted las sanciones establecidas por la Ley en caso de cobros exagerados de pensiones de arrendamiento?**

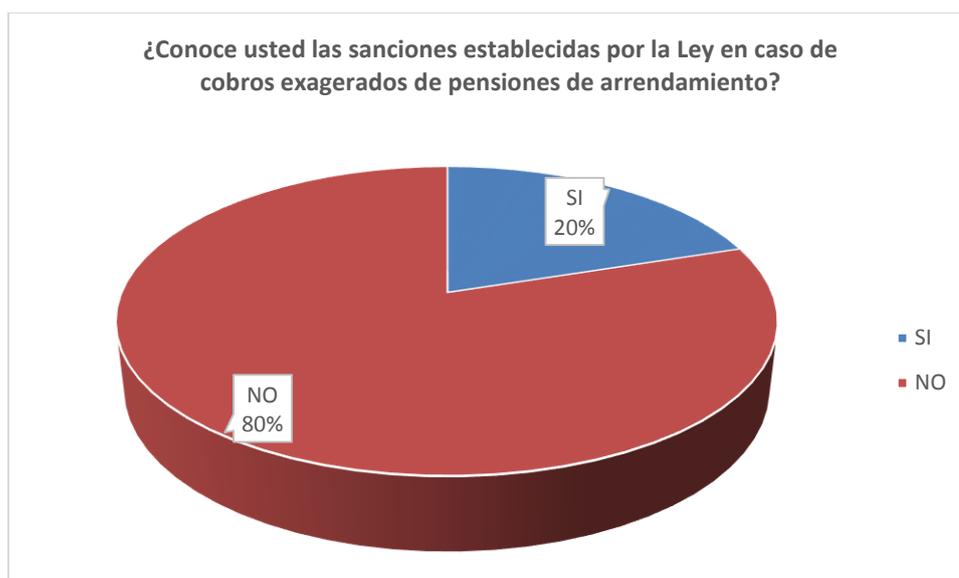
**CUADRO 18**

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	1	20%
NO	4	80%
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuestas

**Realizado por:** Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Gráfico N° 17 Sanciones que establece la Ley**



**Realizado por:** Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Interpretación:** De la población encuestada, el 80% no conoce cuáles son las sanciones por realizar cobros elevados de pensiones arrendaticias, y a su vez, el 20 % si

conoce en que sanciones recaería al establecer montos elevados de cobros de arrendamientos, en consecuencia de aquello es evidente el desconocimiento de los arrendadores sobre las sanciones que incurrirían por cobrar excesivamente una pensión de arrendamiento, es por ello que el desconocimiento de la Ley hace que las personas no cumplan lo que ella emana.

#### PREGUNTA 4

**¿Cree que deben existir parámetros para fijar el valor de las pensiones de arrendamiento?**

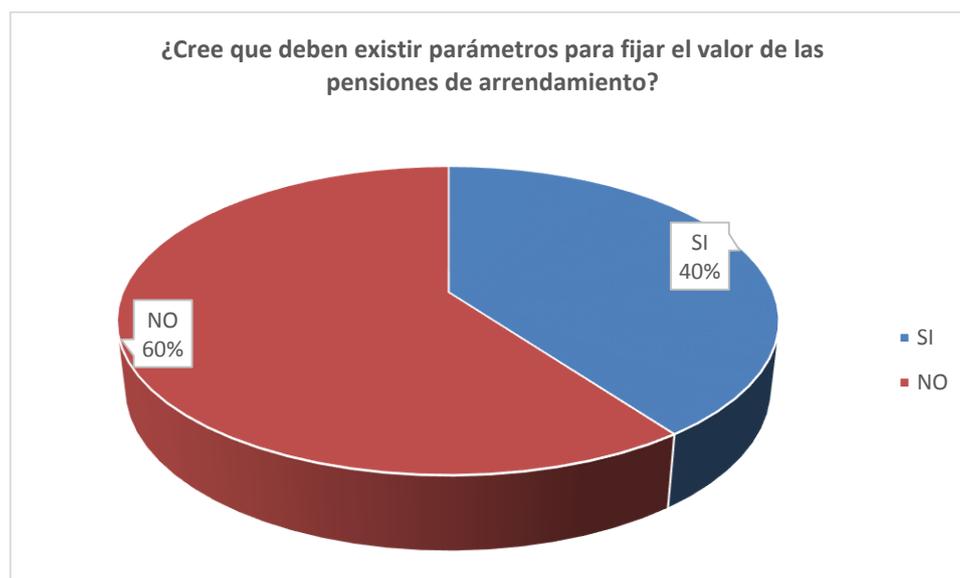
#### CUADRO 19

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	2	40%
NO	3	60%
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuestas

