

UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLIVAR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS
ESCUELA DE DERECHO

Trabajo de Titulación previa la obtención del título de:

Abogado de los Juzgados y Tribunales de la República

TEMA:

LA INOBSERVANCIA DE LA OBLIGATORIEDAD DEL
REGISTRO NOTARIAL DE LOS CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO EN LA NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN
GUARANDA, EN EL AÑO 2016.

Investigadores:

Gladys Grimaneza Cisneros Pico

Michael Vladimir Chaves Barragán

Tutor del Proyecto de Investigación:

Dra. Susana Barragán

Guaranda – Ecuador
2016

Certificación del Tutor del Proyecto de Investigación

Dra. Susana Barragán, en calidad de docente - tutora del Proyecto de Titulación: "*La inobservancia de la obligatoriedad del registro notarial de los contratos de arrendamiento en la notaría primera del cantón Guaranda, en el año 2016*", CERTIFICO: Que los señores: Michael Vladimir Chaves Barragán y Gladys Grimaneza Cisneros Pico, egresados de la Carrera de Derecho, Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas, han cumplido con las observaciones y sugerencias realizadas en su trabajo de titulación; y, una vez concluida con las 64 horas de tutorías; se autoriza su presentación para la aprobación por parte de la autoridad competente.

Guaranda, octubre/2016.


Dra. Susana Barragán Vinueza

DIRECTORA DEL PROYECTO DE TITULACIÓN



Certificación de Autoría notariada

Nosotros, GLADYS GRIMANEZA CISNEROS PICO y, MICHAEL VLADIMIR CHAVES BARRAGAN, egresados de la Carrera de Derecho, Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas, de manera libre y voluntaria DECLARAMOS: Ser los autores del presente Proyecto de investigación: *“La inobservancia de la obligatoriedad del registro notarial de los contratos de arrendamiento en la notaría primera del cantón Guaranda, en el año 2016.”*, de la Titulación de Abogado(a) de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador, siendo la Dra. Susana Barragán, Directora del presente trabajo; y, eximimos expresamente a la Universidad Estatal de Bolívar y a sus representantes legales de posibles reclamos o acciones legales. Además, certificamos que las ideas, criterios y desarrollo del mismo, son de nuestra exclusiva responsabilidad, dejando a salvo los derechos de terceros.

Guaranda, octubre/2016

Gladys Grimañeza Cisneros Pico,
AUTORA

Michael Vladimir Chaves Barragán
AUTOR



NOTARIA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTÓN
GUARANDA



DECLARACION JURADA

GLADYS GRIMANEZA CISNEROS PICO y MICHAEL VLADIMIR CHAVES BARRAGÁN

En la ciudad de Guaranda, Capital de la Provincia de Bolívar, República del Ecuador, hoy día, VIERNES, SEIS DE ENERO DEL DOS MIL DIECISIETE, ante mí Doctor GUIDO FABIAN FIERRO BARRAGAN, NOTARIO PÚBLICO PRIMERO DEL CANTÓN GUARANDA, comparecen: GLADYS GRIMANEZA CISNEROS PICO y MICHAEL VLADIMIR CHAVES BARRAGÁN, de estados civiles casados, por sus propios derechos. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, capaces de contraer obligaciones, domiciliados en esta ciudad y Cantón, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía y papeletas de votación cuyas copias adjunto a esta escritura.- Advertidos por mí el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados en forma separada de que comparecen al otorgamiento de la misma sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, juramentados en debida forma, prevenidos de la gravedad del juramento, de las penas de perjurio y de la obligación que tiene de decir la verdad con claridad y exactitud, bajo juramento declaran lo siguiente: "Previo a la obtención del título de Abogados de los Juzgados y Tribunales de la República del Ecuador de la Universidad Estatal de Bolívar, manifestamos que los criterios e ideas emitidas en el presente trabajo de investigación titulado "LA INOBSERVANCIA DE LA OBLIGATORIEDAD DEL REGISTRO NOTARIAL DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN GUARANDA, EN EL AÑO 2016, son de nuestra exclusiva responsabilidad en calidad de autores". Para el otorgamiento de esta escritura pública se observaron todos los preceptos legales del caso. Leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mí el Notario, se ratifican en todo su contenido y firman conmigo en unidad de acto, e incorporo esta escritura pública al protocolo de instrumentos públicos, a mi cargo. De todo lo cual doy fe.-

Señora GLADYS GRIMANEZA CISNEROS PICO
C.C. 020170017-6

Señor MICHAEL VLADIMIR CHAVES BARRAGÁN
C.C.220042466-7

EL NOTARIO

DOCTOR: GUIDO FABIAN FIERRO BARRAGÁN
NOTARIO



Dedicatoria

A mi esposo e hijos por comprender mis horas de ausencia y por el apoyo brindado para culminar con éxitos mis estudios y obtener el título de Abogada.

Gladys Cisneros

A mis padres por haberme dado la vida y guiarme por el camino del bien; siendo los pilares para que haya culminado una meta más de mi vida estudiantil.

Michael Chávez

Agradecimiento

A todo el personal administrativo y docente de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas, por habernos brindado el apoyo necesario para alcanzar una meta más de nuestra vida como profesionales del derecho.

A la Dra. Susana Barragán, Docente – Director del Proyecto de Titulación, por su paciencia, sugerencias y soporte para culminar con éxito nuestro trabajo de investigación.

LOS AUTORES

Índice

Portada	
Certificación del Tutor del Proyecto de Investigación.....	¡Error! Marcador no definido.
Certificación de Autoría notariada	¡Error! Marcador no definido.
Dedicatoria	V
Agradecimiento	VI
Índice.....	VII
Resumen del Proyecto de Investigación	X
Glosario de términos	XI
Introducción	1
CAPÍTULO I: Problema	2
1.1. Planteamiento del problema.....	2
1.2. Formulación del problema	2
1.3. Objetivos	3
1.3.1. Objetivo general	3
1.3.2. Objetivos específicos.....	3
1.4. Justificación.....	4
CAPÍTULO II: Marco Teórico	5
2.1. Antecedentes	5
2.2. Fundamentación teórica	6
Antecedentes históricos de los contratos de arrendamiento.....	9
Concepción general de los contratos de arrendamiento.....	13
Naturaleza del contrato de arrendamiento.....	18
Clases de contratos de arrendamiento	23
Arrendamiento de cosas	23
Arrendamiento de viviendas y locales	25
Arrendamiento de predios rústicos.....	25
El contrato de arrendamiento según la codificación Ecuatoriana	26
Características generales	26

Codificación Código Civil	33
Codificación Ley de Inquilinato	34
Efectos jurídicos de un contrato de arrendamiento	38
La naturaleza del juicio de arrendamiento	42
Sustanciación de acuerdo con el COGEP	43
Reclamaciones relativas a la Ley de Inquilinato.....	47
2.3. Hipótesis.....	49
2.4. Variables	49
CAPÍTULO III: Descripción del trabajo investigativo realizado	50
3.1. Ámbito de estudio	50
3.2. Tipo de investigación	50
3.3. Nivel de investigación.....	50
3.4. Métodos de investigación.....	50
3.5. Diseño de la investigación	51
3.6. Población, muestra	52
3.7. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	53
3.8. Procedimiento de recolección de datos	54
3.9. Técnicas de procesamiento, análisis e interpretación de datos	54
CAPÍTULO IV: Resultados	55
4.1. Tabulación de los resultados de las encuestas.....	55
4.1.2. Tabulación de los resultados de las entrevistas.....	60
a) Entrevista al señor Notario Primero del cantón Guaranda.	60
b) Entrevista al señor Notario Segundo del Cantón Guaranda.	63
4.2. Beneficiarios	65
4.3. Impacto de la investigación.....	65
4.4. Transferencia de resultados.....	65
CONCLUSIONES	68
RECOMENDACIONES	69
BIBLIOGRAFÍA	70

Anexos	a
a) Formato de encuesta	a
b) Formato de entrevista.....	c
c) Certificación.....	d
d) Fotografías	e
e) Publicidad	f

Resumen del Proyecto de Investigación

El proyecto de titulación aborda el tema: “LA INOBSERVANCIA DE LA OBLIGATORIEDAD DEL REGISTRO NOTARIAL DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN LA NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN GUARANDA, EN EL AÑO 2016”. Dada la vigencia del Código Orgánico General de Procesos, se establecen nuevas atribuciones y deberes a notarios(as), que antes la realizaban los juzgados de inquilinato; a la presente fecha, es atribución de los notarios(as) registrar los contratos de arrendamiento cuyo canon de arrendamiento exceda de un salario básico unificado del trabajador en general mensual (USD. 366,00), y es obligación del arrendador celebrarlo por escrito y registrarlo en una Notaria dentro del plazo de treinta días a su celebración.

El tema de estudio se justifica por su importancia y relevancia al crearse la obligatoriedad de registrar los contratos de arrendamiento y constituye un requisito indispensable para presentar la demanda en conflictos de inquilinato; considerando dos problemas puntuales: 1.- La falta de registro de los contratos de arrendamiento en las notarías afecta a los derechos del arrendador en caso de conflictos con el arrendatario; y, 2.- Afecta a los ingresos del Concejo de la Judicatura, por el no pago de la tasa notarial. Dada la problemática planteada se establece la necesidad de realizar una investigación bibliográfica y de campo, que permita recoger información válida y confiable de autores nacionales e internacionales sobre el tema descrito y recabar la opinión crítica de profesionales del derecho sobre la problemática jurídica.

La Metodología utilizada para recabar la información permitió construir el conocimiento por medio del uso de métodos científicos como: Analítico - sintético; inductivo - deductivo y el exegético y recabar información mediante el uso de las técnicas de la investigación científica (fichas bibliográficas y entrevistas), que generó un adecuado y conveniente desarrollo estructural de contenidos pertinentes y precisos sobre los temas y subtemas tratados en el informe final del proyecto de titulación. Como resultado de la investigación se establece la necesidad de difundir sobre el tema investigado a fin de poner en conocimiento de la sociedad guarandea la obligación de dar cumplimiento con lo ordenado en el COGEP.

Glosario de términos

Anticipos: “Dinero que se adelanta; como el de un salario, sueldo o un pago a realizarse” (Cabanellas, 1981, p. 306). 17

Arrendador: La persona que da en arrendamiento alguna cosa propia de este contrato. Enfocado en la personalidad jurídica del arrendador, son obligaciones del mismo. 1.- Entregar la cosa al arrendatario. 2.- Hacer en ella, durante el arriendo, las reparaciones necesarias para que sirva a lo destinado. 3.- Mantener al arrendatario en el uso pacífico durante el contrato. 4.- No modificar la forma de lo arrendado. Facultades: Sus principales derechos consisten en percibir el precio, en la cantidad y tiempo convenido, y en recuperar el goce de la propiedad al concluir el arriendo o sus prórrogas expresas o tácitas. Posee además una característica, “la de desahucio o expulsión del arrendatario”. (Cabanellas, 1981, p. 368).

Arrendamiento: La acción de arrendar. Contrato por el que se arrienda, también denominado locación. Las especies principales en el arrendamiento son: a) Por la índole de la prestación: el de las cosas, de obra y de servicios; b) Por la naturaleza de los bienes: rústico y urbano.

El arrendamiento configura “un contrato consensual, aunque tienda a convertirse en real en los ordenamientos modernos; es bilateral, conmutativo, de tracto sucesivo y prorrogable por la tácita reconducción” (Cabanellas, 1981, p. 368).

Arrendatario: “El que toma una cosa en arrendamiento; la parte que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra y servicio, a cambio de la cantidad que se compromete a pagar” (Cabanellas, 1981, p. 372).

Bienes: “Todas las cosas corporales o no, que pueden constituir objeto de una relación jurídica, de un derecho, de una obligación, o de uno otra a la vez” (Cabanellas, 1981, p. 477).

Canon: El canon ha de determinarse por las partes al otorgar el contrato o derecho real respectivo, so pena de nulidad en el enfitéutico. Puede consistir en frutos o en dinero. Se paga, salvo cláusula expresa diga lo contrario, por años vencidos, cuando sea en dinero (Cabanellas, 1981, p. 45).

Codificación: La reunión de las Leyes de un estado, relativas a una rama jurídica determinada, en un cuerpo orgánico, sistemático y con unidad científica. Es un sistema legislativo mediante el cual el derecho positivo de un pueblo se organiza y se distribuye en forma regular (Cabanellas, 1981, p. 81).

Contrato: “Convenio obligatorio entre dos o más partes, relativo a un servicio, materia, proceder o cosa” (Cabanellas, 1981, p. 337).

Compromiso: “Obligación contraída unilateralmente, como en el ofrecimiento hecho bajo palabra de honor. Como contrato, en virtud del cual las partes se someten al juicio de árbitros o amigables componedores” (Cabanellas, 1981, p. 241). 18

Demanda: En la esfera jurídica, la acepción principal de demanda corresponde al derecho procesal, donde es el escrito por el cual el actor o demandante ejercita en juicio civil una o varias acciones o entabla recurso en la jurisdicción contenciosos administrativa. (Cabanellas, 1981, p. 75).

Desahucio: “Acto de despedir el dueño de una casa o el propietario de una heredad a un inquilino o arrendatario, por las causas expresadas en la Ley o convenidas en el Contrato” (Cabanellas, 1981, p. 163).

Garantía: “Afianzamiento, fianza. Seguridad o protección frente a un peligro o contra un riesgo. Hecha por escrito obliga a su cumplimiento en los términos generales de las obligaciones y en los particulares de las accesorias” (Cabanellas, 1981, p. 248).

Inquilinato: “Derecho del inquilino sobre la casa o habitación alquilada” (Cabanellas, 1981, p. 390).

Inquilino: “Arrendatario de una casa, quien la alquila toda o parcialmente, para habitarla solo o en unión de su familia, de no subarrendarla o de no destinarla a la habitación de otra persona cuyo alquiler pague” (Cabanellas, 1981, p. 39).

Obligación: “Carga, tarea, función exigida por la Ley, reglamento o naturaleza del estado o situación. El vínculo legal, voluntario o de hecho que impone una acción o una omisión” (Cabanellas, 1981, p. 73).

Objetivo: “Calificación del derecho como norma o precepto positivo, en el conjunto de toda la legislación o en alguna de sus disposiciones concretas” (Cabanellas, 1981, p. 71).

Plazo: “Tiempo o lapso fijado para una acción. Vencimiento del mismo, o término propiamente dicho” (Cabanellas, 1981, p. 308).

Predio suburbano: “Finca situada en las afueras o cercanías del poblado, con esa índole mixta de predio rústico y urbano” (Cabanellas, 1981, p. 349).

Prescripción: Consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo, ya sea convirtiendo un hecho en un derecho, como la posesión o propiedad; ya perpetuando una renuncia, abandono, desidia, inactividad o impotencia.

Dentro del derecho Civil constituye un modo de adquirir un derecho o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo. Es por lo tanto un medio de adquirir derechos o de perder otros adquiridos obrando el tiempo, en realidad, como el productor esencial de estas situaciones jurídicas (Cabanellas, 1981, p. 357).

Propietario: “Titular del derecho de propiedad. Dueño de bienes inmuebles. Casero o dueño de una casa alquilada” (Cabanellas, 1981, p. 410).

Regulación: “Régimen. Ordenación. Conjunto de reglas vigentes o aplicables” (Cabanellas, 1981, p. 523).

Término: “Es el lapso que debe transcurrir necesariamente para crear, modificar, consolidar o extinguir una obligación jurídica” (Cabanellas, 1981, p. 201).

Transacción: Concesión que se hace a el adversario, a fin de concluir una disputa, causa o conflicto, aun estando cierto de la razón o justicia propia. Es un acto jurídico bilateral, por el cual las partes, haciéndose concesiones recíprocas, extingues obligaciones litigiosas o dudosas (Cabanellas, 1981, p. 277).

Introducción

En el Ecuador nuestra Constitución vigente, norma suprema del ordenamiento jurídico, contextualiza que los servicios notariales son públicos y que las notarías y notarios son depositarios de la fe pública, son nombrados por el Consejo de la Judicatura mediante concurso de méritos y oposición para un lapso de seis años, quienes pueden ser reelegidos por una sola vez.

El Código Orgánico de la Función Judicial, establece que son servidores de la Función Judicial, las notarías y los notarios y demás servidores que prestan sus servicios en los órganos auxiliares; sin embargo, no pertenecen a las carreras judiciales ni están sujetos a período fijo.

Con la vigencia del Código Orgánico General de Procesos (2015), se establece en la Disposición Reformatoria Quinta, entre lo principal, reformar el Art. 18 de la Ley Notarial y agregar luego del numeral 28 varios numerales; por el cual, se establece nuevas atribuciones y deberes a las notarías y los notarios; entre estos, el señalado en el numeral 36, que dispone inscribir contratos de arrendamiento cuyo canon exceda de un salario básico unificado del trabajador en general mensual, debiendo cada notaría llevar un archivo numerado y cronológico; correspondiendo al presente año 2016, la cantidad de USD. 366,00 como salario básico unificado del trabajador en general; y, es obligación del arrendador celebrarlo por escrito y registrarlo en una Notaria del cantón, dentro del plazo de treinta días a su celebración; así lo establecen los artículos 29 y 47 de la Ley de Inquilinato reformados por la Disposición Reformatoria Décima del mencionado código.

Normativa jurídica descrita que por excepción entró en vigencia a partir del día viernes 22 de mayo del 2015, que fue publicado el COGEP., en el Suplemento del Registro Oficial No. 506; ya que por mandato de la Disposición Final Segunda del referido código, debía entrar en total vigencia luego de transcurrir doce meses contados desde su publicación en el Registro Oficial, con ciertas excepciones.

CAPÍTULO I: PROBLEMA

1.1. Planteamiento del problema

En la ciudad de Guaranda, Provincia Bolívar, existen cuatro notarías encargadas del registro de los contratos de arrendamiento, sin embargo se tiene conocimiento que los dueños de locales e inmuebles no registran los contratos cuyo canon de arrendamiento excede de un salario básico unificado del trabajador en general mensual; por no pagar las tasas notariales y por otro lado, por evitar el pago de otros tributos, y deben ser inscritos en el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda.

Los conflictos sobre inquilinato se tramitan en procedimiento sumario conforme lo previsto en el Código Orgánico General de Procesos, siendo requisito sine qua non adjuntar a la demanda el contrato de arrendamiento registrado o la respectiva declaración juramentada (Art. 47 Ley de Inquilinato).

