



**UNIVERSIDAD  
ESTATAL  
DE BOLÍVAR**

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA,  
CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS**



**UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR**

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS**

**PROYECTO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR PREVIO A LA OBTENCIÓN  
DEL GRADO DE ABOGADO**

**TÍTULO:**

LEY DE INQUILINATO Y LA REGULARIZACIÓN DE LAS RELACIONES DE  
ARRENDAMIENTO EN EL CANTÓN GUARANDA EN EL AÑO 2021

**AUTOR:**

BISMARCK ISRAEL PATIÑO AIGAJE

**CARRERA:**

CARRERA DE DERECHO

**TUTORA:**

DRA. KARINA MARIANELA RUIZ ABRIL

2022

**GUARANDA – ECUADOR**

## DECLARACIÓN DE AUTORÍA

Yo, **Dra. Karina Marianela Ruiz Abril**, Tutora de la modalidad de Proyecto de Investigación, designado mediante Resolución de Consejo Directivo de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Estatal de Bolívar; al tenor de lo previsto en el Reglamento de la Unidad de Titulación; tengo a bien **CERTIFICAR:** Que, el señor **Bismark Israel Patiño Aigaje**, ha desarrollado su proyecto de investigación cumpliendo con las sugerencias y observaciones realizadas por la suscrita tutora en la elaboración del Proyecto de Investigación que tiene por tema: **“LEY DE INQUILINATO Y LA REGULARIZACIÓN DE LAS RELACIONES DE ARRENDAMIENTO EN EL CANTÓN GUARANDA EN EL AÑO 2021”**; el mismo que cumple con todos los requerimientos exigidos por la Universidad, siendo de su propia autoría, en tal virtud, se aprueba el mismo y se autoriza la presentación para obtención de su calificación por parte del tribunal de calificación respectivo

Es todo cuanto puedo certificar en honor a la verdad.

Atentamente:



**KARINA MARIANELA RUIZ ABRIL**

**TUTORA**

**DECLARACIÓN JURAMENTADA/CESIÓN DE REPRODUCCIÓN****DECLARACIÓN JURAMENTADA/CESIÓN DE REPRODUCCIÓN**

Yo, **BISMARCK ISRAEL PATIÑO AIGAJE**, portador de la cédula de ciudadanía No. 0402088512. Egresado de la carrera de Derecho de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Estatal de Bolívar. Bajo juramento declaro en forma libre y voluntaria que el presente trabajo de investigación con el tema "**LEY DE INQUILINATO Y LA REGULARIZACIÓN DE LAS RELACIONES DE ARRENDAMIENTO EN EL CANTÓN GUARANDA EN EL AÑO 2021**", ha sido realizado por mi persona con la dirección de la tutora **KARINA MARIANELA RUIZ ABRIL**, docente de la carrera señalada; por tanto es de mi autoría. En tal sentido, debo dejar constancia que las expresiones vertidas en el desarrollo de este documento se han elaborado en base a la recopilación bibliográfica, tanto de libros, publicaciones, lexigrafías y demás formas necesarias para la producción de esta investigación.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Bismarck", written over a horizontal dotted line.

**BISMARCK ISRAEL PATIÑO AIGAJE****AUTOR**


*Notaria Tercera del Cantón Guaranda*  
*Msc. Ab. Henry Rojas Narvaez*  
 Notario




No. ESCRITURA	20220201003P02406
---------------	-------------------

**DECLARACION JURAMENTADA**  
**OTORGADA POR:**  
**PATIÑO AIGAJE BISMARCK ISRAEL**  
**CUANTIA: INDETERMINADA**  
**FACTURA: 001-006-000002299**  
**DI: 2 COPIAS**