**Realizado por:** Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Gráfico N° 18 Parámetros para fijar pensiones**



**Realizado por:** Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Interpretación:** El 40% de los arrendatarios encuestados estableció si conocer que existen repercusiones legales por el cobro de pensiones excesivas, y, por otro lado, un

60% desconoce lo antes dicho. Pese a que los arrendatarios en su mayoría conocen que existen repercusiones legales por cobros exagerados, no presentan sus reclamos ante las entidades judiciales competentes, ya sea por desconocer cuales son las sanciones o por miedo a ser expulsado el lugar en el que arrienda.

**PREGUNTA 5**

**¿Su contrato de arrendamiento lo realizó conforme a lo que establece la Ley de Inquilinato?**

**CUADRO 20**

<b>Respuesta</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>SI</b>	5	100%
<b>NO</b>	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuestas

**Realizado por:** Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Gráfico N° 19 Contrato de arrendamiento**



**Realizado por:** Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Interpretación:** El 100% de los arrendadores encuestados se manifestó diciendo que su contrato de arrendamiento fue realizado conforme a lo que la Ley de Inquilinato establece, lo cual se hace llamativo debido a que en anteriores preguntas de esta encuesta, la mayoría de los arrendadores desconocían la normativa legal.

**PREGUNTA 6**

**¿Previo a la celebración de su contrato de arrendamiento, obtuvo el debido certificado otorgado por la oficina de inquilinato?**

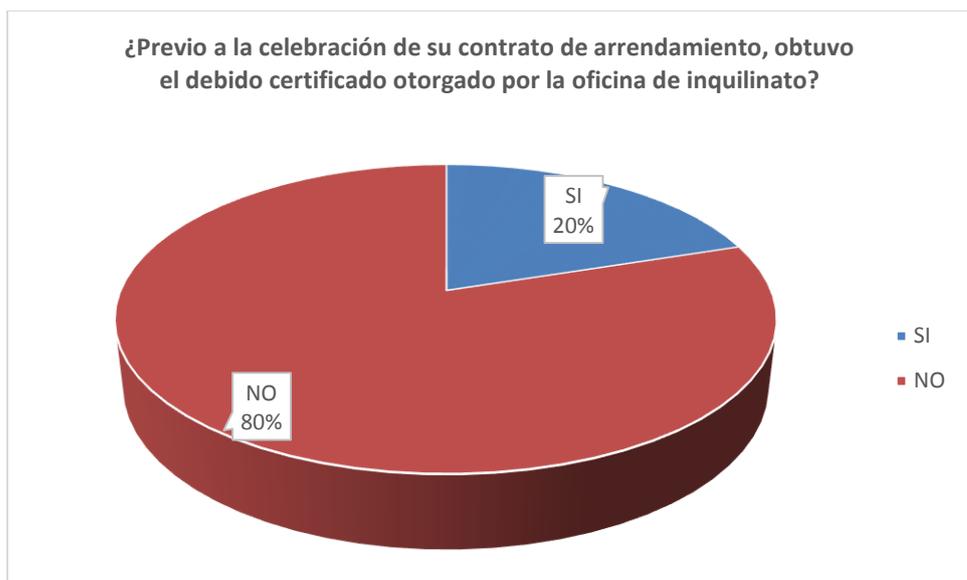
**CUADRO 21**

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	1	20%
NO	4	80%
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuestas

**Realizado por:** Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Gráfico N° 20 Certificado otorgado por las Comisarías de Inquilinato**



**Realizado por:** Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Interpretación:** El 80% de la población encuestada dijo no haber obtenido el certificado que otorgan las oficinas de inquilinato, en el cual se establece el límite máximo del canon de arrendamiento, por otro lado el 20% de los arrendadores señaló si haber adquirido dicho certificado. La certificación que otorgan las oficinas municipales de inquilinato, según la Ley son obligatorias para celebrar un contrato arrendaticio, caso contrario existen sanciones hacia los arrendadores que no posean dicho documento, peses a ello, la mayoría de los encuestados no lo tiene a su haber.