La falta de registro de los contratos de arrendamiento en las notarías ocasiona el incumplimiento de la normativa prevista en la Ley de Inquilinato; y, por otro lado, afecta al presupuesto de la Función Judicial. Tornándose indispensable realizar este Proyecto de Titulación a fin de buscar un mecanismo de solución que garantice su registro notarial en la ciudad de Guaranda, que permita el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario y se recaude la tasa notarial que beneficia a los ingresos económicos que regula y controla el Concejo de la Judicatura, a fin de que sean revertidos para mejorar el servicio a la ciudadanía.

1.2. Formulación del problema

¿Cómo contribuir para garantizar la obligatoriedad del registro notarial de los contratos de arrendamiento en la Notaría Primera del cantón Guaranda en el año 2016?

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo general

- Ejecutar un proyecto de difusión sobre la obligatoriedad del registro notarial de los contratos de arrendamiento en la Notaría Primera del cantón Guaranda, en el año 2016.

1.3.2. Objetivos específicos

- Recabar información válida y confiable sobre los contratos de arrendamiento y su registro en la Notaria Primera del cantón Guaranda.
- Determinar si la inobservancia de la obligación del registro notarial del contrato de arrendamiento vulnera derechos determinados en la Ley de Inquilinato.
- Diseñar un Proyecto de difusión sobre la obligatoriedad del registro notarial de los contratos de arrendamiento que permita garantizar el cumplimiento de la Ley de Inquilinato.

1.4. Justificación

El desarrollo del proyecto de investigación se justifica por cuanto es un tema **novedoso y de actualidad** dada la vigencia del Código Orgánico General de Procesos, que reformó la Ley de Inquilinato y establece la obligatoriedad de registrar los contratos de arrendamiento en las Notarías de cada cantón a nivel nacional; tornándose **importante e indispensable** recabar información válida y confiable sobre los contratos de arrendamiento y su registro en las notarías de la ciudad de Guaranda.

La investigación que vamos a realizar se basa en la **necesidad** de establecer si la falta de difusión de las reformas a la Ley de Inquilinato ocasiona la inobservancia del registro notarial de los contratos de arrendamiento en la Notaría Primera del cantón Guaranda en el año 2016, a fin de buscar mecanismos de solución que garantice el cumplimiento de la norma legal.

La investigación es **pertinente** realizarla por cuanto vamos a poner en conocimiento de la sociedad en general, la obligación que tiene el arrendatario de registrar los contratos de arrendamiento en las Notarías, y como afecta a los intereses de las partes en caso de conflictos jurídicos y por otro lado, como afecta al presupuesto de la Función Judicial.

El proyecto de titulación es **factible** realizarlo porque contamos con las herramientas necesarias para realizar dicho estudio y con la colaboración de la Notaria Primera del cantón Guaranda y la asesoría del docente director, cuya finalidad es recabar información suficiente sobre el registro notarial de los contratos de arrendamiento y su difusión sobre la obligatoriedad de registrar los mismos, que vaya en beneficio tanto del arrendador como del arrendatario que deben cumplir con la ley e indirectamente se beneficia la Función Judicial con el pago de la tasa notarial.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

En la actualidad, el Ecuador presenta un problema habitacional en las ciudades de mayor población como lo son: Quito, Guayaquil y Cuenca, sin descartar a las ciudades de menor densidad poblacional como nuestra ciudad de Guaranda, cantón Guaranda, Provincia Bolívar.

En las ciudades pequeñas se ha generado un fenómeno migratorio que trasladan grandes conglomerados de personas a las ciudades más pobladas del país, ya sea en busca de trabajo y mejores condiciones de vida; conlleva a que muchas familias del cantón Guaranda, pongan en arriendo sus casas o departamentos; así como locales u oficinas, sin que el canon de arrendamiento mensual sobrepase de un salario básico unificado del trabajador en general, en cuyo caso no es necesario suscribir contrato de arrendamiento, sino que en la mayoría de los casos lo hacen de manera oral; situación está, que a la hora de conflictos de inquilinato, no se puede establecer fehacientemente el canon de arrendamiento o el estado de la vivienda o local arrendado.

Sin embargo, es importante mencionar que para vivir en sitios urbanizados previstos de servicios completos, es necesario destinar buena parte del ingreso mensual para el pago correspondiente al alquiler de la vivienda; estos valores fluctúan de acuerdo al sitio o zonificación; lo que genera discriminación en sectores y barrios por la falta de atención prioritaria por parte de las autoridades, pues es una realidad visible el descuido y despreocupación que existe sobre ciertos sectores de la ciudad.

El no registro de los contratos de arrendamiento conforme lo dispone el Art. 47 de la Ley de Inquilinato, ha generado un verdadero problema para el Estado Ecuatoriano, por lo que, como medio de solución se ha reformado la citada Ley, estableciendo de manera obligatoria el registro notarial de los contratos de arrendamiento que sobrepasen un salario unificado del trabajador en general, sin embargo, no ha sido debidamente difundido dicha disposición legal, motivo por el cual, la mayoría de los

arrendadores y arrendatarios no cumplen con el registro; sin embargo hay que aclarar que el desconocimiento de la ley no exime de responsabilidad.

Las nuevas facultades otorgadas a las y los notarios a partir de la publicación en el Registro Oficial del Código Orgánico General de Procesos, y su difusión por medios de comunicación han resultado insuficientes para concientizar a la ciudadanía de registrar sus contratos de arrendamiento y cumplir con la ley.

Problemática que también se evidencia en nuestra ciudad de Guaranda, que mensualmente se registran en las notarías del cantón, alrededor de 10 contratos de arrendamiento, y que lo hacen por cumplir requisitos especiales o para seguir alguna acción legal por parte de los contratantes; la mayoría no registra los contratos, a sabiendas que en el cantón existe un alto índice de arriendo de viviendas o locales comerciales.

El objetivo de La Ley de Inquilinato centra su accionar en los derechos y obligaciones de las partes contractuales; dicha situación no se cumple a cabalidad, pues su afán de defender a una de las partes, afecta a los derechos de la otra, quién es el arrendador; fijando límites para el cobro de pensiones de arrendamiento que en la realidad no se encuentran acorde con el contexto económico del país.

2.2. Fundamentación teórica

En cuanto al marco referencial, se profundiza en textos legales y de jurisprudencia como la Constitución de la República del Ecuador desde la perspectiva del “BUEN VIVIR” o Sumak Kawsay; cuyo objetivo principal es la convivencia ciudadana en la diversidad y la armonía con la naturaleza. Son varios los aspectos humanos, económicos, sociales, culturales, individuales y colectivos, que están reglamentados en el marco de los derechos establecidos en el buen vivir; los mismos que se encuentran contemplados en el Art. 30, “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica” (CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, 2008, pág. 29).

El régimen del buen vivir se fundamenta en un sistema nacional de inclusión y equidad social, que articula y coordina instituciones, normas, programas y servicios que aseguran el ejercicio, la garantía y la exigibilidad de los derechos reconocidos en la Constitución.

La Codificación del Código Civil ecuatoriano en su art. 1856 establece al contrato de arrendamiento, de la siguiente manera "**Arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra para este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que dispone las leyes del trabajo y otras leyes especiales**" (CÓDIGO CIVIL, 2014, pág. 305).

De este modo, el contrato de arrendamiento es un acto de voluntad, por el cual, una persona se obliga a proporcionar a otra el goce de una cosa, por un tiempo determinado mediante un precio que se denomina alquiler; en nuestra investigación se definen conceptos como: fuentes de las obligaciones, definición de contratos unilaterales y bilaterales, definición de contrato conmutativo y aleatorio, elementos de los contratos, requisitos para la capacidad legal, obligaciones civiles y naturales, sentencia, que es el contrato de arrendamiento, determinación del precio de arrendamiento, obligación de usar la cosa según el contrato, reparaciones locativas, obligación de pagar el precio o renta, facultad para ceder o subarrendar los bienes, la obligación de restituir la cosa arrendada, que es el desahucio, que es la normativa expresa del arrendamiento, quienes deben respetar el contrato de arriendo; y demás términos, que constituirán información fundamental.

CODIFICACIÓN DE LA LEY DE INQUILINATO. Artículo 1. El ámbito de la Ley, "**Esta ley regla las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de los locales comprendidos en los perímetros urbanos. Las ordenanzas municipales determinarán el perímetro urbano**" (LEY DE INQUILINATO, 2000, pág. 8)

El artículo 2, referente a las leyes supletorias señala: "**En lo no previsto en esta Ley, se aplicarán las disposiciones de los Códigos Civil y de Procedimiento Civil, en lo**

que fueren pertinentes” (LEY DE INQUILINATO, 2000, pág. 8). Que según las disposiciones reformativas décima, se tomara como norma supletoria el Código Orgánico General de Procesos. Además se establecen las condiciones de los locales para el arrendamiento, las reparaciones a las que está obligado el arrendador, derechos de subrogación, sanciones al arrendador, responsabilidad del inquilino, la oficina del registro de arrendamientos, contenido de la inscripción, fijación de las pensiones máximas de arrendamiento, fijación de las tasas de inscripción y certificados, inscripción de los predios inscritos, sanción por falta de inscripción, exoneración de inscripción, prohibición para las instituciones del sector público, cobro máximo de pensiones, sanciones por cobro excesivo de pensiones de arriendo, fijación provisional de pensiones, solicitud de aumento de pensiones, solicitud de rebaja de pensiones, forma y contenido de los contratos, los locales destinados para vivienda, cumplimiento del contrato, forma de los contratos, plazos del contrato escrito, forma del contrato por más de 1 SBU mensuales.

Causales de terminación del contrato de arriendo, caso de traspaso de dominio, caso de fallecimiento de inquilino, anticipación del arrendador, caso de embargo del inmueble arrendado, facultad del arrendatario de desahuciar, requisitos para subarrendar o ceder el arriendo, prohibición de subarrendar, caso de desalojo, continuación del subarrendamiento,¹⁵ por desalojo del arrendatario, extensión de las obligaciones del arrendador, trámite de las controversias, jueces competentes, trámite especial de las reclamaciones, documentos que deben acompañarse a la demanda, oposición del inquilino a el desahucio, prescripción de las acciones, caso de arrendamiento de vivienda rural, facultad de retención del local arrendado, constancia de pago de pensiones, depósito de pensiones de arrendamiento mediante consignación en los juzgados, retención de pensiones, extensión de responsabilidades, limitación de moradores de un local arrendado, facultad del arrendador respecto del subarrendatario, fijación de la cuantía, exoneración de los impuestos prediales, inscripción de contratos anticréticos, declaración jurada por falta de contrato, congelación de los arrendamientos, incremento periódico de las pensiones de arriendo.

Antecedentes históricos de los contratos de arrendamiento

El Contrato de Arrendamiento, se inicia en el Derecho Romano, aparece en el siglo II A.C. en lo referente al arrendamiento de tierras y casas; la voz arrendamiento proviene del latín CONTRATUS que significa contraer, estrechar o adquirir alguna cosa o bien a través de un precio por medio del aprovechamiento de forma temporal de cosas inmuebles, de beneficio o rentas (Lucero, 2003)

En el Derecho Romano el contrato aparece como una forma de acuerdo, siendo la convención la forma de consentimiento en el que dos o más personas acuerdan sobre una cosa que debe ser dada o prestada, lo consensual constituía un aspecto dominante en dicho pacto.

La convención se divide en contrato y pacto: “el contrato es una convención que tiene nombre y causa, y el pacto, que ni tiene nombre ni causa” (Alvarez, 1829, pág. 22) ; refiriéndose al nombre como al contrato que se habla y del cual toma nombre la acción que produce; mientras que causa es una cosa presente de la cual nace una obligación. De igual forma, era necesaria la existencia de una causa siendo ésta, la cosa presente que deriva la obligación; el pacto fue paulatinamente asimilándose al contrato al considerar las acciones, el instrumento para exigir su cumplimiento.

El Derecho romano se fue perfeccionando respecto al contrato de arrendamiento mediante la cesión de una persona a otra para el goce de una cosa, pues existían familias y personas que al no tener los recursos para cubrir sus necesidades de vivienda y demás, debían satisfacer las mismas a través del pago que debía hacerse al arrendador.

En el Derecho romano existían contratos unilaterales y bilaterales. Los contratos unilaterales obligaban solo a una de las partes (por ejemplo, el mutuo) y los bilaterales obligaban a ambas partes (como en el caso de la compraventa). Es decir, el que promete pagar el precio es denominado conductor conocido como arrendatario, y el que recibe el precio es llamado locator, en la actualidad arrendador.

Podemos hacer mención de las obligaciones nacidas del contrato para cada una de las partes, mediante un contrato consensual y oneroso; el locator entrega temporalmente al conductor una cosa para su uso y disfrute, o una obra a cambio de una cantidad por un tiempo determinado.

El provecho que uno u otro contratante puede obtener de ese respectivo entregar o recibir la cosa, varía en función del tipo de arrendamiento. Mientras el arrendador tiene a su disposición la acción locati para exigir la restitución de la cosa y otras posibles obligaciones del conductor, el arrendatario dispone de la acción conducti para exigir las obligaciones del arrendador.

Eugene Petit, manifiesta: los romanos distinguían dos clases de arrendamientos a) El arrendamiento de cosas, es la aplicación más importante de este contrato; y b) El arrendamiento de servicios. En fin en el bajo imperio el arriendo de cosas tomó en ciertos casos un carácter especial y se convirtió en un contrato que tenía sus reglas propias, este era el contrato de Eufítesis (Uria, 1938, pág. 125)

Dentro del Locatio Conductio Rei existían obligaciones para cada una de las partes, las obligaciones del arrendador o dueño de casa eran las siguientes:

- a) Dar o entregar la cosa al arrendatario o conductor procurándole al conductor (inquilino), el uso y disfrute de la cosa durante el arrendamiento. Su obligación se reúne en esta fórmula: Prestare conductor Friu Liciere Upiano L. 9 D. Loccal, XIX.
- b) Realizar todas las reparaciones necesarias en el inmueble que va a dar;
- c) Compensar el conductor cuando este realice obras necesarias en el inmueble;
- d) Garantizar o indemnizar al conductor por razón de la existencia de los oculta Vitia Rei locandate, los vicios oculto de las cosas arrendadas;
- e) Garantizar al conductor contra evicción;

f) Indemnizar al conductor si se enajena el inmueble arrendado, teniendo el conductor la acción Ex locato Adversus Locatorem, para obtener el resarcimiento de los daños y perjuicios.

Las obligaciones del conductor o arrendatario eran las siguientes:

a) Pagar los merces o el precio convenido, en Roma se pagan por periodos llamados Pensión.

b) El conductor debe restituir la cosa arrendada cuando fenezca el plazo pactado.

c) Cuidar las cosas con diligencia, ya que el conductor debía responder por la Ressibi Locatra, hasta por culpa leve, además del dolo y culpa lata como es obvio. (Petite, 1952, pág. 300)

Debido a las conquistas, el auge comercial, la inmigración y otros factores socio económicos en el derecho romano, el arrendamiento no se inició como una figura propia, se confundía con la compraventa en el sentido de entregar una cosa a manera de venta pero por un tiempo determinado (actual anticresis); con el pasar del tiempo adquirió su identidad en atención a la necesidad de vivienda para aquellas personas de escasos recursos con la obligación de pagar una renta.

Se considera que lo que se adquiere mediante el arrendamiento es el goce y uso pero en el antiguo derecho romano, no existía ninguna distinción entre la responsabilidad penal y la responsabilidad civil. Tanto el ladrón como el deudor de alguna suma de dinero que no había podido pagar, estaban obligados con su propia persona a liquidar las cuentas que habían contraído; sosteniendo la idea que el cuerpo de la persona que contrajo la deuda era considerado como el objeto de la obligación.

Dicho sistema, permaneció así y se encargó de regular las obligaciones durante muchos años; en donde el acreedor que no era satisfecho en su deuda tenía derecho

sobre el deudor en calidad de su esclavo y como tal podía venderlo, hacerlo trabajar sin pagarle y hasta darle la muerte.

Fue así como el derecho romano fue sufriendo transformaciones que modificaron estas conductas, evitando la agudización de las luchas sociales, pues muchos abusos eran cometidos por las clases privilegiadas que en su mayoría eran acreedores contra los plebeyos que formaban parte de los deudores. Conforme el paso del tiempo, la legislación de casi todos los países occidentales bajo la influencia del Código Napoleónico tuvieron un giro favorable hacia el arrendador, posteriormente el Código Civil Suizo de las obligaciones, modificó la legislación para hacerla imparcial; incluso con una inclinación en favor del arrendatario.

Después de la Segunda Guerra Mundial, los países europeos fueron precursores en la aprobación de una legislación excepcional y temporal, que decretó la moratoria de las rentas y la prórroga de los contratos, incluso en donde la especulación ilícita era condenada. Se dio la formación de comisiones arbitrales para que los problemas de alquileres sean juzgados ante tribunales especiales.

Varias legislaciones de prórroga fueron implementadas, en las que se negaron los beneficios a extranjeros y se fijaron los montos máximos de aumento de renta, así como la obligación de los propietarios de inmuebles a publicar anuncios cuando los mismos estuvieran disponibles.

Según la doctrina dominante, el contrato de arrendamiento es el resultado del acuerdo de voluntades que genera obligaciones, por lo tanto la voluntad de las partes constituye fuente de las obligaciones contractuales; siendo indiscutible que la teoría del derecho de las obligaciones tuvo su origen y alcanzó pleno desarrollo entre los juristas romanos, constituyéndose como uno de los más antiguos del mundo. Igual que en la época moderna, conocían a este tipo de convención y la dividían en dos clases de arrendamiento; el primero arrendamiento de servicios y el segundo arrendamiento de cosas, para nuestro estudio nos referiremos solo y exclusivamente

al arrendamiento de inmuebles, que en la antigüedad los latinos dividían en predios urbanos y rurales.

Concepción general de los contratos de arrendamiento

En términos generales el concepto romanista moderno de arrendamiento es de gran amplitud, por lo que no es posible presentarlo en forma unitaria, ya que abarca objetos tan diversos como la legislación misma en que está contenida; por lo que, es necesario tener como base un concepto genérico de referencia, como el que afirma que: "la figura del arrendamiento se entiende como el hecho que una persona ceda a otra el goce de una cosa a cambio de un precio determinado y a tiempo cierto" (Mascareñas, 1950, pág. 837).