En la ciudad de Guaranda, capital de la provincia Bolívar, República del Ecuador, hoy día veinticinco de octubre de dos mil veintidós, ante mi Abogado HENRY ROJAS NARVAEZ, Notario Público Tercero del Cantón Guaranda, comparece el señor PATIÑO AIGAJE BISMARCK ISRAEL, estado civil soltero, domiciliado en Quito y de paso por esta ciudad de Guaranda, con celular número 0998205599, por sus propios derechos. el compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, hábil e idónea para contratar y obligarse a quien de conocerla doy fe en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación y con su autorización se ha procedido a verificar la información en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana, bien instruida por mí el Notario con el objeto y resultado de esta escritura pública a la que procede libre y voluntariamente, advertida de la gravedad del juramento y las penas de perjurio, me presenta su declaración Bajo Juramento que dice: **Declaro que el presente trabajo de investigación titulado: "LEY DE INQUILINATO Y LA REGULARIZACIÓN DE LAS RELACIONES DE ARRENDAMIENTO EN EL CANTÓN GUARANDA EN EL AÑO 2021", Previo la obtención del título de Abogado, de la Universidad Estatal de Bolívar es de mi autoría, este documento no ha sido previamente presentado por ningún grado de calificación profesional y que las referencias bibliográficas que se incluyen han sido consultadas por el autor. Es todo cuanto puedo declarar en honor a la verdad, la misma que la hago para los fines legales pertinentes. HASTA AQUÍ LA DECLARACIÓN JURADA.** La misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal. Para el otorgamiento de la presente escritura pública se observaron todos los preceptos legales del caso, leída que les fue al compareciente por mí el Notario en unidad de acto, aquel se afirma y se ratifica de todo lo expuesto y firma conmigo en unidad de acto, quedando incorporado al protocolo de esta Notaria, la presente declaración, de todo lo cual doy fe.-

  
**PATIÑO AIGAJE BISMARCK ISRAEL**  
 C.C. 0402088512

  
**AB. HENRY ROJAS NARVAEZ**  
**NOTARIO PUBLICO TERCERO DEL CANTON GUARANDA**



## REPORTE DE SIMILITUD DE URKUND



### Document Information

Analyzed document	PROYECTO DE INVESTIGACIÓN BISMARCK PATIÑO.docx (D147862063)
Submitted	2022-10-27 23:43:00
Submitted by	
Submitter email	mark.patino.2@gmail.com
Similarity	2%
Analysis address	kruiz.ueb@analysis.orkund.com

### Sources included in the report

### Entire Document

### Hit and source - focused comparison, Side by Side

Submitted text	As student entered the text in the submitted document.
Matching text	As the text appears in the source.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mark Patino".

## DEDICATORIA

El presente proyecto de investigación se la dedico de manera especial a mi abuelita María Cuichan quien es mi fortaleza, mi apoyo y mi inspiración para superarme día a día. De la misma manera a mi madre Lorena Aigaje y mi padre Marco Patiño quienes con su esfuerzo, consejos, valores, amor y ejemplo me han permitido ser un hombre de bien. Y brindarme esta magnífica oportunidad de tener estudios universitarios y con ello poder tener una mejor calidad de vida.

A mis hermanos Egiver, Jean y Naybe, a mi prima Mishell, y demás personas, que durante toda mi vida personal y estudiantil me han acompañado y me han demostrado su cariño y apoyo incondicional para poder afrontar los retos y circunstancias que la vida me ha puesto.

Todo esto se lo dedico a ustedes por creer en mis capacidades, mis aptitudes, mis habilidades y todo lo que soy.

*Bismark Israel Patiño Aigaje*

## AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por haberme concedido la vida y por cada logro que he conseguido en mi vida. Así mismo a mi familia quienes han sido un pilar fundamental durante mis estudios universitarios, que con amor, apoyo y valores han permitido que me forme personal y profesionalmente. Por todo aquello, estoy gustoso de que sean parte de mi vida y puedan cumplir una meta más junto a mí.

Extender mis agradecimientos a la Universidad Estatal de Bolívar y a toda su planta docente de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas, en especial a la ilustre catedrática Dra. Karina Ruiz Abril. Quienes con sus conocimientos y experiencias han contribuido en mi vida estudiantil y profesional.