## PREGUNTA 7

**¿Usted estableció un cobro adicional como garantía para hacer cumplir las obligaciones contractuales de la otra parte?**

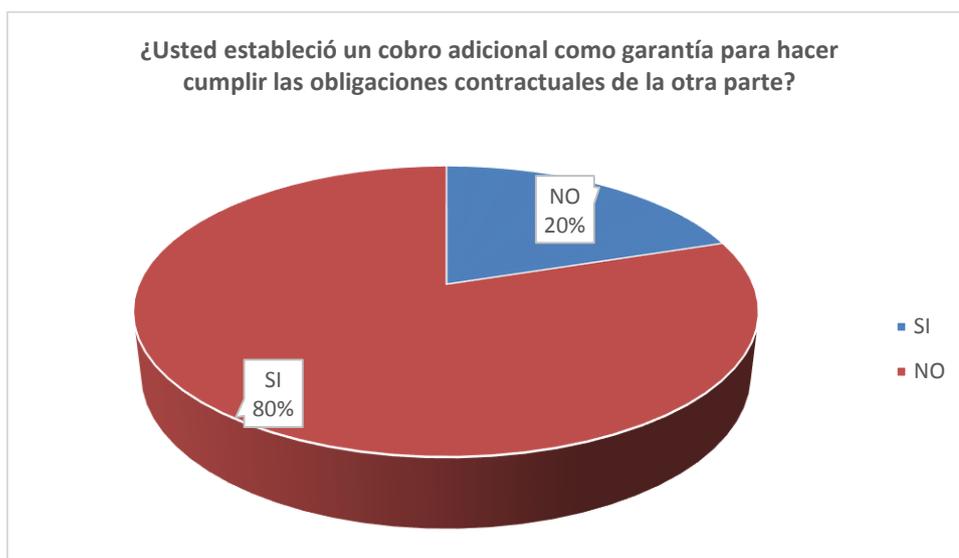
### CUADRO 22

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	4	80%
NO	1	20%
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuestas

**Realizado por:** Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Gráfico N° 21 Garantías**



**Realizado por:** Bryan Gustavo Mejía Maggi

**Interpretación:** El 80% de la población que fue encuestada señaló haber establecido una garantía en su contrato de arrendamiento y el 20% indicó no haber realizado lo antes mencionado. Mediante el análisis en base al Derecho Comparado, se determinó que, en otros países de la región, los cuerpos legales de inquilinato prohíben el cobro de montos adicionales ya que esto genera más abusos y a su vez afecta a la economía de los arrendatarios.

## **9. CONCLUSIONES**

- La presente investigación ha permitido realizar un análisis crítico y reflexivo, a través del Derecho Comparado latinoamericano, respecto de la forma de fijación de los cánones de arrendamiento máximos, pudiendo establecer que existen muchas coincidencias en las legislaciones estudiadas, en tanto que las diferencias no son tan marcadas.
- En función a las diversas legislaciones latinoamericanas analizadas, se puede determinar que la forma como se los fija en Ecuador, es adecuada a los intereses de los arrendatarios, pues en cierta forma se trata de evitar abusos por parte de los dueños de los inmuebles dados en arrendamiento.
- Se determinó, además, mediante el análisis pertinente en base al Derecho Comparado, la necesidad de plantear nuevas propuestas que ayuden a una mejora de la Ley de Inquilinato ecuatoriana vigente.
- El desconocimiento de los contratantes es uno de los factores principales para que en lo posterior existan discrepancias, haciéndose evidenciable la inobservancia de la Ley, siendo este un problema latente de nuestra sociedad.