Podemos mencionar que un contrato, es un acuerdo de voluntades, ya sea de tipo verbal o escrito, manifestado en común entre dos o más personas con capacidad quienes se obligan en virtud del mismo, regulando relaciones relativas a una determinada finalidad o cosa. Las partes se comprometen a dar cumplimiento de manera recíproca en el caso de un contrato bilateral, u obligarse una parte a la otra, si el contrato es unilateral. El mismo genera derechos y obligaciones relativos, es decir, solo para las partes contratantes y sus causahabientes.

Cabe señalar que ciertos contratos exigen para su perfección, que una determinada entrega sea efectuada, en el caso de contratos reales; o exigen sean formalizados en documento especial como en los contratos formales, por lo que en tales casos, con la sola voluntad no es suficiente.

Este contrato destaca Antonio de J. Lozano *"es tan necesario y universal como el de compraventa (...) porque en todos los lugares el hombre que carece de ciertas cosas se ve precisado a procurarse su goce cuando no puede o no quiere comprarlas"* (Lozano, 1991, pág. 181). Dicho contrato tiene como función elemental originar efectos jurídicos, es decir obligaciones exigibles, por lo que la relación entre personas que no derive en efectos jurídicos no puede ser considerada como contractual.

En cada legislación, existe un sistema de requisitos diferentes para que el contrato sea válido y se ajuste a la realidad socio económico de dicho país o estado; pero en esencia el concepto básico es el mismo. La Legislación Ecuatoriana en su Art. 1454 del Código Civil, señala “Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa...” (CÓDIGO CIVIL, 2014, pág. 243)

El Art.1856, del mismo cuerpo legal manifiesta: Arrendamiento es un contrato en el que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las Leyes del Trabajo y otras especiales (CÓDIGO CIVIL, 2014, pág. 305).

Lo que nos permite determinar que el contrato de arrendamiento, es un acto de voluntad entre las partes, en el que una persona se obliga a proporcionar a otra el goce de cierta cosa por un tiempo, mediante un precio el cuál es denominado alquiler. Dichos conceptos fueron inspirados principalmente en el Derecho Romano, Legislación española, Código austriaco, Código francés, el de Luciana, de las dos Sicilias, prusiano, holandés, bárbaro, peruano, así como el proyecto de Código Civil Español de Goyena.

De tal forma, las raíces de los principios inspiradores de nuestra Legislación se remontan a Roma, evolucionando en su paso por el Código francés y este a su vez influenciado por el Código Civil Chileno, mismo que está vigente desde el 14 de diciembre de 1855 y fue creado por Andrés Bello. Podemos señalar que en imperios anteriores se destacaban varias semejanzas en lo que respecta a mecanismos comunes y medios de vida, por lo que existen patrones similares entre estas legislaciones, las mismas que fueron ajustadas a circunstancias y necesidades propias de cada estado.

Siendo el arrendamiento considerado a través de un contrato, J. Escriche en su apreciación personal lo define como "aquel por medio del cual una de las partes se obliga a dar a la otra para cierto tiempo y por cierto precio el uso o disfrute de una cosa o de su trabajo". (Lozano, 1991, pág. 754).

El tratadista Guillermo Cabanellas define al contrato como: convenio obligatorio entre dos o más partes, relativo a un servicio, materia proceder o cosa. Institución jurídica que en torno a cada contrato, convertido en realidad por voluntades concordes, surge por los preceptos imperativos o supletorios que el legislador establece, singularmente en los contratos nominados, y por las acciones procesales que competen en su caso. (CABANELLAS , 1981, pág. 337).

A su vez Arturo Valencia Zea, en su obra Derecho Civil y Contratos expresa: las obligaciones nacidas del arriendo no pueden cumplirse en un momento único, como ocurre en la compraventa, ya que, por definición de arriendo supone cierta duración; y la obligación del arrendador consiste precisamente en permitir durante este tiempo que el arrendatario use y disfrute de la cosa. Además, las obligaciones del arrendatario generalmente no se miden por el tiempo total del contrato, sino por periodos cortos, como meses, años. (VALENCIA ZEA, 1961, pág. 265)

Esta característica es de gran importancia, por cuanto indica que la nulidad del arriendo sólo puede producir efectos para el futuro, sin retrotraerse a la fecha del contrato, por ser ello imposible. Igual cosa sucede respecto a la resolución, la cual tratándose del arrendamiento toma el nombre especial de Resciliación. Por tanto la nulidad o resolución no producirá sino estos efectos: cesación del contrato para lo futuro y reparación del perjuicio que pudo causarse a una de las partes.

El diccionario de la Real Academia de la Lengua Española al hablar del arrendamiento manifiesta que es la acción o efecto de arrendar; por lo que podemos decir que arrendar es ceder de manera temporal una cosa para que se beneficie y use de ella, mediante el pago de una renta.

La enciclopedia Omeba, al definir locación, señala: Es el acto jurídico por el cual una persona cede temporalmente a otro el uso o goce de una cosa mueble o inmueble, o bien su actividad personal. Según las aptitudes físicas o intelectuales que caracterizan la misma, cuya prestación de la primera exige la recíproca de la segunda, que constituye el precio. (ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA, 1977, pág. 777).

Ripet y Boulanguer en su Tratado de Derecho Civil de los Contratos, se refieren al contrato de arrendamiento como: el contrato por el cual una persona se obliga a proporcionar a otra el goce temporario de una cosa mediante el precio proporcional al tiempo y que lleva el nombre de alquiler o arrendamiento en el caso de los inmuebles rurales. El precio se calcula sobre la duración del goce, por unidad de tiempo (hora, día, mes, trimestre, año) (RIPERT & BOULANGER, 1965, pág. 189).

De acuerdo a las definiciones anteriores, podemos señalar que dentro del contrato de arrendamiento existen tres elementos:

1. El objeto materia del arrendamiento, nos referimos a la cosa que se va a dar en goce, o a su vez el hecho que va a ser ejecutado, sea este por una obra o la prestación de un servicio, ya que el principio de toda cosa puede ser objeto de un contrato de locación, sea mueble o inmueble.²⁶

Debemos tener claro que no es posible arrendar los derechos personalísimos, las cosas fungibles, el derecho de servidumbre de uso o la cosa propia, salvo que un tercero posea un derecho que le autorice a conceder a otro el uso, como por ejemplo el derecho de usufructo.

2. El pago de un precio, renta, canon o pensión determinada en el contrato, sus requisitos son iguales a los establecidos para el precio de la compraventa, esto es: que sea verdadero, cierto, justo y consistente en dinero o en frutos naturales.

3. El ánimo de ceder la cosa que se está arrendado objeto de la obligación y el ánimo de recibirla y pagar su respectivo canon mensual, teniendo el dueño la obligación de atenerse a lo que la Ley de Inquilinato exige, así como el inquilino tiene la obligación de puntualmente cancelar tanto el canon mensual de arrendamiento pactado como el pago de los servicios básicos, además mantener el inmueble en su haber en condiciones favorables.

De acuerdo a las definiciones y características mencionadas podemos señalar que el contrato de arrendamiento es un acuerdo entre las partes, del cual se derivan derechos y obligaciones para las mismas; en este caso arrendador y arrendatario, el primero se compromete a recibir el canon de arrendamiento que ha sido pactado de

común acuerdo y brindar todas las mejoras y servicios que el inmueble requiera para ser habitado; y, por su parte el arrendatario se compromete a cancelar mensualmente el canon de arrendamiento previamente pactado con el fin de preservar, conservar y hacer buen uso del bien inmueble arrendado, es decir, que el contrato de arrendamiento es Ley para las partes, que equivale al compromiso moral, ético y judicial que debe ser cumplido en dicho contrato.

Dentro del estudio del contrato de arrendamiento podemos encontrar ciertas analogías con otras clases de contratos civiles como son: la compraventa, el uso, la habitación y el usufructo; sin embargo, es necesario recalcar que existe una marcada diferencia en comparación con los mismos.

Según lo señala Barros Errazuriz, constituye un título de mera tenencia, la posesión de la cosa continúa siempre en manos del arrendador, y el arrendatario reconoce el dominio del arrendador por el hecho de pagarle la renta o canon.

Se presentan diferencias en los tipos de contratos, es el caso del contrato de comodato, en donde también se transfiere el uso temporal de una cosa pero su carácter es más limitado, concreto y siempre gratuito, mientras que en el caso del contrato de arrendamiento existe una retribución.²⁷

También encontramos diferencia en el uso de habitación y de usufructo, pues el arrendamiento da lugar a derechos personales y satisface la renta pactada entre las partes de forma periódica, en tanto subsista el arrendamiento. Mientras que los anteriormente mencionados, constituyen especies de naturaleza real de servidumbre y no interviene precio alguno. En el caso de que el contrato sea a título oneroso dicho precio se paga una sola vez, mientras que en el contrato de uso de habitación y usufructo el pago se establece como vitalicio para que el que lo disfrute.

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

Naturaleza del contrato de arrendamiento

Dentro de la naturaleza de los contratos de arrendamientos es importante mencionar los requisitos esenciales para que estos tengan validez: La capacidad, el consentimiento, el objeto y la causa lícita, de donde nacen obligaciones para los que intervienen; por su parte el arrendador está obligado a entregar la cosa al arrendatario a más de asegurarse el goce pacífico del bien, mientras que el arrendatario debe pagar por dicho uso un precio o renta, debiendo cuidar la cosa como si fuera suya y devolverla al final del plazo establecido en las mismas condiciones que se le entregó.

En doctrina, se discute el planteamiento del concepto de arrendamiento como un derecho real o personal, pues se describe que el arrendatario posee derechos reales sobre una cosa de la cual tiene posesión; y como consecuencia el mismo ha adquirido mayores poderes y facultades. Varios autores mencionan que nos encontramos frente a un derecho personal pues existen obligaciones por parte del arrendador a mantener al arrendatario en el goce y uso pacífico de la cosa arrendada.

Troplong sostiene: la locatio, crea un derecho real para el locatario, porque tiene una existencia independiente y se ejerce por todo el tiempo del contrato contra todo propietario del inmueble objeto de éste. El adquirente del inmueble sometido a un arrendamiento, está obligado a respetar este arrendamiento y solo puede estarlo por una de las dos causas: por obligación personal o por un derecho real que afecte a la cosa que ha adquirido (ARIAS, 1939, págs. 28 - 29).

El Código Civil Ecuatoriano en su Art. 595 señala: “Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona” (CÓDIGO CIVIL, 2014, pág. 113). El mismo cuerpo legal define en el Art. 596 a los “Derechos personales o créditos como los que solo pueden reclamarse de ciertas personas que, por un hecho suyo o la sola disposición de la Ley, han contraído las obligaciones correlativas; como el que tiene el prestamista contra su deudor, por el dinero prestado, o el hijo contra el padre de alimentos. De estos derechos nacen las acciones personales”. (CÓDIGO CIVIL, 2014, pág. 113).

Por lo que se considera al derecho real como una relación jurídica e inmediata entre la persona y la cosa, mientras que el derecho personal es concebido como una relación entre el titular del derecho y el deudor obligado a cumplir una prestación en beneficio del primero.

Varios autores, consideran que el arrendamiento llega a ser un derecho real cuando se produce la inscripción en el Registro de la Propiedad. Puig Peña objeta al respecto, señalando que no es posible que cambie la naturaleza de un acto por la inscripción del mismo.

Es importante recalcar, que el arrendatario no tiene la posesión del inmueble ya que simplemente goza del mismo; esto conlleva a pensar que no posee ninguna calidad para figurar en un proceso en que el derecho está en litigio, puesto que en el mencionado derecho participarán el tercero y el dador, y en el caso de existir una decisión contra éste, el arrendatario tendría la acción personal que nace del contrato.

En referencia al arrendamiento de bienes urbanos, el objeto del contrato es el goce y uso de la cosa ajena por precio y tiempo determinado, tomando en consideración que ese plazo puede renovarse una vez llegado a su fin el convenio con la aceptación de las partes. La cosa debe ser determinada y concretada lo más exactamente posible, deberá existir la prestación o promesa de una cosa o servicio para la otra. El arrendador por su parte deberá percibir el precio y el arrendatario disfrutar de la cosa o inmueble arrendado, tomando en cuenta que el contrato constituye Ley para las partes y una vez firmado se aceptan todas las cláusulas estipuladas en el mismo.

Dichos contratos son de gran importancia en la vida de la sociedad, a diario se realizan varios contratos de este tipo, los mismos que al cumplir con todos sus requerimientos alcanzarán una perfecta validez para las partes contratantes, y la seguridad tanto para el arrendador o locador como para el locatario o arrendatario. En cuanto al arrendamiento de inmuebles, dichos contratos constituyen la especie más general, suscitando una preferente atención del Legislador, puesto que pueden constituirse en urbanos y rústicos, según su ubicación. Por tanto, es indispensable establecer con precisión, cuando un inmueble es urbano o rústico.

De igual forma, es importante establecer la normatividad de los contratos de arrendamiento de predios, los mismos que no se encuentran en un solo cuerpo legal, por ejemplo la Ley de Inquilinato abarca temas únicamente referentes al arrendamiento y subarrendamiento de locales comprendidos en el perímetro urbano; los mismos que son establecidos como tal mediante ordenanzas Municipales, definiendo por local al sitio o paraje cerrado y cubierto, esto es: edificios, mediaguas, galpones o cualquier construcción cubierta, más no terrenos sin edificación alguna. Estos últimos aunque se encuentren en el perímetro urbano se hallan regulados por lo establecido para el contrato de arrendamiento, en el Código Civil, a partir del Art. 1856.

Dentro del contrato de arrendamiento es importante conocer los elementos que lo constituyen. El Art. 1461 del Código Civil Ecuatoriano, distingue los elementos de cada contrato, las características de acuerdo a su esencia, naturaleza, y las que son consideradas puramente accidentales. De modo que en la esencia del contrato encontramos aquellos elementos sin los que el mismo no surtiría efecto alguno, o a su vez degeneraría otro tipo de contrato; la esencia del contrato constituye su propia fisonomía y característica, lo individualiza y distingue de los demás.

Son características de la naturaleza de un contrato, las que sin ser esenciales en el mismo se entienden pertenecerle sin que exista la necesidad de una cláusula especial para ello; las características de la naturaleza de un contrato pueden ser suprimidas o alteradas sin ocasionar la pérdida de su característica principal, para ello hace falta una cláusula que las estipule como tales. Y son accidentales, las que forman parte del contrato por cuerda especial de las partes que intervienen; por ejemplo, es considerada una cosa accidental la estipulación de un plazo para efectuar la entrega de la cosa vendida o la facultad del comprador de pagar el precio por cuotas.

Las relaciones jurídicas que se derivan de los contratos de arrendamiento, son las que se realizan entre arrendador y arrendatario, subarrendador o subarrendatario, en que se obligan recíprocamente al uso de dar o ceder el goce de un local por cierto tiempo y, el otro a pagar por este goce un precio determinado de acuerdo a la Ley.

Para que un contrato sea considerado como tal, debe contener los siguientes elementos: Capacidad, Consentimiento y Causa Lícita.³⁰

La Capacidad: Consiste en la posibilidad de poder obligarse por sí mismo y sin el permiso de la Ley o la autorización de otra persona, lo que permite la celebración de actos o contratos.

La capacidad, es la aptitud que tienen las personas para poder adquirir derechos y contraer obligaciones, esta capacidad puede estar disminuida por la condición de las personas en particular, pero por regla general, todos somos capaces, y tanto nacionales como extranjeros gozamos de los mismo derechos y obligaciones, solo con las limitaciones de índole político. (KUFFO RONQUILLO, 2004, pág. 23)

Así también podemos mencionar a las personas jurídicas, quienes son entes de derecho y por Ley, relativamente incapaces; pero por medio de representación legal, pueden también ejercer derechos y contraer obligaciones siendo capaces de arrendar inmuebles.

El Consentimiento: Es la manifestación de la voluntad unánime entre la oferta y la aceptación; es un acuerdo libre respecto a un acto, de forma consentida y espontánea, sin vicios que anulen o destruyan la voluntad. Se manifiesta a través de ofertas o propuestas de una de las partes y aceptación de la otra. Debemos señalar que el consentimiento puede ser de dos formas: expreso o tácito, decimos que el consentimiento es expreso cuando se formula de palabra, por escrito o con signos incuestionables de la voluntad; y el consentimiento tácito se refiere a los hechos o actos que lo presupongan, o consientan a presumirlo, con excepción de los casos que la Ley exija una manifestación expresa de la voluntad; o, cuando las partes hayan estipulado que sus convenios no sean obligatorios sino después de llenar ciertos requisitos.

Además de poder disponer de la cosa que se arrienda, el sujeto activo de este contrato, debe expresar su consentimiento, de acuerdo a las reglas generales, ya que no existen disposiciones expresas al efecto que sean específicas de la locación. “Según dichos principios, corroborados por la doctrina universal, se requiere que el

consentimiento verse sobre la materia del contrato, la cosa concreta que se alquila, el precio, el tiempo de duración y el uso al que se ha de destinar” (LARREA HOLGUIN, 1989, pág. 259).

El Objeto Lícito: El objeto Lícito es uno de los requisitos indispensables para la existencia de los contratos de arrendamiento, por lo que el mismo debe ser determinado, posible y lícito. Para que el objeto sea lícito y determinado, es necesario que sea materialmente físico y moralmente posible.

Se considera físicamente imposible el que es contrario a la naturaleza; y, moralmente imposible, el prohibido por las leyes o contrario a las buenas costumbres. “En lo material, es el designado de modo concreto o de forma identificable, como contenido de la relación jurídica, el definido por la institución respectiva, la Ley o las partes” (CABANELLAS , 1981, pág. 109)

El objeto de un acto recae necesariamente en las obligaciones y derechos que el acto origina. Por lo que en ocasiones se confunde al objeto del acto con el de la obligación, pudiendo existir tantos objetos en un acto, cuantas sean las obligaciones que origina. En el contrato de arrendamiento hay dos objetos: la cosa que se da en arriendo (inmueble) y, el precio que se paga (canon de arrendamiento).

Causa Lícita: El último elemento necesario para la validez del contrato de arrendamiento es la causa lícita, ésta es aquella que está ajustada a las Leyes, al derecho, a la moral y al orden público. Constituye la prestación o promesa de una cosa o servicio, el arrendador deberá percibir el canon y el arrendatario disfrutar el inmueble. Entendiéndose por causa el motivo que induce al acto o contrato, y por causa ilícita la prohibida por la Ley o contraria a las buenas costumbres, por ejemplo la promesa de dar algo en pago de una deuda inexistente, carece de causa; y, la promesa de dar algo en recompensa de un delito o de un hecho inmoral, tiene una causa ilícita.