De la misma manera a la Secretaria Nacional de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación (SENESCYT) por haberme concedido la condición de becario, y con ello tener un significativo apoyo económico para poder llevar a cabo mis estudios universitarios.

*Bismark Israel Patiño Aigaje*

## ÍNDICE

<b>DECLARACIÓN DE AUTORÍA</b> .....	<b>i</b>
<b>DECLARACIÓN JURAMENTADA/CESIÓN DE REPRODUCCIÓN</b> .....	<b>ii</b>
<b>REPORTE DE SIMILITUD DE URKUND</b> .....	<b>iv</b>
<b>DEDICATORIA</b> .....	<b>v</b>
<b>AGRADECIMIENTO</b> .....	<b>vi</b>
<b>ÍNDICE</b> .....	<b>vii</b>
<b>ÍNDICE DE TABLAS</b> .....	<b>ix</b>
<b>ÍNDICE DE GRÁFICOS</b> .....	<b>ix</b>
<b>RESUMEN</b> .....	<b>x</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>xii</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I</b> .....	<b>3</b>
<b>PROBLEMA</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1 Planteamiento del Problema</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2 Formulación del Problema</b> .....	<b>5</b>
<b>1.3 Hipótesis</b> .....	<b>5</b>
<b>1.4 Variables</b> .....	<b>5</b>
<b>1.4.1 Variable Independiente</b> .....	<b>5</b>
<b>1.4.2 Variable Dependiente</b> .....	<b>6</b>
<b>1.5 Objetivos</b> .....	<b>6</b>
<b>1.5.1 Objetivo General</b> .....	<b>6</b>
<b>1.5.2 Objetivos Específicos</b> .....	<b>6</b>
<b>1.6 Justificación</b> .....	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO II</b> .....	<b>8</b>
<b>MARCO TEÓRICO</b> .....	<b>8</b>
<b>2.1 El inquilinato</b> .....	<b>8</b>
<b>2.2 Antecedentes del inquilinato</b> .....	<b>9</b>
<b>2.3 Partes intervinientes en el inquilinato</b> .....	<b>9</b>
<b>2.4 El Contrato</b> .....	<b>10</b>
<b>2.5 Elementos del Contrato</b> .....	<b>11</b>
<b>2.6 Autonomía de la voluntad</b> .....	<b>13</b>
<b>2.7 La ley y la autonomía de la voluntad</b> .....	<b>13</b>
<b>2.8 Terminación del contrato de arrendamiento</b> .....	<b>17</b>
<b>2.9 Derechos y obligaciones</b> .....	<b>20</b>
<b>2.10 El derecho a la vivienda</b> .....	<b>23</b>



2.11 El arrendamiento en la legislación ecuatoriana .....	25
2.12 Ley de inquilinato.....	26
2.13 Principios que regulan la ley de inquilinato .....	32
<b>CAPÍTULO III.....</b>	<b>36</b>
<b>METODOLOGÍA .....</b>	<b>36</b>
3.1 Método de la investigación .....	36
3.1.1 Método Inductivo-Deductivo.....	37
3.1.2 Método analítico sintético .....	37
3.1.3 Método histórico-lógico .....	38
3.2 Tipo De Investigación .....	38
3.2.1 Investigación bibliográfica .....	38
3.2.2 Investigación de campo.....	38
3.3 Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	39
3.3.1 Encuestas.....	39
3.3.2 Entrevistas .....	39
3.4 Criterio de inclusión y criterio de exclusión .....	40
3.4.1 Criterio de inclusión.....	40
3.4.2 Criterio de exclusión .....	40
3.5 Población y muestra .....	40
3.5.1 Población .....	40
3.5.2 Muestra .....	40
3.6 Localización Geográfica Del Estudio .....	41
<b>CAPÍTULO IV .....</b>	<b>42</b>
4.1 Resultados .....	42
4.1.1 Encuestas.....	42
4.1.2 Entrevistas .....	55
4.2 Discusión .....	63
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>68</b>
<b>RECOMENDACIONES .....</b>	<b>70</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>71</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>74</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1: Conocimiento de la ley de inquilinato.....</b>	<b>43</b>
<b>Tabla 2: Regulación del inquilinato .....</b>	<b>44</b>
<b>Tabla 3: aplicación de la ley de inquilinato .....</b>	<b>45</b>
<b>Tabla 4: Provoca problemas legales la aplicación ineficiente de la ley de inquilinato .....</b>	<b>47</b>
<b>Tabla 5: Suscripción de contrato de arrendamiento .....</b>	<b>48</b>
<b>Tabla 6: Fijación de los cánones de arrendamiento .....</b>	<b>49</b>
<b>Tabla 7: Especificaciones del bien inmueble dado en arrendamiento .....</b>	<b>51</b>
<b>Tabla 8: Cumplimiento de las facultades de la ley de inquilinato por parte del ente competente.....</b>	<b>52</b>
<b>Tabla 9: Necesidad de creación de ordenanza .....</b>	<b>53</b>