## **10. RECOMENDACIONES**

- Se recomienda al momento de celebrar un contrato de arrendamiento que las partes interesadas tengan la respectiva asesoría con profesionales del Derecho o mediante la difusión de las entidades competentes en materia de inquilinato y así evitar que a futuro existan litigios, ya que se ha determinado que existe el desconocimiento de las normas de inquilinato por parte de los arrendadores y arrendatarios.
- Se recomienda a los arrendadores actuar con sujeción a lo que la legislación ecuatoriana manda, es decir, celebrar los contratos siguiendo cada una de las pautas legales, como obtener el certificado que emiten las Oficinas de Inquilinato de cada cantón y respetar el límite máximo de fijación de las pensiones de arrendamiento.

- Se recomienda a los arrendadores y arrendatarios que cuando existan vulneraciones de derechos se agoten todas las vías posibles para solucionar los inconvenientes, es decir, acudir ante los centros de mediación en los cuales se buscan dar por terminados los problemas que se hayan generado, esto a su vez ayuda a evitar largos trámites judiciales que por lo general contribuyen a que existan perjuicios económicos de las partes.
- Se recomienda a la Asamblea Nacional, que en futuras reformas a la Ley de Inquilinato, se consideren los beneficios que se fijan en otras legislaciones para los arrendatarios, buscando la equidad y conseguir una mejor convivencia de los individuos en la sociedad.

## 11. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alterini, A. (2012). Código Civil Sistematizado. 3a Edición. Editorial La Ley. Buenos Aires, Argentina.
- Bravo, P. (2015). Conflictos jurídicos que se originan por la falta de delimitación en la Ley de Inquilinato. Universidad Nacional de Loja. Loja, Ecuador.
- Borrero C, (2009). Diligencias Notariales, Practica, Servicios Editoriales Daniel Álvarez Burneo. Loja, Ecuador.
- Cabanellas, G. (2014). Diccionario Jurídico Elemental. Heliasta. Buenos Aires, Argentina.
- Carvajal, B. (2007). Practica Notarial y registral. Edilex S.A. Guayaquil, Ecuador.
- Cevallos, V. (2007). Contrataciones Civiles y Mercantiles. Ecuador: Tomo I, II y III Editorial Jurídica del Ecuador. Quito, Ecuador.
- García, J. (1995). El Contrato de Arrendamiento en el Sector Urbano y sus Causales de Terminación. Primera Edición. Quito, Ecuador.
- García, J. (1995). Las diversas Clases de Desahucio en Materia de Inquilinato. Librería Jurídica. Quito, Ecuador.
- García, J. (2009). Manual Práctico en Materia de Inquilinato, Ediciones Rodin. Quito, Ecuador.
- Kuffo, P. (2004). Derecho De Inquilinato. Teoría Del Contrato De Arrendamiento De Inmuebles Urbanos. Editorial Jurídica Míguez Mosquera. Quito, Ecuador.
- Larrea, J. (2002), Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador. Corporación de Estudio y Publicaciones. Quito, Ecuador.
- Manuel D. (1997) Arrendamiento y el Juicio de Desahucio. Imprenta de T. Fortanet, Libertat. Madrid, España.

## **12. FUENTES AUXILIARES:**

Asamblea Nacional del Ecuador. (2013). Ley de Inquilinato, Codificación. Editora Nacional. Quito, Pichincha, Ecuador.

Asamblea Nacional del Ecuador. (2015). Código Orgánico General de Procesos. Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito, Pichincha, Ecuador.

Código Civil Ecuatoriano. (2015). Editorial Jurídica el Forum. Quito, Pichincha, Ecuador.

Constitución de la República del Ecuador. (2008). Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito, Pichincha, Ecuador.

Ley 820 de 2003 de Colombia. (2003). Diario Oficial N° 45-244. Medellín, Colombia.

Ley de Inquilinato de Bolivia. (1959). LexiVox Portal Jurídico. Sucre, Bolivia.

Ley de Inquilinato de Honduras. (1999). Bufeterosa. Honduras.

Ordenanza 007-2018 del GAD Municipal Riobamba. (2018). Municipio de Riobamba. Riobamba, Chimborazo, Ecuador.