Clases de contratos de arrendamiento

El Código Civil Ecuatoriano en el título XXV, artículo 1856 define a el arrendamiento como: Arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las Leyes de trabajo y otras especiales (CÓDIGO CIVIL, 2014, pág. 305).

Varios contratos de acuerdo a su naturaleza y características particulares han sido regulados a través del Código Civil por lo que a continuación detallaremos las seis clases de contratos que se rigen en dicha Ley:

Arrendamiento de cosas

Son susceptibles de arriendo los bienes muebles, siendo estos los que se pueden llevar de un lugar a otro, y los llamados inmuebles los cuales no pueden ser transportados de un sitio a otro; en donde se encuentran las casas y heredades, denominados predios o fundos.

De igual forma los predios pueden ser de varias clases y, entre ellos se encuentran los de tipo urbano que pertenecen a la ciudad, y los rústicos que son relativos al campo. En lo que respecta a los predios urbanos, el arrendamiento adquiere el nombre de inquilinato o alquiler, las personas contratantes toman el nombre de arrendador o dueño y arrendatario o inquilino, así como el precio se conoce como renta o alquiler; en tanto, que si la locación se refiere a un predio de tipo rústico toma el nombre de arrendamiento o coloniatio, las partes contratantes serán llamadas arrendador o propietario, el arrendatario denominado colono o rentero y el precio renta.

Se determina la congruencia legal de acuerdo al Art. 1857 del Código Civil que dice: Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporeales que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la Ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso. Puede arrendarse

aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción (CÓDIGO CIVIL, 2014, pág. 305).

En este caso se refiere a los subarriendos o cesiones de derechos contraídos, otorgados a un tercero, pero con el consentimiento del dueño del inmueble.

Además se señalan los requisitos necesarios para el arrendamiento; el precio, el cual podrá consistir en dinero o frutos naturales de la cosa arrendada, los elementos respectivos al arrendamiento como lo es la entrega de la cosa que va a ser dada en arriendo, procedimientos convencionales, arrendamiento de una misma cosa a dos personas y arrendamientos de bienes naturales y municipales.

En el segundo párrafo del mencionado Código se señalan las obligaciones del arrendador en el arrendamiento de la cosa, la imposibilidad de entregar la cosa arrendada por parte del arrendador, la mora, la obligación de conservar la cosa arrendada en buen estado, la obligación de liberar al arrendatario de turbación por parte del arrendador o sus dependientes a través de obras o trabajos que el mismo no ha autorizado, la acción de terceros pretendiendo derecho a la cosa en arriendo, vicio conocido por el arrendamiento, reparaciones indispensables no locativas, mejoras útiles hechas por el arrendatario y derecho de retención a favor del arrendatario.

En el tercer párrafo se disponen las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas, la obligación de usar la cosa de acuerdo al espíritu del contrato, obligación de preservación, reparaciones locativas por deterioros ordinarios, extensión de la responsabilidad del arrendatario, obligación de pagar el precio o renta incluyendo el derecho de retención, justiprecio de peritos, períodos de pago del precio o renta, indemnización del perjuicio por parte del arrendatario, facultad de ceder o subarrendar, obligación de restituir la cosa al fin del arrendamiento, restitución de la cosa raíz y mora de restituir la cosa arrendada.

El párrafo número cuatro se refiere a la expiración del arrendamiento de cosas, modos de terminar el arrendamiento, duración del arriendo, restitución anticipada, tácita reconducción, revocación expresa del arrendamiento, expiración del arrendamiento por causa ajena al arrendador, calidades del arrendador que hacen incierta la duración de su derecho, expropiación de la cosa arrendada, extinción del

derecho del arrendador por causas propias respecto al arriendo, indemnización de perjuicios, pacto de no enajenar la cosa arrendada, embargo de la cosa arrendada (subrogación de acreedores) y arrendamiento de bienes de legalmente incapaces.

Arrendamiento de viviendas y locales

Estos corresponden al concepto de predio urbano, los cuales pueden estar edificados en el campo o en la ciudad y se encuentran destinados a la habitación, almacenes o demás.

El parágrafo quinto del Código Civil, Art. 1911 estipula las reparaciones locativas por parte del arrendatario, donde establece: “las reparaciones llamadas locativas a que está obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reduce a mantener el edificio en el estado en que lo recibió, pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimos, o de fuerza mayor o caso fortuito, o de mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza de suelo, o por defectos de construcción” (CÓDIGO CIVIL, 2014, pág. 315).

Además se enmarcan aspectos como la obligación de conservar, reponer y mantener la integridad y buen estado del inmueble, obligaciones relativas al uso, arriendo con muebles, arriendo de almacén o tienda sin responsabilidad de pérdida de mercadería, período de desahucio, mora del arrendatario y en sí la aplicación de la Ley de Inquilinato.

Arrendamiento de predios rústicos

Nos referimos al predio rústico como la heredad, hacienda, tierra o posesión inmueble ubicada en el campo, es decir fuera de un poblado; dicho arrendamiento adquiere el nombre de arrendamiento o coloniatio. Las partes contratantes serán arrendadoras o propietarias y el arrendatario será colono o rentero, así como el precio será denominado renta o colonio. Si el precio consiste en frutos producidos por la finca, distribuidos entre propietario y cultivador arrendatario, el contrato toma el nombre de colonato parciario o aparcería.

Cabe mencionar, que se entenderá por predio urbano a un terreno sin edificación que se encuentre dentro de un poblado o ciudad, por el hecho de su ubicación; mientras que un edificio fuera del área urbana siempre será considerado predio rústico de acuerdo a las ordenanzas municipales o croquis de ubicación de cada cantón del país.

El Código Civil en el Art. 1920 párrafo sexto señala: el arrendador está obligado a entregar el predio rústico en los términos estipulados. Si la cabida fuere diferente de la estipulada, habrá lugar al aumento o disminución del precio o renta, o a la rescisión del contrato, según lo dispuesto en el Título De la compraventa (CÓDIGO CIVIL, 2014, pág. 316).

En dicho párrafo también se hace mención, a la obligación por parte del arrendatario de gozar del fundo como buen padre de familia, la conservación de árboles y bosques, la facultad para sembrar o plantar, la obligación de cuidar la no usurpación de ninguna parte del terreno, el deterioro o destrucción de la cosecha, el arriendo de un predio con ganado, la duración del arriendo, el tiempo de pago y el ámbito de aplicación de la Ley.

El contrato de arrendamiento según la codificación Ecuatoriana

Características generales

A continuación señalaremos las características del contrato de arrendamiento:

Bilateral: El arrendador y arrendatario, se obligan de manera recíproca, el primero en proporcionar el uso y goce de una cosa, y el segundo a pagar un precio o renta determinado; en concordancia el Art. 1455 del Código Civil Ecuatoriano manifiesta: “El contrato es unilateral cuando una de las partes se obliga para con otra, que no contrae obligación alguna; y, bilateral, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente” (CÓDIGO CIVIL, 2014, pág. 243).

Entre las partes, se da el nacimiento de deberes y obligaciones en beneficio del otro, las mismas que se encuentran reguladas en Leyes especiales como la Ley de Inquilinato y el Código Civil.

Oneroso: El arrendador y el arrendatario tienen por objeto el beneficio entre ambos, la definición establece la obligación del inquilino a pagar por el uso y goce un precio o canon determinado. Se da la presencia de contraprestaciones entre las partes, esto es, tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes.

Al respecto el Art. 1457 del Código Civil Ecuatoriano dice: El contrato oneroso es conmutativo cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez; y si el equivalente consiste en una contingencia incierta de ganancia o pérdida, se llama aleatorio (CÓDIGO CIVIL, 2014, pág. 243).

Uno de los elementos esenciales debe ser la existencia de la renta, canon o precio, como la remuneración del servicio prestado por la cosa a disposición del arrendatario; en el caso de que no se encuentre estipulado ningún precio, el contrato de arrendamiento se considera nulo.

Este contrato tiene beneficio tanto para el arrendador como para el arrendatario, el inquilino, mediante el uso o goce temporal de la cosa, y el arrendador quien en ocasiones es dueño del bien y en otras no, a través de la renta por aceptar dicho uso. Esta característica es principalmente la que diferencia al arrendamiento de otros contratos como el comodato o préstamo de uso, en donde se permite a una persona el uso o goce de una cosa sin recibir nada como contraprestación.

Nominado: Este tipo de contrato se encuentra determinado en la Ley con nombre propio, con sus formas y consecuencias debidamente establecidas. Se encarga de regular las relaciones que se produzcan alrededor de él, a través de cuerpos legales como la Ley de Inquilinato y el Código Civil; su aplicación dependerá de si es un terreno o local ubicado en el perímetro urbano o rural.

En algunos casos esta característica se considera de poca relevancia, puesto que las partes pueden dar la denominación que crean pertinente al contrato siendo la Ley quien resuelva este conflicto; pero independientemente de su denominación, las cláusulas del mencionado contrato deben constituir los elementos que describan sus caracteres específicos, sin los que no podría subsistir como tal.

Principal: De acuerdo al Art. 1458 del Código Civil, el contrato es principal debido a que subsiste por sí mismo sin necesidad de otro acuerdo del cual dependa, esto quiere decir que no requiere de otro acuerdo de voluntades para que el contrato subsista y produzca obligaciones del mismo género.

Título de mera tenencia: El arrendatario al no ser el dueño del bien, reconoce el dominio ajeno siendo únicamente un tenedor del mismo, debiendo pagar por dicha tenencia un precio.

Por lo que decimos que no se traspasa el dominio del bien inmueble dado en arrendamiento al arrendatario, exclusivamente se lo arrienda por un plazo determinado, para que viva, trabaje y goce de los beneficios del mismo. Se deberá elaborar un contrato escrito de arrendamiento, para que en un futuro el arrendatario no pueda alegar posesión o prescripción adquisitiva de dominio. En el caso de la muerte del dueño, sus herederos tendrán derecho a la sucesión del bien dejado por el causante.

Personal: Las partes que interviene en la celebración del contrato de arrendamiento urbano, suelen dar al mismo el carácter de personal, impidiendo el subarriendo, la cesión de todo o parte del local arrendado o su traspaso; siendo esto prohibido por la Ley de Inquilinato.

Consensual: Decimos que es consensual, puesto que únicamente es necesario el consentimiento de las partes que intervienen en el mismo, esto es, desde el instante en que existe el ánimo de contraer. Se perfecciona con el simple acuerdo de voluntades respecto a la cosa y el precio además de expresar la voluntad de celebrar el contrato; la voluntad requiere que no adolezca de vicios como: error, fuerza y dolo.

Alessandri Rodríguez al respecto manifiesta: “el arrendamiento en nuestra legislación es meramente consensual y si alguna vez está sujeto a formalidades, ellas no son solemnidades del contrato de arrendamiento, sino requisitos exigidos en atención al estado o calidad de las personas” (RODRIGUEZ ALESSANDRI, 1994, pág. 160).

La gran parte de los contratos de arrendamiento sobre inmuebles urbanos son escritos ya sea de forma privada como ocurre generalmente, o mediante escritura pública; esta práctica obedece a razones de seguridad en lo que atañe a la prueba del vínculo contractual, no es una exigencia que tiene que ver con la validez del contrato, pero su registro en el Juzgado de Inquilinato y Relaciones Vecinales le da mayor solemnidad. En el caso de faltar un contrato escrito, el dueño del bien deberá realizar una declaración juramentada ante el juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales para justificar su calidad de arrendador, por si se suscitare algún conflicto legal con el inquilino.

Conmutativo: Podemos decir que el contrato de arrendamiento es por naturaleza conmutativo, ya que las prestaciones entre el arrendador y arrendatario son equivalentes, y de mutuo beneficio; de acuerdo a el Diccionario Jurídico Cabanellas, el contrato conmutativo es “Aquel en el que cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa cierta, reconocido o equivalente a la que recibe” (CABANELLAS , 1981).

En este contrato, son equivalentes las prestaciones entre las partes contratantes puesto que cuando el arrendador alquila el bien inmueble materia de arrendamiento, recibe un precio por este alquiler y a su vez el Inquilino recibe el goce de la cosa por el valor que cancela primero. El Código Civil señala al respecto en su Art. 1457:“El contrato oneroso es conmutativo cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez...”, (CÓDIGO CIVIL, 2014, pág. 243).

No se puede afirmar que esta disposición exige una absoluta igualdad en las prestaciones a cargo de cada uno de los interesados a celebrar el contrato, desde su formación cada parte puede apreciar con más o menos exactitud el valor de las ventajas que consigue y el valor de los sacrificios que deben hacer para alcanzar tales ventajas. Luis Claro Solar manifiesta al respecto: “Los contratos conmutativos son aquellos por los cuales cada una de las partes contratantes da y recibe ordinariamente el equivalente de lo que ella da” (CLARO SOLAR, 1939, pág. 574); indicando de

esta manera que las prestaciones de las partes contratantes se entienden como equivalentes.

Al ser un contrato de arrendamiento, de él deberán surgir obligaciones recíprocas, que sirven mutuamente de fundamento; esto permite distinguir este contrato de otros similares, como el comodato y el depósito.

Por otra parte, es un contrato oneroso y conmutativo, esto es, que las prestaciones de ambas partes se tienen como equivalentes; el carácter de la onerosidad del arrendamiento ha tomado máxima importancia en nuestro tiempo, por lo que el Estado ha tenido que intervenir para fijar, mediante reglas de orden público, la equivalencia de las prestaciones. El valor del servicio que presta el arrendador con la cosa se mide haciendo relación al valor comercial de la casa o habitación dada en arriendo.

Del arriendo nacen obligaciones de hacer y de dar; la obligación principal del arrendador esta en hacer, esto es, permitir con voluntad propia que otro use o disfrute de una cosa; y la obligación principal del arrendatario es de dar, al momento de pagar un precio. Cuando el arrendamiento es de simple uso, constituirá un simple acto de administración, aunque en ocasiones puede llegar a ser un acto de disposición.

De tracto sucesivo: Esta característica es mencionada porque el cumplimiento del contrato supone la ejecución de prestaciones sucesivas durante un largo tiempo, debido a que cada parte debe ejecutar una serie de obligaciones durante el tiempo que persista el mismo.

Por lo que podemos señalar que el contrato de arrendamiento no se resuelve, puesto que tal definición significa volver las cosas al estado anterior y eso no es posible; lo correcto será decir que el contrato termina. Podemos señalar que es un contrato de tracto sucesivo “porque se va cumpliendo a través de cierto tiempo y no puede ser de ejecución instantánea, también decimos que es de tracto sucesivo ya que el arrendatario va haciendo entregas periódicas de la fijada” (GARCÍA FALCONÍ, 1997, pág. 36).

El Dr. Wladimiro Villalba expresa: Cuando por lo menos de una de las partes, la obligación va cumpliéndose conforme transcurre el tiempo, el contrato es de tracto sucesivo. Así ocurre con el contrato laboral, en que el trabajador presta sus servicios conforme transcurre el tiempo, en días y horas laborales. En el contrato de arrendamiento, en que el arrendador permite la ocupación de la cosa por todo el tiempo convenido con el arrendatario (VILLALBA VEGA , 1987, pág. 39).

Este contrato cubre prestaciones prolongadas necesariamente en el tiempo, si bien es cierto, el pago por el goce de las cosas puede ser hecho de una sola vez, la obligación del arrendador de conceder al arrendatario el continuo uso del bien sin perturbación alguna, se desarrolla durante toda la relación de arrendamiento.

Según el tratadista Luis Claro Solar: son contratos sucesivos, o de tracto sucesivo, según se les denomina, aquellos cuya ejecución debe tener lugar en una serie determinada de épocas, qui habent empus successivus, como el arrendamiento de cosas, por ejemplo en que cada periodo de arriendo puede estimarse como un contrato distinto, que una vez cumplido da lugar al nacimiento de otro (CLARO SOLAR L. , 1939, pág. 586).

Podemos decir, que las obligaciones nacidas del arriendo no pueden cumplirse en un momento único, puesto que el arrendamiento supone cierta duración, así como no se aplica un efecto retroactivo ya que no se pueden deshacer efectos pasados

Temporal: Así lo dispone el Art. 26 de la Ley de Inquilinato, ya que sin la existencia de este elemento se daría una ruptura en la propiedad, es considerada una de las principales características del contrato de arrendamiento del sector urbano.

Siendo este el carácter esencial que distingue el arrendamiento de la venta, ya que en los contratos de arrendamiento se tiene una duración determinada, debido a que se habla del término del contrato y se señala su vencimiento como causal de terminación del mismo; se tiene el goce temporal, porque la transferencia del goce perpetuo equivaldría a la enajenación de la cosa, o sea, a la transferencia de dominio (Barros Errazuriz, 1932, pág. 200).

En el caso de arrendamiento de locales urbanos, dicha duración es de mínimo dos años conforme lo establece el Art. 28 de la Ley de Inquilinato. En otros tipos de arrendamiento urbano, el tiempo puede ser de forma definida o indefinida, pero independientemente de cualquier forma el arrendador podrá siempre darlo por terminado por medio del desahucio correspondiente; este se encuentra establecido en el Código Civil Ecuatoriano en el Art. 1892 y en la Ley de Inquilinato en el Art. 33.

De libre discusión: Las partes podrán convenir de manera libre las condiciones estipuladas en el contrato, tomando en cuenta las limitaciones propias de la Ley de Inquilinato, como Ley Social. Cabe señalar que se deben realizar contratos de arrendamiento aplicando cláusulas establecidas y validadas dentro de nuestra legislación, coherentes y cumplidas a su vez. Podemos mencionar algunas de las cláusulas que forman parte de los contratos escritos, y que son reconocidas como válidas en nuestra legislación al no prohibirlas; por ejemplo lo estipulado en el Art.30, literal a) de la Ley de Inquilinato en lo que se refiere a una de las causales de terminación del contrato de arrendamiento, en donde se manifiesta: “cuando la falta de pago de las dos pensiones locativas mensuales se hubieren mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino” (Ley de Inquilinato, 2000, pág. 11).

De igual forma se señala expresamente que: el arrendatario declara que recibe en perfecto estado el inmueble junto con todas sus instalaciones, acueductos, caños y demás servicios de que goza el; a pesar de que muchas veces la realidad es otra, ya que paredes, pisos, baterías sanitarias, ventanas y demás no se encuentren en óptimas condiciones, como se menciona. Podemos señalar que en la mayoría de los casos, las reparaciones y mejoras de cualquier naturaleza que el arrendatario haga en el inmueble quedarán a favor del propietario.

Jaramillo Zuleta en su obra “Defensa del Inquilino”, se refiere a este aspecto diciendo: “si no hay libertad de contratación, ello nos lleva de la mano a la consecuencia ineludible: la una parte esgrime las condiciones y la otra sumisamente las acepta, se adhiere a ellas. Surgen por estos rumbos los contratos de adhesión” (Zuleta Jaramillo & Zuleta Jaramillo, 1966, pág. 138).

Codificación Código Civil

La figura del contrato de arrendamiento ha ido paulatinamente evolucionando en nuestro Código Civil, el mismo que como hemos mencionado tuvo su institucionalización en la legislación Romana, para luego pasar a la Chilena, fuente inmediata de nuestro Código Civil; siendo así también de gran influencia para otros ordenamientos jurídicos.

En nuestra legislación, nos referimos al contrato de arrendamiento después de reglamentar los contratos de compraventa, permuta y cesión de derechos, el mismo que se encuentra comprendido en el Título XXV del Código Civil Ecuatoriano.

El Art. 1856 del mencionado cuerpo legal señala al arrendamiento como: un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las Leyes de trabajo y otras especiales. (CÓDIGO CIVIL, 2014, pág. 305).

El título correspondiente al arrendamiento se inicia con su definición, que queda citada anteriormente, en la que se plasman las notas esenciales que permiten distinguirlo de otros contratos; después de contemplar algunas disposiciones generales sobre la cosa arrendada y sobre el precio pactado, el Código señala en forma exhaustiva, las cargas que cada contratante debe soportar, para reportarle al otro el beneficio o ventaja que espera recibir con la celebración del contrato. Posteriormente, el Legislador consagra las obligaciones del arrendador y del arrendatario de la cosa, mencionando consecutivamente a la terminación del arrendamiento; señalando las causales que dan origen a ella, las mismas que constan en el Art. 30 de la Ley de Inquilinato vigente.

A continuación, el Código Civil señala algunas reglas particulares correspondientes al arrendamiento de inmuebles urbanos, predios, criados domésticos, contratos para confección de una obra material, arrendamiento de servicios inmateriales y arrendamiento de transporte. A través de su articulado pretende contener todas las posibles situaciones que puedan presentarse en un contrato, con el objetivo de evitar el pacto de obligaciones desproporcionadas para cualquiera de las partes; en

búsqueda del respeto para la comunidad que caracteriza al arrendamiento de forma justa y equitativa.

Codificación Ley de Inquilinato

Para propósito de nuestro estudio, nos referiremos a la codificación de la Ley de Inquilinato, que tuvo su aplicación en el Registro Oficial No. 196 del 01 de Noviembre del 2000; a través de dicha codificación fueron conseguidas varias modificaciones, más no se hicieron cambios sustanciales que reflejen la necesidad de la sociedad del siglo XXI; por lo que la mencionada Ley aún es considerada como obsoleta, lejos de la realidad social y del crecimiento de la población ecuatoriana; debiendo observarse las disposiciones reformativas y finales previstas en el Código Orgánico General de Procesos, publicado en Registro Oficial con fecha 22 de mayo del 2015.

La Ley de Inquilinato, es considerada como una Ley especial, la misma que delimita las relaciones dentro de los contratos de arrendamiento y subarrendamiento, como los dispone en su Art. 1, que señala: “Ámbito: Esta Ley regla las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos”. (LEY DE INQUILINATO, 2000, pág. 8). Podemos referirnos al perímetro urbano, como el terreno determinado por las ordenanzas municipales; otros criterios al respecto lo señalan como una parte o sección territorial que goza de servicios básicos, como agua potable, luz eléctrica, alcantarillado y demás, y hay también el criterio de que predio urbano, es el que está situado dentro de la ciudad y predio rústico el que está ubicado en el campo o fuera de la ciudad.

Barros Errazuriz señala al respecto: No se distingue los predios rústicos y los urbanos por el lugar donde están situados, sino por el objeto a que se destinan. El predio rústico es el destinado al cultivo, al beneficio de la tierra, mientras que el urbano es dedicado a la habitación, almacén u otro objeto análogo (BARROS ERRAZURIZ, 1932, pág. 219).

En nuestra Legislación, el Código Orgánico de Organización Territorial, determina los límites de las zonas urbanas, principalmente en cuanto a servicios municipales

como lo son: agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; el Consejo Municipal para realizar la determinación urbana debe nombrar una comisión especial.

Es necesario señalar, que el arrendamiento de predios urbanos constituye el acto jurídico bilateral en el que de forma voluntaria, las partes se obligan recíprocamente a proporcionar o entregar a una de ellas el goce temporal de un bien inmueble ubicado dentro del contorno de una ciudad o poblado, a cambio de un precio acordado por las partes.

En lo concerniente a la aplicación de La Ley de Inquilinato la misma determina que, todo lo que no se estipule en la mencionada Ley, deberá seguir bajo la legislación del Código Civil y por el vigente Código Orgánico General de Procesos (2015); en concordancia con el Art. 2 en el que manifiesta: “Leyes supletorias: En lo no previsto en esta Ley, se aplicarán las disposiciones de los Códigos Civil y de Procedimiento Civil, en lo que fueren pertinentes” (ASAMBLEA NACIONAL, LEY DE INQUILINATO, 2000, pág. 8).

La Ley de Inquilinato se encuentra estructurada en diez títulos con acápite final de disposiciones transitorias. En el Título Primero, se determina el ámbito de la Ley, señalando las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales que se encuentran dentro del perímetro urbano, así como la aplicación de Leyes Supletorias.

El Título Segundo, señala las condiciones de los locales de arriendo, determina cuales son las características que debe tener el inmueble para poder ser susceptibles para vivienda, las reparaciones a las que se obliga el arrendador, los derechos que posee el inquilino, las sanciones al arrendador que no cumpla con las reparaciones a las que está obligado y las responsabilidades que tiene el inquilino por los daños que ocasione; de modo que guarda un equilibrio entre derechos y obligaciones que deben ser cumplidas tanto por el arrendador como por el arrendatario.

El Título Tercero menciona la inscripción de predios arrendados, señalando donde inscribirlos, el contenido de la inscripción, la fijación de las pensiones máximas de arrendamiento, fijación de tasa de inscripción y certificados, cabe mencionar que los

mismos no tienen ninguna relación con los valores y moneda que se maneja en la actualidad; la obligación de tener el certificado de fijación de pensiones y la respectiva sanción que de igual manera no guarda relación alguna con los costos actuales. Sanciones por falta de inscripción, la exoneración de inscripción y la prohibición para las instituciones del sector Público de cobrar cánones con valores superiores a los que establece la Ley.

El Título Cuarto establece la fijación de pensiones de arrendamiento, en donde señala el límite máximo de cobro, el cual no podrá exceder la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial señalado por el Departamento de catastro urbano e impuestos municipales, y la prohibición de pactar el incremento automático; aunque se encuentra la inobservancia referente a la prohibición de arrendar en moneda extranjera en razón de que el circulante es el dólar. Sanciones por cobro de las pensiones excesivas que en la práctica no se cumplen a cabalidad, fijación provisional de pensiones, y solicitud de aumento o rebaja de pensiones.

En el Título Quinto, se señala el arrendamiento de locales amoblados, forma y contenido de dichos contratos, los casos de locales destinados a vivienda y el cumplimiento del contrato. En tanto el título sexto se refiere a los contratos de arrendamiento y sus efectos, formas de los contratos, plazo del contrato escrito, y forma del contrato en relación al canon mensual de arrendamiento.

En el Título Séptimo se aborda las causales de terminación del contrato, el trámite a seguirse para el caso de traspaso de dominio, caso de fallecimiento del inquilino, así como la notificación con la decisión de no renovar el contrato de arrendamiento y sus efectos. Lo que respecta al caso del embargo del inmueble arrendado se permite al arrendatario continuar ocupando el inmueble, y las facultades que tiene en caso de no existir contrato escrito.

En el Art. 36 de este título se encuentran los requisitos para el subarrendamiento o cesión, teniendo la primera opción de compra del inmueble habitado, el arrendatario que hubiere vivido en el lugar por más de quince años. Esta disposición, se da de acuerdo al ánimo que tenga el arrendador para que su inquilino siga ocupando el inmueble; debido a que en muchas ocasiones el arrendador, luego de transcurrido

tanto tiempo del arrendamiento, para evitar un desahucio y el correspondiente juicio, realiza una venta ficticia del bien inmueble para acelerar la salida del inquilino.

Podemos señalar que en la práctica no se cumple esta disposición, ya que se observan casos en los que dueños de casa realizan ventas ficticias a sus hijos con la finalidad de sacar a sus inquilinos del bien en cuestión, a pesar de que los últimos hayan vivido por más del tiempo estipulado; en muchos casos el Juez al momento de dictar el Auto resolutorio respectivo, no toma en cuenta este artículo y falla a favor del desahuciante creándose un vacío legal y contradicción en este artículo.

En el Título Octavo se manifiesta la prohibición de subarrendar, caso de desalojo, el derecho del subarrendatario de permanecer en el local por treinta días luego de ser notificado con el desalojo, y la continuación del subarriendo por desalojo del arrendatario. El Título Noveno dispone la competencia y el procedimiento para las acciones sobre inquilinato, siendo el juez de Inquilinato el competente para conocer sobre estas causas y el procedimiento sumario que debe seguirse en caso de conflicto; el trámite especial de las reclamaciones; determina los documentos que deben acompañarse a la demanda, la oposición del inquilino al desahucio y la prescripción de las acciones, debiendo observarse las disposiciones previstas en el COGEP.

Por último el Título Décimo, recoge las disposiciones generales, la facultad de retención del local arrendado para el caso en que el arrendador adeude al arrendatario, la constancia del pago de pensiones, el depósito de pensiones, la retención de pensiones, la extensión de responsabilidades, la limitación de moradores de un local; la facultad del arrendador respecto del subarrendatario; la fijación de la cuantía en los juicios; la subrogación del secretario; la exoneración de impuestos prediales; y, la inscripción de contratos anticréticos.

Finalmente, las disposiciones transitorias disponen el caso en que los arrendadores no tuvieren contrato de arrendamiento escrito, por lo que pueden acudir ante el juez de Inquilinato, o ante quién haga sus veces, y hacer una declaración juramentada que contendrá: el inmueble materia de la declaración, los nombres del arrendador y

arrendatario, fecha en que comenzó el arrendamiento, plazo, canon inicial y actual, y la circunstancia de no existir contrato escrito alguno.

Además, se señala el congelamiento por dos años de las pensiones de arrendamiento de los inmuebles destinados a vivienda, vivienda taller, cuya cuantía no exceda de seis salarios mínimos vitales y además un incremento del 5% para inmuebles destinados a vivienda y del 10% para vivienda taller o vivienda negocio.

Efectos jurídicos de un contrato de arrendamiento

A través de la celebración de un contrato se reconoce el principio de autonomía privada el mismo que se refiere a “la potestad de autorregulación de los intereses propios por los mismos interesados, sujetos de derecho, mediante la celebración de actos jurídicos”. (GARIBOTTO, 1993, pág. 11). Puesto que, en el campo de las obligaciones en general o de los contratos en particular, la voluntad desarrolla su máxima expresión; el Código Civil en su artículo 1453, se refiere a los contratos como una de las fuentes de las obligaciones, y en el artículo 1561 les otorga fuerza de ley para las partes contratantes.

Dentro de la autonomía privada podemos señalar dos principios fundamentales, que componen la base de la teoría de la autonomía privada: a) la libertad contractual para crear un vínculo jurídico, con plena libertad para fijar su contenido y sus efectos; y, b) la fuerza obligatoria del contrato entre las partes contratantes. Este último es considerado como el eje del Derecho Privado, la parte ideológica que lo sustenta porque detrás de él se encuentra todo un sistema que permite actuar a los particulares.

Cabe señalar que la autonomía privada exige exista libertad e igualdad entre las partes, así como requiere que el ordenamiento jurídico faculte a los particulares a regular sus relaciones jurídicas; respetando en su aplicación, las limitaciones que impone el ordenamiento jurídico imperativamente, para que sus actos tengan plena validez jurídica. Además debe cumplir a cabalidad normas generales de orden público, moral y de buenas costumbres.

En el Código Civil Ecuatoriano, podemos encontrar varios artículos en los que se encuentran limitaciones a la autonomía privada, el artículo 1461 del mencionado Código y siguientes contemplan las restricciones clásicas a este principio, estableciendo la capacidad, el consentimiento de la parte que se obliga sin vicios, el objeto lícito y la causa lícita, como los elementos que darán validez al contrato.

En la actualidad frente a este tema existe una intervención estatal influenciando la regulación de ciertos contratos, ya que se busca que la población pueda asegurar sus condiciones de vida, exigiendo que esas condiciones no sean desvirtuadas por la voluntad de los particulares mediante la celebración de los contratos.

El Doctor José María Falconí manifiesta: El derecho Civil, enfoca la noción de contrato de locación, sobre la base de que dos personas de idéntica situación jurídica y de igual poder económico expresan y discuten en libre debate sus pretensiones opuestas, se hacen concesiones recíprocas y acaban por celebrar un contrato, cuyos términos han sido pesados y que en realidad constituyen la expresión de común acuerdo (...) (GARCÍA FALCONÍ J. , 1995, pág. 58).

El contrato de arrendamiento en el sector urbano y sus causales de terminación

En lo que concierne a la Ley de Inquilinato, sus disposiciones regulan al contrato de arrendamiento de forma distinta a las normas del Código Civil, ya que limitan esa amplia libertad de contratación, estableciendo mayores restricciones para de esa manera proteger al arrendatario. Estableciendo, que todo contrato de arrendamiento legalmente celebrado es Ley para las dos partes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento o por causas legales, (contempladas en la Ley de Inquilinato Art. 30 literales a, b, c, d, e, f, g, h, i), y conforme lo estipulado en el Código Civil en su At. 1561.

El contrato de arrendamiento de locales urbanos no es la excepción, la Ley de Inquilinato en varios de sus artículos establece derechos a favor del arrendatario, porque tiende a resguardar a la parte más desprotegida dentro de la relación jurídica existente entre el arrendador y arrendatario.

Dicho cuerpo legal tiene un carácter social, el mismo que nace de la Constitución Política de la República del Ecuador, en donde se determina que todo ciudadano ecuatoriano tiene derecho a un nivel de vida digna, que permita el desenvolvimiento moral y material que se deriva de la naturaleza de la persona y que le asegure, entre otras cosas, la salud, alimentación, vestido, una vivienda adecuada y digna, asistencia médica y los servicios sociales necesarios; con independencia de su situación social y económica.

Es así, que los derechos estipulados en la Ley de Inquilinato son irrenunciables para el arrendatario y cualquier acto en contra del inquilino prohibido en la misma, no tendrá ningún valor; salvo cuando se establezca expresamente otro efecto que el de nulidad para el caso de contravención.

A través de La Ley de Inquilinato se pretende frenar muchos abusos por parte del arrendador, quién en ocasiones por su calidad de dueño o administrador de la casa dada en arrendamiento, impone cláusulas exageradas al inquilino, quién por necesidad debe aceptarlas.

El contrato de arrendamiento de locales urbanos, puede ser de dos clases: verbales y escritos, esto se determina de acuerdo a la disposición del Art. 29 de la Ley de Inquilinato; en donde se consagra que todo contrato cuyo canon sea mayor a diez mil sucres mensuales, se celebrará por escrito y deberá registrárselo en el juzgado de Inquilinato o en el que hiciere sus veces dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su celebración. Por su parte, el juzgado está obligado a llevar un archivo cronológico y numerado de los contratos registrados, bajo responsabilidad del juzgado y del secretario. Podemos señalar que en la práctica no se aplica este artículo, ya que en primer lugar no tenemos como moneda el sucre sino el dólar y, actualmente se puede registrar el contrato de arrendamiento dentro o fuera de los treinta días posteriores e inclusive en plazos muchos más largos a su celebración sin que esto ambiguamente implique sanción alguna en contra del arrendador.

Encontrando de esta forma un vacío en la Ley, ya que si la intención hubiera sido la de obligar al arrendador y arrendatario a efectuar contratos de arrendamiento por escrito, cuando las pensiones excedieran a una suma determinada, debía haberse

estipulado de esta manera en la Ley, sancionando su incumplimiento con la nulidad del convenio o a través de otros mecanismos; por lo que, el único objeto que se busca a través de que el contrato cuyo canon mensual sea mayor de diez mil sucres y deba ser celebrado por escrito, es el de cumplir con lo que el Código Civil señala en sus artículos 1726 y 1727, como medios idóneos para probar las obligaciones. El tiempo o plazo que se estipula en el contrato de arrendamiento será obligatorio para las partes, sin embargo en todo contrato de arrendamiento el inquilino tendrá derecho a una duración mínima de dos años con excepción de los siguientes casos:

- a. De habitación en hoteles, casa de pensión o posadas
- b. De arrendamiento de locales a individuos o familiares que teniendo su residencia habitual en un lugar van a otro transitoriamente,
- c. De arrendamiento de locales para exhibición, espectáculos y otros fines que por su naturaleza tengan corta duración.

Si bien se establece que el tiempo de duración será mínimo de dos años observamos casos en los cuales se arriendan locales para el comercio, cuyos contratos son firmados con duración de un año y se solicita el desahucio por terminación de contrato según el Art. 33 de la Ley; el juez admite a trámite este requerimiento y posteriormente se notifica al inquilino con esta decisión. Solo cuando se arrienda para vivienda, el primer contrato celebrado se lo pacta para dos años y las renovaciones podrán ser de un año, dos años, tres años o como acuerden las partes contratantes.

La Ley por su parte, prohíbe el incremento automático de pensiones locativas de inmuebles destinados a vivienda durante la vigencia del contrato de arrendamiento, siempre y cuando el canon mensual no exceda de dos salarios mínimos vitales. Toda estipulación que contravenga lo señalado, se tendrá por no escrita.