Wasiblog. (2020). Wasi. <https://blog.wasi.co/contrato-de-arrendamiento/>. Colombia.

### 13. ANEXOS

#### Anexo 1



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

Encuesta dirigida a los jueces y secretarios de la unidad judicial civil con sede en el cantón Riobamba, provincia de Chimborazo.

**1. ¿Considera usted que la fórmula de fijación de los cánones de arrendamiento máximos en Ecuador es justa?**

Sí ( )                  No ( )

**2. ¿Cree usted que es adecuado utilizar el avalúo del predio como elemento para fijar la pensión máxima de arrendamiento?**

Sí ( )                  No ( )

**3. ¿Considera usted adecuadas las funciones legales que tienen las comisarías de inquilinato?**

Sí ( )                  No ( )

**4. ¿Considera usted que la fórmula para fijar pensiones máximas de arrendamiento evita abusos por parte de los arrendadores?**

Sí ( )                  No ( )

**5. ¿Cree usted que la fórmula para la fijación de los cánones de arrendamiento resulta socialmente justa para los intereses de los arrendatarios?**

Sí (  )                  No (  )

**6. ¿Cree usted que las comisarías de inquilinato deberían resolver temas inherentes de excesos de cobros de pensión de arrendamiento, a fin de reducir la carga laboral de los juzgados?**

Sí (  )                  No (  )

**7. ¿Cree usted que debe ser reformada la Ley de Inquilinato respecto de la fijación de pensiones máximas de arrendamiento?**

Sí (  )                  No (  )

**Gracias por su colaboración**

## Anexo 2



### UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS ESCUELA DE DERECHO

Encuesta dirigida a los arrendatarios del cantón Riobamba, provincia de Chimborazo.

**1. ¿Conoce usted la fórmula de fijación de los cánones de arrendamiento en Ecuador?**

Sí ( )                  No ( )

**2. ¿Cree usted que la ley debe determinar la forma de calcular el máximo valor que deben tener las pensiones de arrendamiento?**

Sí ( )                  No ( )

**3. ¿Conoce usted las sanciones establecidas por la ley en caso de cobros exagerados de pensiones de arrendamiento?**

Sí ( )                  No ( )

**4. ¿Cree usted sí su canon de b**

Sí ( )                  No ( )

**5. ¿Conoce usted que la Comisaría de Inquilinato es competente para conocer temas referentes a los contratos de arrendamiento?**

Sí ( )                  No ( )

**6. ¿Conoce usted qué las Unidades Judiciales Civiles intervienen en procesos judiciales derivados de los contratos de arrendamiento?**

Sí ( )                  No ( )

**7. ¿Conoce usted qué existen repercusiones legales por pensiones de arrendamiento excesivas?**

Sí ( )                  No ( )

**Gracias por su colaboración**

Anexo 3



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

Encuesta dirigida a los arrendadores del cantón Riobamba, provincia de Chimborazo.

**1. ¿Conoce usted la fórmula de fijación de los cánones de arrendamiento en Ecuador?**

Sí ( )                  No ( )

**2. ¿Conoce usted qué las Unidades Judiciales Civiles intervienen en procesos judiciales derivados de los contratos de arrendamiento?**

Sí ( )                  No ( )

**3. ¿Conoce usted las sanciones establecidas por la ley en caso de cobros exagerados de pensiones de arrendamiento?**

Sí ( )                  No ( )

**4. ¿Cree que deben existir parámetros para fijar el valor de las pensiones de arrendamiento?**

Sí ( )                  No ( )

**5. ¿Su contrato de arrendamiento lo realizó conforme a lo que establece la Ley de Inquilinato?**

Sí ( )                  No ( )

**6. ¿Previo a la celebración del contrato de arrendamiento, obtuvo el debido certificado otorgado por la Oficina de Inquilinato?**

Sí ( )                      No ( )

**7. ¿Cree usted qué es justo que los arrendadores deban devolver el exceso cobrado por pensiones arrendaticias fijadas de común acuerdo?**

Sí ( )                      No ( )

**Gracias por su colaboración**