De acuerdo a lo mencionado se puede determinar, que si el canon de arrendamiento es mayor a dos salarios mínimos vitales, podrán las partes de mutuo acuerdo fijar el incremento de las pensiones durante la vigencia del contrato de arrendamiento, esto podrá ser aplicado en el caso de inmuebles destinados a vivienda; y en el caso de

arriendo a locales para otro tipo de destino, dicho incremento se lo podrá hacer efectivo puesto que la Ley no lo prohíbe.

Para finalizar se tiene que los contratos de arrendamiento que son sometidos a la Ley de Inquilinato, cuentan con autonomía privada; pero la voluntad de las partes contratantes tiene mayor restricción de acuerdo a las normas civiles del arrendamiento, y únicamente puede manifestarse dentro de los límites de la Ley.

La naturaleza del juicio de arrendamiento

Para el Dr. García Falconi, los juicios de arrendamiento son de naturaleza especial ya que no permiten que en él se resuelvan conflictos de derechos contradictorios, como la propiedad, posesión, dominio, estos derechos tienen que ser discutidos en otra clase de juicios.

“Recalco que en teoría se supone que la sencillez es la nota más característica del juicio verbal sumario de inquilinato, como medio fácil, rápido y económico de obtener judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento, por esta razón no se puede discutir aquí cuestiones de dominio pero en la vida práctica sucede todo lo contrario, ya que no se cumple lo que en teoría implica el juicio verbal sumario, que tiene como fin acelerar el procedimiento y facilitar la pronta resolución del juicio” (García J. , El juicio verbal sumario de Inquilinato, 2013)

El juicio Verbal Sumario (aplicado en el derogado Código de Procedimiento Civil) se denomina así, porque en su procedimiento hay dos etapas:

1. Oral.- Esto es, la forma de contestación a la demanda que se la hace en la diligencia de audiencia de conciliación.
2. Sumario.- Porque no está sometido la sustanciación al prolongado trámite ordinario.

Conforme lo sostienen algunos autores entre ellos Couture, Palacios, el juicio verbal sumario al igual que el juicio ejecutivo es un juicio especial o de excepción, al compararlo con el juicio o trámite ordinario, del cual se sujetan todas las controversias judiciales que no tienen trámite especial.

En la enciclopedia jurídica OMEBA se habla de proceso o juicios especiales de “(...) todos los que denominan así por tener la sustanciación prevista en la Ley en todas sus etapas o trámites o con referencia a un proceso tipo o a un determinado proceso especial, pero con modificaciones substanciales” (Alsina, Bach, Cabanellas, & Diez, 1984, pág. 350).

Sustanciación de acuerdo con el COGEP

De acuerdo a lo que determina el Código Orgánico General de Procesos, publicado en el Registro Oficial No. 506 de viernes 22 de mayo de 2015 y que entró en total vigencia el 22 de mayo del 2016, con ciertas excepciones que entraron al momento de su publicación en el Registro Oficial; procura que exista un procedimiento básico, flexible, adaptable y de gran alcance, basados en los principio de inmediación, concentración, contradicción, celeridad y oralidad.

El Código Orgánico General de Procesos determina cuatro tipos de procedimientos que son:

1. El procedimiento ordinario, aplicable a todas las causas que no tengan una vía de sustanciación previamente en la Ley;
2. El procedimiento voluntario
3. El procedimiento sumario para ventilar derechos personales y deudas dinerarias de baja cuantía que no sean exigibles por otra vía; y,
4. El procedimiento monitorio, a través del cual se pueden cobrar deudas de baja cuantía que no constituyan título ejecutivo.
5. El juicio ejecutivo

Couture manifiesta que comúnmente las acciones se dividen en ordinarias y extraordinarias y esta última a su vez en sumaria y ejecutiva, pero la clasificación hace relación al proceso en el cual se ejercita la acción mas no a la acción en sí, es

por ello que para Couture la clasificación correcta de las acciones en la forma procesal de los trámites es, las acciones de conocimiento; las acciones de ejecución y las acciones cautelares.

La acción ordinaria según Couture equivale a la pretensión que se hace valer en un proceso o juicio ordinario. Y por tal se entiende, de manera errónea como aquel que, por su amplitud de trámites y multiplicidad de oportunidades para hacer valer los medios de ataque y de defensa, reúne las máximas garantías procesales; siendo que la verdadera importancia del juicio ordinario sea en que se procura tan sólo la declaración o determinación del derecho.

“El proceso ordinario (que es siempre contencioso y de conocimiento) está estructurado atendiendo a que la Ley le asigna la posibilidad de que en él se planteen y decidan, en forma definitiva, la totalidad de las cuestiones jurídicas que pueden derivar de un conflicto entre partes. Consta, fundamentalmente, de tres etapas: improductivo de planteamiento, probatoria y decisoria” (Palacios, 2003, pág. 78).

Así el COGEP., determina que el procedimiento ordinario se resolverá en dos audiencias, primera llamada audiencia preliminar y la segunda audiencia de juicio, en esta última se presentaran los alegatos, confrontación de pruebas y se emitirá la resolución.

Eduardo Couture, manifiesta que la acción sumaria equivale a la pretensión que se hace valer en un proceso sumario, entendiéndose por tal aquel que por virtud de la reducción de los términos procesales y de las oportunidades para hacer valer los medios de ataque y de defensa, reduce las garantías propias del proceso ordinario, siendo mal entendida al igual que la acción ordinaria, ya que lo que se pretende es la reparación de una obligación.

El proceso Ejecutivo procura la efectividad de un derecho ya reconocido en una sentencia o en un título ejecutivo, con las medidas de coacción consiguientes.

Los procesos cautelares, en que se procura, en vía meramente preventiva y mediante un conocimiento preliminar, el aseguramiento de los bienes o de las situaciones de hecho que serán motivo de un proceso ulterior.

Para Herrera Martínez (2010) el trámite sumario sólo se justifica para agilizar la resolución de los asuntos con total certeza jurídica sin importar su poca o nula cuantía, o que tengan un valor superior, ya que la justicia en su impartición debe aspirar a la prontitud pero sin dejar de lado el análisis exhaustivo de las causas.

La misma autora dice respecto al juicio sumario “estos juicios tienen como rasgo primordial el de sustanciarse de forma muy rápida, abreviando plazos o etapas que impliquen el mínimo de actos procesales indispensables, y con ello el empleo de menor tiempo posible en resolver la controversia planteada.”(Martínez, 2010, pág. 9).

Sin embargo, también se debe cuidar ese aspecto, porque sólo se deben abreviar los trámites y los plazos, con la finalidad de que el justiciable obtenga una sentencia en el menor tiempo posible, cumpliendo de esa manera con los principios consagrados en la Constitución de la República del Ecuador.

El autor Lino Palacios coincide con el pensamiento de Couture al mencionar que los procesos especiales son todos aquellos procesos judiciales contenciosos (de conocimiento, de ejecución y cautelares) que se hallan sometidos a trámites específicos, total o parcialmente distintos a los del proceso ordinario. Que se caracterizan por la simplificación de sus dimensiones temporales y formales, y, en consecuencia, por la mayor celeridad con que son susceptibles de sustanciarse y resolverse. Pueden clasificarse en plenarios rápidos o abreviados y sumarios.

En los procesos sumarios, la simplicidad de las formas está determinada por la fragmentariedad o por la superficialidad impuesta al conocimiento judicial. En la fragmentariedad están incluidos algunos procesos de conocimiento, como son interdictos y todos los procesos de ejecución (sentencias y títulos ejecutivos), en los que no se agota el planteamiento y resolución del conflicto en su totalidad, sino

solamente en algunos de sus aspectos. En la superficialidad figuran los procesos cautelares, en los que sólo se requiere la justificación de la apariencia o verosimilitud del derecho invocado, por cuya razón su característica fundamental es la de la máxima simplicidad formal. En el proceso sumario las excepciones se deben deducir al contestar a la demanda.

Para los procesos sumario, ejecutivo y monitorio con audiencia única, el COGEP., establece las mismas actividades que han sido enunciadas, es decir, una audiencia pero con dos fases, la primera: el saneamiento del proceso, la introducción de la prueba, los alegatos y la segunda: la resolución.

Couture, manifiesta que el proceso jurisdiccional debe ser bilateral, con posibilidades de defensa y con garantías de ser escuchadas ambas partes y con posibilidades eficaces de probar la verdad de sus proposiciones de hecho, mediante el cual se asegura una decisión justa y susceptible de cosa juzgada.

En cuanto a la prueba, el proyecto pretende simplificar lo más posible los procedimientos, de forma que los medios probatorios sirvan efectivamente para aportar en la decisión de la o del juzgador para resolver el caso. Esto de ninguna manera afecta el derecho a la defensa, por el contrario, se otorga la mayor amplitud al derecho de presentar pruebas a cada una de las partes procesales, pruebas que serán evaluadas dentro de los principios generales de contradicción, oportunidad y pertinencia.

Magister María de Jesús Herrera Martínez. El Juicio Sumario, 2010. En el trámite del juicio sumario no serían admisibles la prueba pericial o cualquier otra que no se desahogue por su propia naturaleza en forma instantánea, pues no debe olvidarse que en este tipo de juicio se pretende la resolución sin tardanza.

La obligación de anunciar la prueba en la demanda y la contestación a la demanda, facilita la determinación temprana del grado de contradicción en los hechos que se alegan. También permite el conocimiento de la prueba aportada por la contraparte, los términos de la confrontación jurídica, para asumir estrategias que eviten

controversias judiciales, viabilizar acuerdos y posibilitar allanamientos sin mayores costos y en el menor tiempo.

Reclamaciones relativas a la Ley de Inquilinato

El Art. 30 de la Ley de Inquilinato, dispone: “El arrendador podrá dar por terminado al arrendamiento y, por consiguiente, exigir la desocupación y entrega del local arrendado antes de vencido el plazo legal o convencional, sólo por una de las siguientes causas:

- a) Cuando la falta de pago de las pensiones locativas mensuales se hubieren mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino siendo el contrato de arrendamiento bilateral, la obligación del arrendatario es la de pagar el precio del canon estipulado en el contrato, que generalmente se fija por mensualidades”.

- b) Según como lo señala el inciso segundo del Art. 1885, del Código Civil al establecer en su segundo párrafo que. “la renta de predios urbanos se pagará por meses, la de los predios rústicos por años”.

En este caso el arrendador tiene la facultad para pedir que el juez declare terminado el contrato de arrendamiento en caso de incumplimiento en el pago respectivo de la mensualidad y ordene al arrendatario la desocupación y entrega del inmueble arrendado, además del pago de las pensiones vencidas, el pago de los servicios básicos. En este caso corresponde probar de conformidad con la Ley adjetiva, mediante los recibos respectivos que el inquilino ha dejado de pagar la renta por dos meses consecutivos.

El arrendatario por su parte debe desvirtuar la prueba del arrendador, demostrando que si ha pagado las pensiones de arrendamiento, esto puede hacerlo oficiando a los respectivos juzgados de inquilinato, en caso de que hubiere consignado el arrendamiento, mediante “confesional judicial” actualmente denominada “declaración de parte”, o simplemente presentando los recibos de pagos o certificados de depósitos bancarios.

Pero si el inquilino paga las pensiones de arrendamiento con anterioridad a la citación, podrá evitar esta acción en su contra. Hay una forma especial de mora en el pago de las pensiones de arrendamiento cuando el pago es incompleto, especialmente cuando la oficina de registro de arrendamiento ha fijado un precio menor al realmente pactado en el contrato.

Cabe señalar que la mora en el pago de las pensiones de arrendamiento se produce por el simple transcurso del tiempo, sin necesidad de que haya requerimiento.

Las actuales condiciones económicas del País, son apremiantes y relacionando el canon de arrendamiento con el salario mínimo vital este es un rubro alto, que impide muchas veces satisfacer esta obligación, cayendo de esta manera el inquilino en mora.

En la Décima Disposición reformativa establece que se reforme en la Ley de Inquilinato las disposiciones relativas al Art. 42 de la misma Ley que se refiere al trámite de sustanciación de las controversias en el que determina que se lo hará mediante el procedimiento sumario, ante juez(a) de inquilinato y relaciones vecinales o quien hiciere sus veces en el respectivo Cantón. Se mantienen los incisos segundo y tercero, pero hace una excepción respecto a la apelación por parte del arrendatario en los casos de contratos de arrendamiento cuyas pensiones mensuales no excedan del veinte por ciento de la remuneración básica unificada, en el cual no será necesario que el demandado pague lo adeudado para apelar.

2.3. Hipótesis

- La inobservancia de la obligatoriedad del registro notarial de los contratos de arrendamiento vulnera derechos determinados en la Ley de Inquilinato.

2.4. Variables

Variable independiente

- La inobservancia de la obligación del registro notarial de los contratos de arrendamiento

Variable dependiente

- Vulnera derechos determinados en la Ley de Inquilinato

Capítulo III: Descripción del trabajo investigativo realizado

3.1. Ámbito de estudio

Esta investigación estará inmersa jurídica y académicamente dentro del campo de la Legislación Civil con ámbito en la Ley Notarial, en análisis principalmente de la obligatoriedad de registrar los contratos de arrendamiento en la Notaría Primera del Cantón Guaranda, Provincia Bolívar.

3.2. Tipo de investigación

Investigación aplicada, porque la investigación fue orientada a la obtención de nuevos conocimientos y su aplicación para la solución de la problemática de no registro notarial de los contratos de arrendamiento, que vaya en beneficio de la sociedad, especialmente de los inquilinos o arrendadores del cantón Guaranda, perteneciente a la Provincia Bolívar.

3.3. Nivel de investigación

Nivel **aplicativo**, porque se planteó resolver el problema de no registro notarial de los contratos de arrendamiento e intervenir en el mismo, mediante la investigación científica, para el efecto, se utilizó técnicas estadísticas de control que apuntan a evaluar el éxito de la intervención sobre la población, en cuanto a: la necesidad de difundir las reformas a la Ley de Inquilinato cuyo resultado e impacto vaya en beneficio de la sociedad guarandeña.

3.4. Métodos de investigación

Se aplicó el método científico como proceso destinado a explicar fenómenos, establecer relaciones entre los hechos y enunciar leyes que expliquen los fenómenos

físicos del mundo y permitan obtener, con estos conocimientos, aplicaciones útiles a la sociedad guarandea; para el efecto, se utilizó los siguientes métodos:

Método inductivo – deductivo, que permitió partir de un hecho particular a hechos generales sobre la obligatoriedad de registrar los contratos de arrendamiento en la Notaría Primera del Cantón Guaranda.

Método histórico - descriptivo, permitió conocer los diferentes escenarios en los cuales se ha desarrollado la figura jurídica de la obligatoriedad de registrar los contratos de arrendamiento; es decir, a través del tiempo se ha trasladado su registro desde los juzgados civiles a las notarías, describiendo el beneficio de las mismas.

Método analítico-sintético ayudó a analizar e interpretar las partes más importantes de los referentes teóricos y sintetizar los mismos a fin de correlacionarlos con la obligatoriedad de registrar los contratos de arrendamiento en la Notaría Primera del Cantón Guaranda.

Método Exegético.- “En lo jurídico, se utilizó como procedimiento de exposición, enseñanza, construcción científica o aplicación práctica del estudio de los textos positivos, cuya interpretación y sistematización procura”, apegarse a la realidad nuestra, dado el verdadero significado de la norma jurídica. (*CABANELLAS DE TORRES, 2009., pág. 255*).

3.5. Diseño de la investigación

Una vez que fue precisado el planteamiento del problema se estableció el alcance tentativo del mismo al formular la hipótesis como manera de responder a la pregunta de investigación de forma concreta y práctica, cuyo diseño conlleva a confirmar o

rechazar la hipótesis dentro de un enfoque cualitativo y cuantitativo ajustado a una investigación:

No experimental, se basa en variables que ya ocurrieron o se dieron en la práctica sin la intervención directa del investigador.

Transversal, porque se realizó observaciones en un solo momento, en un tiempo único, cuyo propósito es describir si la inobservancia del registro notarial de los contratos de arrendamiento, en el Cantón Guaranda en el año 2016, vulnera derechos previstos en la Ley de Inquilinato.

Descriptivo, porque permitió conocer y describir las características que presenta la inobservancia del registro notarial de los contratos de arrendamiento y como se presenta en la sociedad guarandeña en el año 2016.

3.6. Población, muestra

Población.- Comprende el conjunto total de individuos que poseen algunas características comunes observables en un lugar y en un momento determinado; así tenemos, que la población investigada correspondió al conjunto de trabajadoras y trabajadores de las notarías del cantón Guaranda, y a dos notarios del cantón Guaranda.

Muestra.- Teniendo en cuenta que la muestra es un subconjunto representativo de la población, se seleccionó para la aplicación de las entrevistas el tipo de muestreo *aleatorio* que permitió seleccionar al azar 2 notarios de las cuatro notarías que existen en el cantón Guaranda, que tienen igual oportunidad de ser incluidos; y, para la aplicación de las encuestas se utilizó el tipo de muestreo *estratificado*, se subdivide en estratos o subgrupos, pues se trata de trabajadores y trabajadoras de las notarías del cantón Guaranda, que conocen de la problemática.

La siguiente tabla muestra la población estratificada.

Tabla No. 1
Población estratificada

ESTRATOS	POBLACIÓN	MUESTRA
Notarias y notarios del cantón Guaranda	4	2
Trabajadoras y trabajadores de las notarías primera y segunda del cantón Guaranda.	10	10
TOTAL	14	14

Elaborado por: Gladys Cisneros y Michael Chaves.
Fecha: Septiembre / 2016.

3.7. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Técnicas.- Se utilizó la entrevista y la encuesta, que permitieron obtener información relevante con relación a la muestra o población, ayudó a indicar el nivel de conocimiento de cada uno de los entrevistados y encuestados sobre la obligatoriedad del registro notarial de los contratos de arrendamiento siempre que sobrepase el canon de arrendamiento de un (1) salario básico unificado del trabajador en general.

Instrumentos:

Cuestionario.- Permitió la realización de una correcta y ordenada encuesta, bajo la formulación de preguntas cerradas para recabar información confiable y válida de conocedores de la problemática planteada.

Guía de preguntas, previamente elaboradas que guardan relación con el tema, el problema, los objetivos y la hipótesis, de esta manera se obtiene una proyección real del problema.

Ficha Bibliográfica: Es una ficha en la cual se describen los datos de un libro, la descripción individual, externa e interna de cada libro. Ayudará a hacer referencia de autores que tratan sobre el tema.

3.8. Procedimiento de recolección de datos

La encuesta se aplicó a la muestra de la población de trabajadoras y trabajadores de las notarías del cantón Guaranda, mediante un cuestionario previamente elaborado y estructurado con cinco preguntas.

La entrevista únicamente se aplicó a dos Notarios del cantón Guaranda, teniendo en cuenta que son la autoridad administrativa de cada notaría y que pueden compartir los conocimientos requeridos; esta guía fue estructurada previamente con un pliego de siete preguntas.

3.9. Técnicas de procesamiento, análisis e interpretación de datos

Se procedió mediante los métodos de la Estadística Descriptiva, específicamente en la elaboración de tablas o cuadros estadísticos.

Capítulo IV: Resultados

4.1. Tabulación de los resultados de las encuestas

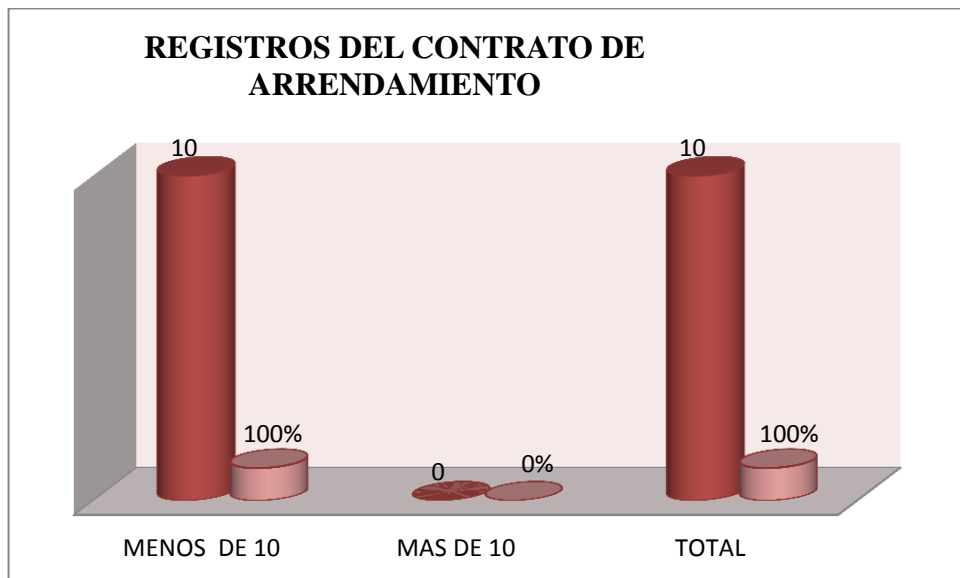
1.- Durante su experiencia como empleada(o) de la Notaría, ¿Con qué frecuencia mensual se han registrado los contratos de arrendamiento en lo que va del año 2016?

TABLA N°1.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
MENOS DE 10	10	100%
MAS DE 10	0	0%
TOTAL	10	100%

Encuesta elaborada por: Gladys Cisneros y Michael Chaves
Fuente: Servidores Públicos de las Notarías del cantón Guaranda

GRAFICO N°1.



ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS:

El 100% de los encuestados que corresponde a 10 servidores públicos de las notarías, contestan afirmativamente que se registran de manera mensual 10 contratos de arrendamiento. De lo que se desprende que existe un gran porcentaje de no registro de los contratos de arrendamiento, tornándose necesario establecer las causas por las cuales se incumple los mandatos legales previstos en la Ley de Inquilinato.

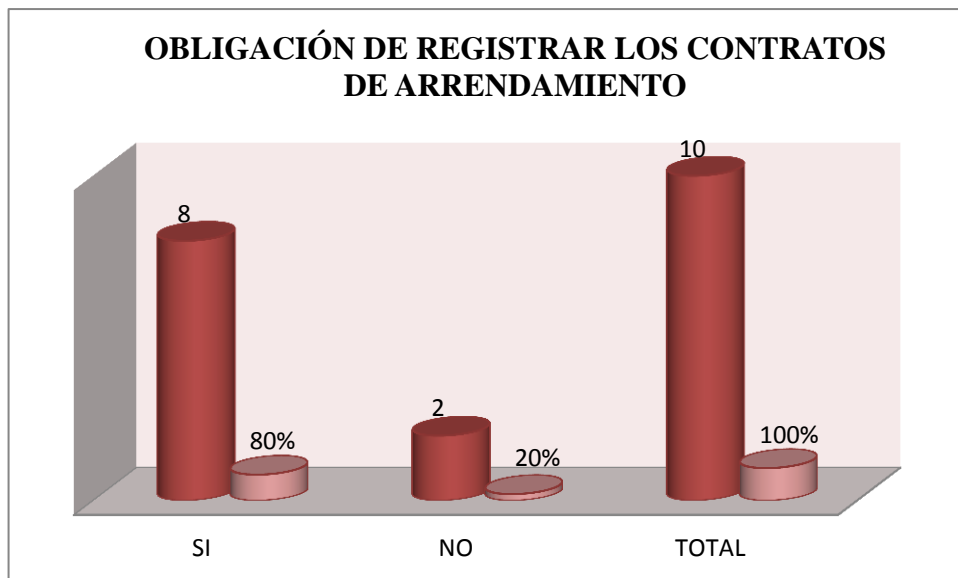
2.- ¿Considera usted que es adecuada la obligación de registrar los contratos de arrendamiento en las notarías?

TABLA N°2.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
SI	8	80%
NO	2	20%
TOTAL	10	100%

Encuesta elaborada por: Gladys Cisneros y Michael Chaves
Fuente: Servidores Públicos de las Notarías del cantón Guaranda

GRAFICO N°2.



ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS:

El 80% de los encuestados que corresponde a 10 servidores públicos de las notarías, contestan afirmativamente que es adecuada la obligación de registrar los contratos de arrendamiento en las notarías; mientras que el 20% de los encuestados que representan a dos servidores públicos, señalan que no. De lo que se desprende que es necesario conocer y difundir sobre las reformas realizadas a la Ley de Inquilinato, con respecto a la obligatoriedad del registro notarial de los contratos de arrendamiento.

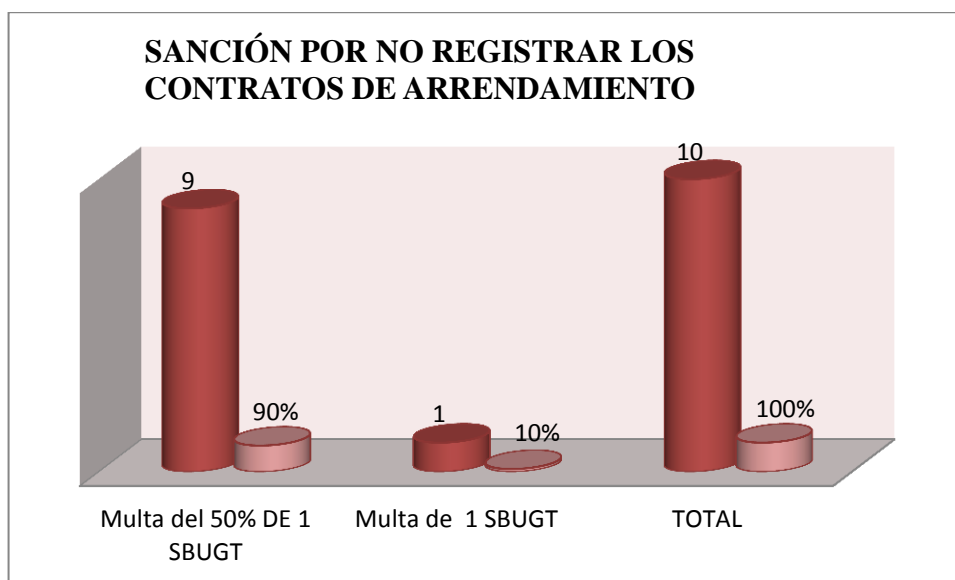
3.- ¿Qué tipo de sanción debe imponerse al arrendador que no registre el contrato de arrendamiento en las notarías?

TABLA N°3.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Multa del 50% DE 1 SBUGT	9	90%
Multa de 1 SBUGT	1	10%
TOTAL	10	100%

Encuesta elaborada por: Gladys Cisneros y Michael Chaves
Fuente: Servidores Públicos de las Notarías del cantón Guaranda

GRAFICO N°3.



ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS:

El 90% de los encuestados que corresponde a 9 servidores públicos de las notarías del cantón Guaranda, creen que se debe establecer una multa del 50% de 1SBU., como sanción pecuniaria al arrendador que no registre el contrato de arrendamiento en las notarías; mientras que el 10% que representa a un servidor de las notarías, señala que debe ser una multa de un salario básico unificado del trabajador en general. De lo que se desprende, que en su mayoría están de acuerdo que se sancione con multa al arrendador que no registre sus contratos de arrendamiento; sin embargo, la Ley de Inquilinato no establece sanción alguna, sin embargo, establece la obligatoriedad de hacerlo si el canon de arrendamiento es superior a 1SBU.

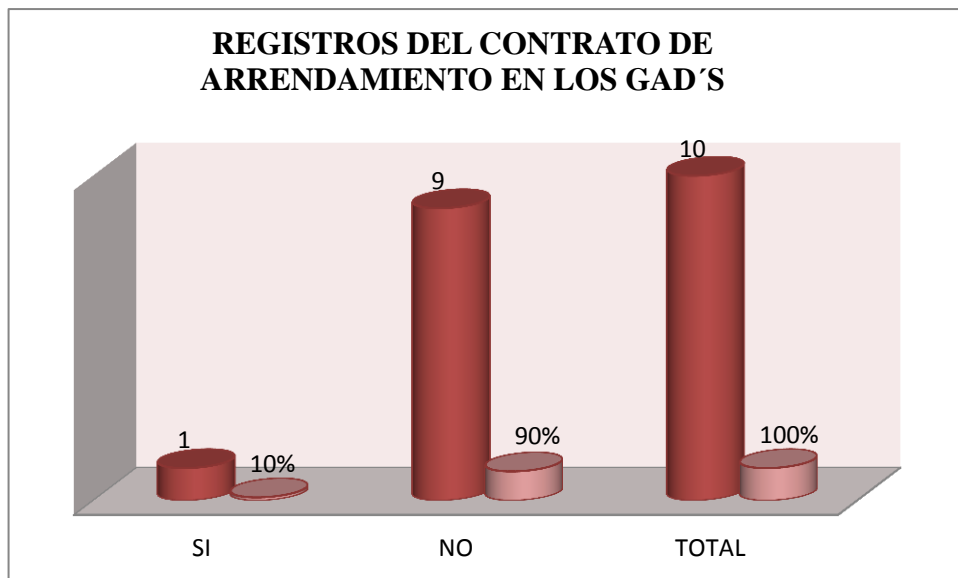
4.- ¿Considera usted que los registros de los contratos de arrendamiento deberían hacerlo en los Gobiernos autónomos descentralizados municipales de cada cantón?

TABLA N°4.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
SI	1	10%
NO	9	90%
TOTAL	10	100%

Encuesta elaborada por: Gladys Cisneros y Michael Chaves
Fuente: Servidores Públicos de las Notarías del cantón Guaranda

GRAFICO N°4.



ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS:

El 90% de los encuestados que corresponde a 9 servidores públicos de las notarías del cantón están de acuerdo que los registros de los contratos de arrendamiento se lo realicen en las notarías y no en los Gobiernos autónomos descentralizados municipales de cada cantón; y, el 10% que representa a un servidor de la notaria, considera que deben hacerlo los gobiernos autónomos descentralizados municipales. De lo que se infiere que el registro de los contratos es un acto administrativo que el legislador ha considerado se lo haga en las notarías, para evitar trámites burocráticos.

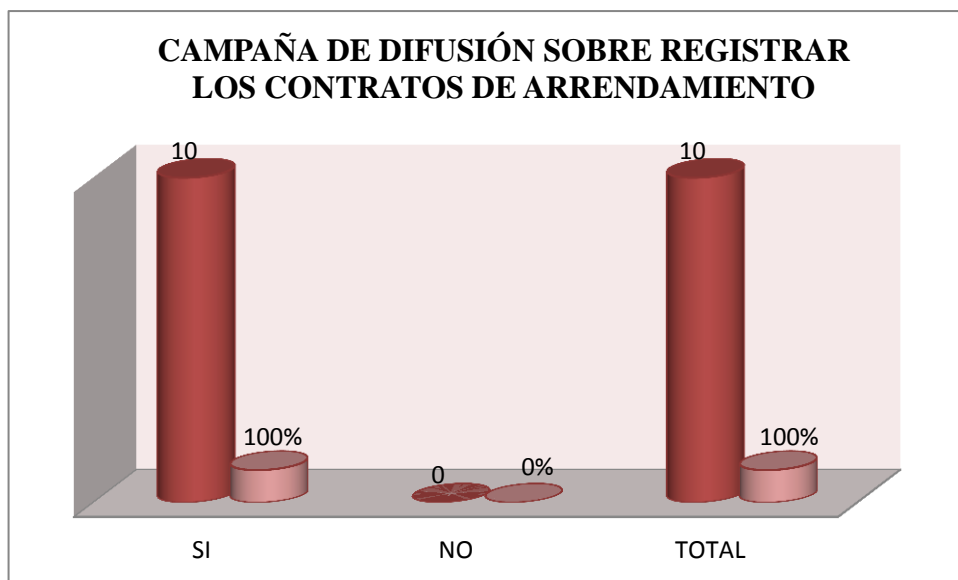
5.- ¿Cree usted que aumentaría el registro notarial de los contratos de arrendamiento, si se realiza una campaña de difusión sobre la obligatoriedad de los mismos?

TABLA N°5.

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
SI	10	100%
NO	0	0%
TOTAL	10	100%

Encuesta elaborada por: Gladys Cisneros y Michael Chaves
Fuente: Servidores Públicos de las Notarías del cantón Guaranda

GRAFICO N°5.



ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS:

El 100% de los encuestados que corresponde a 10 servidores públicos de las notarías del cantón Guaranda, contestan afirmativamente que se aumentaría el registro notarial de los contratos de arrendamiento, si se realiza una campaña de difusión sobre la obligatoriedad del registro notarial. De lo que se determina que es indispensable que se realice una difusión de las reformas a la Ley de Inquilinato y a la Ley Notarial, que vaya en beneficio de la población guarandeña y cumplan con las obligaciones señaladas en la ley.

4.1.2. Tabulación de los resultados de las entrevistas

Es una serie de preguntas que hace el entrevistador a una persona muy significativa (notarios) cuyas respuestas aportan datos de interés para la colectividad. Es conveniente preparar tanto las preguntas como el material para poder obtener la información esperada, así como para responder a las réplicas y controversias que se pueden suscitar en medio de las entrevistas. Se trata de utilizar un lenguaje claro y entendible, sin encimar las palabras y con una redacción ordenada, respetando el orden cronológico de la conversación.

ENTREVISTA REALIZADA A DOS NOTARIOS DEL CANTÓN GUARANDA

Entrevista al señor Notario Primero del cantón Guaranda

Por Gladys Cisneros y Michael Chaves

Egresados de la Escuela de Derecho de la Universidad Estatal de Bolívar

Lugar: Calle 10 de agosto de la ciudad de Guaranda.

Fecha: 23 de septiembre del 2016

a) Entrevista al señor Notario Primero del cantón Guaranda.

El pasado viernes 23 de septiembre del 2016, nos fue concedido una entrevista por el señor Dr. Guido Fierro Barragán, Notario Primero del cantón Guaranda, respondiéndonos lo siguiente:

GLADYS CISNEROS Y MICHAEL CHAVES: Buenas tardes, hemos venido para entrevistarle y que nos brinde información sobre la obligatoriedad del registro notarial de los contratos de arrendamiento, cuyo canon de arrendamiento mensual exceda de un salario básico unificado del trabajador en general (USD. 366,00).

1. ¿Qué opinión tiene usted sobre esta nueva facultad otorgada a las notarías del país y en qué medida se viene cumpliendo en esta ciudad de Guaranda?

Esta facultad sirve para agilizar los trámites burocráticos en los Gobiernos Autónomos Descentralizados; y economiza tiempo, ya que en las notarías la atención es inmediata

GLADYS CISNEROS Y MICHAEL CHAVES: Tenemos entendido que son muy pocos los arrendatarios que registran sus contratos de arrendamiento en las notarías de este cantón Guaranda.

2. ¿A qué se debe el incumplimiento de esta obligación?

Desconocimiento de la Ley por parte de la ciudadanía, ya que es una facultad nueva concedida a los notarios.

GLADYS CISNEROS Y MICHAEL CHAVES: Por el principio constitucional de legalidad, sabemos que ninguna persona puede ser sujeta a sanción alguna si no está previamente prevista en la ley como infracción.

3. ¿Qué pasa, si no se registra los contratos de arrendamiento dentro del plazo de treinta días que señala la Ley de Inquilinato reformada; hay alguna sanción?

No existe sanción, sin embargo, los contratos que no han sido registrados carecen de eficacia jurídica en caso de proponer alguna demanda en contra del inquilino o viceversa.

GLADYS CISNEROS Y MICHAEL CHAVES:

4. ¿Cuál es el trámite notarial para el registro de los contratos de arrendamiento y que costo tiene?

Se Ingresa al sistema del Consejo de la Judicatura y se llena los campos que consten en el sistema, primeramente, a la presentación de dos ejemplares (contratos), y tiene un costo de \$41,72, sin habilitantes.

GLADYS CISNEROS Y MICHAEL CHAVES: Sabemos que el Consejo de la Judicatura es el órgano de control de las notarías y es quien fija las tasas notariales; en este caso:

5. ¿A quién afecta sino se registra los contratos de arrendamiento cuyo canon de arrendamiento mensual excede de 1 SBUTG?

Afecta directamente a las partes contratantes; y también afecta económicamente al Consejo de la Judicatura.

GLADYS CISNEROS Y MICHAEL CHAVES:

6. ¿Qué requisitos son necesarios para el registro de los contratos de arrendamiento?

Dos ejemplares del extracto, copia de las cédulas de ciudadanía y papeleta de votación de los contratantes.

GLADYS CISNEROS Y MICHAEL CHAVES: Tenemos conocimiento que la mayoría de los arrendadores e inquilinos del cantón Guaranda, desconocen sobre el registro notarial de los contratos de arrendamiento.

7. ¿Considera usted, que se debe difundir sobre el registro notarial de los contratos de arrendamiento, para que cumplan con la ley?

Si se debe realizar la publicidad a través de la prensa escrita y hablada.

b) Entrevista al señor Notario Segundo del Cantón Guaranda.

GLADYS CISNEROS Y MICHAEL CHAVES: Buenas tardes, hemos venido para entrevistarlo y que nos brinde información sobre la obligatoriedad del registro notarial de los contratos de arrendamiento, cuyo canon de arrendamiento mensual exceda de un salario básico unificado del trabajador en general (USD. 366,00).

1. ¿Qué opinión tiene usted sobre esta nueva facultad otorgada a las notarías del país y en qué medida se viene cumpliendo en esta ciudad de Guaranda?

Se deben registrar todos los contratos de inquilinato independiente del canon arrendatario, ya que los de inferior cuantía no se pueden registrar.

GLADYS CISNEROS Y MICHAEL CHAVES: Tenemos entendido que son muy pocos los arrendatarios que registran sus contratos de arrendamiento en las notarías de este cantón Guaranda.

2. ¿A qué se debe el incumplimiento de esta obligación?

A una falta de cultura no solo de registrar, sino también de realizar los contratos escritos, ya que los contratos verbales subsisten en nuestra cultura. Además, los cánones, no todos superan el básico y por ello también hay pocos que registrar.

GLADYS CISNEROS Y MICHAEL CHAVES: Por el principio constitucional de legalidad, sabemos que ninguna persona puede ser sujeta a sanción alguna si no está previamente prevista en la ley como infracción.

3. ¿Qué pasa, si no se registra los contratos de arrendamiento dentro del plazo de treinta días que señala la Ley de Inquilinato reformada; hay alguna sanción?

No debería existir multa por este concepto ya que las multas son impuestos indirectos se debe tomar en cuenta que aun el contrato verbal tiene validez ¿entonces como registramos un contrato verbal?

GLADYS CISNEROS Y MICHAEL CHAVES:

4. ¿Cuál es el trámite notarial para el registro de los contratos de arrendamiento y que costo tiene?

Solamente acercarse con el contrato original más los documentos de identificación de los contratantes y copias, su costo supera los cincuenta dólares

GLADYS CISNEROS Y MICHAEL CHAVES: Sabemos que el Consejo de la Judicatura es el órgano de control de las notarías y es quien fija las tasas notariales; en este caso:

5. ¿A quién afecta sino se registra los contratos de arrendamiento cuyo canon de arrendamiento mensual excede de 1 SBUTG?

Afectan a las dos partes, ya que la exigencia de sus derechos a través de la vía judicial, se requiere su previo registro.

GLADYS CISNEROS Y MICHAEL CHAVES

6. ¿Qué requisitos son necesarios para el registro de los contratos de arrendamiento?

El contrato en originales más las copias de cédulas y certificados de votación de los contratantes.

GLADYS CISNEROS Y MICHAEL CHAVES: Tenemos conocimiento que la mayoría de los arrendadores e inquilinos del cantón Guaranda, desconocen sobre el registro notarial de los contratos de arrendamiento.

7. ¿Considera usted, que se debe difundir sobre el registro notarial de los contratos de arrendamiento, para que cumplan con la ley?

No porque solamente se trata de una atribución que reemplaza a la del Juez de inquilinato, la ignorancia de la Ley no excusa a persona alguna.

4.2. Beneficiarios

Los beneficiarios directos de esta propuesta de difusión de obligaciones notariales en el campo de inquilinato son los arrendadores y arrendatarios del cantón Guaranda, ya que son las partes fundamentales de estas causas, además, de ser un porcentaje importante de nuestra sociedad; y,

Los beneficiarios indirectos son los servidores públicos de las notarías del cantón Guaranda, que son quienes tramitan y conocen sobre el registro de los contratos de arrendamiento.

4.3. Impacto de la investigación

Esta propuesta tendrá impacto en toda la sociedad arrendadora y arrendatarios o inquilinos; y servidores públicos de las Notarías de cantón Guaranda, Provincia Bolívar, quienes forman parte del servicio notarial, conocen y se desenvuelven a diario con los usuarios.

Se estima que podrían tener interés en utilizar los resultados generados por el proyecto de investigación para su beneficio, los señores notarias del cantón Guaranda.

4.4. Transferencia de resultados

Ejecución del Proyecto de Titulación

Acogiendo los resultados de la investigación, se organizó un proyecto de difusión sobre la obligatoriedad del registro notarial de los contratos de arrendamiento con la finalidad de incrementar su registro en las notarías y garantizar el derecho de los arrendatarios y arrendadores; para el efecto, se procedió a su publicación en un medio de comunicación como el Diario “La Tribuna” de circulación Provincial, de manera semanal; cuyo contenido es el siguiente:

EL REGISTRO NOTARIAL DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO



Autores: Michael Vladimir Chaves Barragán, y

Gladys Grimaneza Cisneros Pico.

Con la vigencia del Código Orgánico General de Procesos “COGEP”, publicado en el Registro Oficial No. 506, de fecha 22 de mayo del 2015, se reformó la Ley de Inquilinato, específicamente en su artículo 18 numeral 29 y establece la obligatoriedad del registro de los contratos de arrendamiento cuyo canon mensual exceda de un salario básico unificado del trabajador en general; fijado para el año 2016 en la cantidad de TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS DOLARES AMERICANOS (USD. 366,00), en estos casos, deben celebrarse de manera obligatoria por escrito y registrarlos dentro de los 30 DIAS siguientes a su celebración en las Notarías del País; siendo responsable el notario o notaria de llevar un archivo numerado y cronológico de los mismos; para el efecto, el Consejo de la Judicatura, ha implementado en el sistema de trámites judiciales, una hoja de registro notarial de los contratos de arrendamiento que electrónicamente establece la tasa a pagar por dicho servicio.

TRAMITE: Para el registro notarial se debe presentar dos ejemplares del contrato de arrendamiento, copias de las cédulas de ciudadanía y los certificados de votación de los contratantes.

PROCEDIMIENTO SUMARIO: Las acciones sobre inquilinato se tramitan en procedimiento sumario, se presenta por escrito la demanda ante la jueza o juez de inquilinato o quien hiciere sus veces; en el cantón Guaranda, son competentes las

juezas y jueces de la Unidad Judicial de lo Civil. La demanda debe cumplir con los requisitos señalados en el Art. 142 del COGEP., y adjuntar el contrato de arrendamiento registrado o la respectiva declaración juramentada si fue acordado de forma oral.

CONCLUSIÓN: Lo recomendable sería que se registren todos los contratos de arrendamiento, independientemente del canon arrendaticio, en vista que en nuestra cultura subsisten los contratos verbales que no superan el salario básico.

CONCLUSIONES

Realizada la investigación correspondiente se concluye que si existe por parte de la ciudadanía guarandeña inobservancia del registro notarial de los contratos de arrendamiento que sobrepasa el canon mensual de un salario básico unificado del trabajador en general.

Efectivamente la carga procesal que existía a cargo de los señores jueces de inquilinato o quienes hacían sus veces en el cantón Guaranda, ha sido reducida en menor cantidad con el registro notarial de los contratos de arrendamiento; teniendo en cuenta que son muy pocos sus registros en las notarías del cantón Guaranda.

El desconocimiento de las disposiciones reformativas y finales previstas en el Código Orgánico General de Procesos, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 506, de fecha 22 de Mayo del 2015, que reforma algunos cuerpos legales, entre estos, la Ley de Inquilinato y la Ley Notarial; conlleva a la inobservancia por parte de arrendadores y arrendatarios de lo establecido en el Art. 29 de la Ley de Inquilinato, que dispone de manera imperativa la obligatoriedad del registro notarial de los contratos de arrendamiento cuyo canon mensual supere un salario básico unificado. Disposición legal que por excepción entró en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

RECOMENDACIONES

El Consejo de la Judicatura realice un seguimiento efectivo sobre los registros notariales de los contratos de arrendamiento, a fin de determinar causales de su no registro e incumplimiento de la ley.

Difundir a la ciudadanía sobre la obligatoriedad de registrar en las notarías de cada cantón los contratos de arrendamiento que sobrepase el canon mensual de un salario básico unificado del trabajador.

Es necesario que el Consejo de la Judicatura establezca un mecanismo de difusión sobre la obligatoriedad del registro notarial de todo contrato de arrendamiento cuyo canon mensual supere un salario básico unificado del trabajador en general, que permita el cumplimiento de esta obligación por parte de los arrendadores y arrendatarios.

BIBLIOGRAFÍA

1. CABANELLAS, G. (1992). Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Editorial Heliasta. Argentina.
2. CEVALLOS, V. (2011). Contratos Civiles y Mercantiles. Tomo I. Editorial Jurídica del Ecuador. Quito-Ecuador
3. CEVALLOS, V. (2011). Contratos Civiles y Mercantiles. Tomo II. Editorial Jurídica del Ecuador. Quito-Ecuador.
4. CUEVA, L. (2013). El Debido Proceso. Ediciones Cueva Carrión. Segunda, Edición. Ecuador.
5. ESPERÓN, G. (2008). Manual de Contratos Civiles y Mercantiles. Editorial, Trillas. Primera Edición. Médico.
6. GARCÍA, J. (1992). Principales Contratos de Inquilinato, Trabajo y Transporte. Primera Edición. Quito-Ecuador.
7. GARCÍA, J. (1995). El Contrato de Arrendamiento en el Sector Urbano y sus Causales de Terminación. Primera Edición. Quito-Ecuador.
8. GARCÍA, J. (2009). Manual Práctico en Materia de Inquilinato Referente a la Legislación Ecuatoriana. Ediciones RODIN. Quito-Ecuador.
9. GARCÍA, J. (2009). Los Principios Rectores y Disposiciones Fundamentales que deben observar en la Administración de Justicia en el Ecuador según el Código Orgánico de la Función Judicial. Primera Edición. Quito-Ecuador.
10. GOLDSTEIN, M. (2008). Diccionario Jurídico Consultor Magno. Círculo Latino Austral S.A. Buenos Aires-Argentina.
11. GOZAÍNI, O. (2009). Introducción al Derecho Procesal Constitucional. Ribinzal-Culzoni. Editores. Primera Edición. Santa Fe.
12. MORÁN, R. (2008). Derecho Procesal Civil Práctico, La Mecánica Procesal y Juicios Especiales. EDILEX. S.A. Segunda Edición.
13. MORÁN, R. (2012). El Código Orgánico de la Función Judicial y su incidencia en el Procesalismo Civil. EDILEX. S.A. Guayaquil-Ecuador.
14. SÁNCHEZ, M. (2011). Todos los Juicios. Tomo II. Editorial Jurídica del Ecuador. Quito-Ecuador.

16. OSSORIO, M. (2009). Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales. Editorial Heliasta. Buenos Aires-Argentina.
17. VELASCO, E. (1991). Sistema de Práctica Procesal Civil. Colección Teoría y Práctica del Derecho. Tomo I. Publicaciones de Legislación Cía. Ltda. Primera Edición. Quito-Ecuador,
18. VELASCO, E. (1992). Sistema de Práctica Procesal Civil. Colección Teoría y Práctica del Derecho. Tomo II. Publicaciones de Legislación Cía. Ltda. Primera Edición. Quito-Ecuador.

CÓDIGOS Y LEYES

19. CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR (2010). Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito-Ecuador
20. LEY DE INQUILINATO (2000). Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador
21. CÓDIGO ORGÁNICO GENERAL DE PROCESO (2015). Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito – Ecuador
22. CÓDIGO CIVIL (2009). Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito – Ecuador
23. CÓDIGO ORGÁNICO DE LA FUNCIÓN JUDICIAL (2009). Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito – Ecuador
24. CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE INQUILINATO. (2010).
25. CÓDIGO ORGÁNICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (2012). Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito-Ecuador.

Anexos

a) Formato de encuesta

UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS
ESCUELA DE DERECHO

**ENCUESTA DIRIGIDA A EMPLEADOS(AS) DE LAS NOTARIAS DEL
CANTÓN GUARANDA**

TEMA: La inobservancia de la obligatoriedad del registro notarial de los contratos de arrendamiento, en el Cantón Guaranda, en el año 2016.

OBJETIVO: Establecer el cumplimiento de la obligatoriedad de registrar en las Notarías los contratos de arrendamiento, cuyo canon mensual supere 1 SBUTG.

INSTUCCIONES: Marque la casilla que usted considera correcta de acuerdo con su experiencia y criterio personal.

CUESTIONARIO

1.- Durante su experiencia como empleada(o) de la Notaría, ¿Con qué frecuencia mensual se han registrado los contratos de arrendamiento en lo que va del año 2016?

Menos de 10	10
Más de 10	0

2.- ¿Considera usted que es adecuada la obligación de registrar los contratos de arrendamiento en las notarías?

SI	8
NO	2

Porque:

3.- ¿Qué tipo de sanción debe imponerse al arrendador que no registre el contrato de arrendamiento en las notarías?

Multa del 50% de 1 SBUGT	9
Multa de 1 SBUGT	1

Otro: _____

4.- ¿Considera usted que los registros de los contratos de arredramiento deberían hacerlo en los Gobiernos autónomos descentralizados municipales de cada cantón?

SI	1
NO	9

Porque: _____

5.- ¿Cree usted que aumentaría el registro notarial de los contratos de arrendamiento, si se realiza una campaña de difusión sobre la obligatoriedad de los mismos?

SI	10
NO	0

Porque: _____

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN

b) Formato de entrevista

UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS

ESCUELA DE DERECHO

ENTREVISTA

OBJETIVO: Recabar información sobre: “La inobservancia de la obligatoriedad del registro notarial de los contratos de arrendamiento, cuyo canon de arrendamiento mensual exceda de un salario básico unificado del trabajador en general (USD. 366,00)”.

GUÍA DE PREGUNTAS PARA LA ENTREVISTA A LOS SEÑORES NOTARIOS DEL CANTÓN GUARANDA

- 1.- ¿Qué opinión tiene usted sobre la obligatoriedad del registro notarial de los contratos de arrendamiento cuyo canon mensual supere 1 SBU del trabajador y en qué medida se viene cumpliendo en esta ciudad de Guaranda?
- 2.- ¿A qué se debe el incumplimiento de esta obligación?
- 3.- ¿Qué pasa, si no se registra los contratos de arrendamiento dentro del plazo de treinta días que señala la Ley de Inquilinato reformada; hay alguna sanción?
- 4.- ¿Cuál es el trámite notarial para el registro de los contratos de arrendamiento y que costo tiene?
- 5.- ¿A quién afecta sino se registra los contratos de arrendamiento cuyo canon de arrendamiento mensual excede de 1 SBUTG?
- 6.- ¿Qué requisitos son necesarios para el registro de los contratos de arrendamiento?
- 7.- ¿Considera usted, que se debe difundir sobre el registro notarial de los contratos de arrendamiento, para que cumplan con la ley?

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN

c) Certificación



NOTARIA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTÓN
GUARANDA

DR. GUIDO FABIAN FIERRO BARRAGÁN, NOTARIO PÚBLICO DE LA PRIMERA
NOTARIA DEL CANTÓN GUARANDA, a petición, de parte

CERTIFICO:

Que la señora GLADYS GRIMANEZA CISNEROS PICO, y el señor MICHAEL
WLADIMIR CHAVES BARRAGÁN, en calidad de egresados de la Escuela de Derecho
de la Universidad Estatal de Bolívar, socializaron su proyecto de titulación con el tema:
"La obligatoriedad del registro notarial de los contratos de arrendamiento en las Notaría
Primera del cantón Guaranda en el año 2016", y recabaron información válida y confiable
en esta Notaría en el mes de septiembre del 2016.

Es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad, los interesados pueden hacer uso del
presente como a bien tenga.

Guaranda, 18 de octubre del 2016



DR. GUIDO FABIAN FIERRO BARRAGAN
NOTARIO PÚBLICO PRIMERO DEL CANTÓN GUARANDA



NOTARIO PUBLICO 1ro
GUARANDA ECUADOR

DOCTOR: GUIDO FABIAN FIERRO BARRAGÁN
NOTARIO



d) Fotografías



Fuente: Entrevista en la Notaria Primera del cantón Guaranda
AUTORES: Gladys Cisneros y Michael Chaves



Fuente: Encuesta en la Notaria Segunda del cantón Guaranda
AUTORES: Gladys Cisneros y Michael Chaves

e) Publicidad

tribuna

GUARANDA, VIERNES 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2016

**El Registro Notarial de los
Contratos de Arrendamiento.**

**Autores: Michael Vladimir
Chaves Barragán; y,
Gladys Grimaneza Cisneros Pico.**



Con la vigencia del Código Orgánico General de Procesos "COGEP", publicado en el Registro Oficial No. 506, de fecha 22 de mayo del 2015, se reformó la Ley de Inquilinato, específicamente su artículo 29 y establece la obligatoriedad del registro de los contratos de arrendamiento cuyo canon mensual exceda de un salario básico unificado del trabajador en general; fijado para el año 2016 en la cantidad de TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS DOLARES AMERICANOS (USD. 366,00), en estos casos, deben celebrarse de manera obligatoria por escrito y registrarlos dentro de los 30 DIAS siguientes a su celebración en las Notarías del País; siendo responsable el notario o notaría de llevar un archivo numerado y cronológico de los mismos; para el efecto, el Consejo de la Judicatura, ha implementado en el sistema de trámites judiciales, una hoja de Registro Notarial de los Contratos de Arrendamiento que electrónicamente establece la tasa a pagar por dicho servicio.

TRÁMITE: Para el Registro Notarial se debe presentar dos ejemplares del Contrato de Arrendamiento, copias de las Cédulas de Ciudadanía y los Certificados de Votación de los Contratantes.

PROCEDIMIENTO SUMARIO: Las acciones sobre Inquilinato se tramitan en Procedimiento Sumario, se presenta por escrito la demanda ante la Jueza o Juez de inquilinato o quien hiciere sus veces; en el cantón Guaranda, son competentes las Juezas y Jueces de la Unidad Judicial de lo Civil. La demanda debe cumplir con los requisitos señalados en el Art. 142 del COGEP. y adjuntar el Contrato de Arrendamiento registrado o la respectiva Declaración Juramentada si fue acordado de forma oral.

CONCLUSIÓN: Lo recomendable sería que se registren todos los Contratos de Arrendamiento, independientemente del canon arrendaticio, en vista que en nuestra cultura subsisten los contratos verbales que no superan el salario básico.

(P)