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 1: Conocimiento de la ley de inquilinato.....</b>	<b>43</b>
<b>Gráfico 2: Regulación del inquilinato .....</b>	<b>44</b>
<b>Gráfico 3: Aplicación de la ley de inquilinato .....</b>	<b>45</b>
<b>Gráfico 4: Provoca problemas legales la aplicación ineficiente de la ley de inquilinato.....</b>	<b>47</b>
<b>Gráfico 5: Suscripción de contrato de arrendamiento .....</b>	<b>48</b>
<b>Gráfico 6: Fijación de cánones de arrendamiento .....</b>	<b>49</b>
<b>Gráfico 7: Especificaciones del bien inmueble dado en arrendamiento .....</b>	<b>51</b>
<b>Gráfico 8: Cumplimiento de las facultades de la ley de inquilinato por parte del ente competente.....</b>	<b>52</b>
<b>Gráfico 9: Necesidad de creación de ordenanza .....</b>	<b>54</b>

## RESUMEN

El presente proyecto de investigación abarca la temática del inquilinato. En donde para entender el contexto problemático, es importante determinar que esta actividad en el ámbito legal se encuentra regulada por distintos cuerpos normativos como el código civil, la ley de inquilinato, ordenanzas y demás resoluciones del poder público. Todo aquello para que dicha actividad se realice de forma legal y equitativa, donde se ofrezca un inmueble con condiciones para ser habitado y se pague por el un precio justo, en base a su avalúo.

En el caso de la ciudad de Guaranda, provincia Bolívar. La realidad de una regularización del tema del inquilinato en el ámbito privado dentro del cantón es ficticia. Debido a que la ciudadanía no se rige a lo dispuesto en la ley de inquilinato, sino más bien, a lo que estos consideran pertinente. Debido a que tanto las especificaciones de los inmuebles para darse en arrendamiento, la inscripción de los mismos, la suscripción de contratos y demás temas que regula esta ley no se cumplen, provocando que dicha actividad no se realice conforme a la ley.

Ante esto, se evidencia una falta de aplicabilidad de la ley, por parte de los ciudadanos y en cierto modo del ente municipal. Afectando de esta manera a la seguridad jurídica de los inquilinos y arrendadores, porque ante una falta de control que obligue a la ciudadanía llevar legalmente esta actividad, generan problemas personales, económicos, y judiciales a futuro.

El presente proyecto de investigación tiene un enfoque mixto en donde las técnicas y los instrumentos son de carácter cuantitativo y cualitativo, que permitieron obtener resultados y realizar una propuesta adecuada. El objetivo de este proyecto es determinar cómo se lleva a cabo la regularización de las relaciones de arrendamiento en el cantón

Guaranda en el año 2021. Y con ello establecer parámetros críticos y jurídicos buscando una solución para evitar la vulneración de derechos que se puedan generar para arrendadores y arrendatarios, y de igual manera lograr que se cumpla el marco jurídico legal de la ley de inquilinato.

**Palabras claves**

Arrendador, arrendatario, ley de inquilinato, derecho al buen vivir, vivienda, regulación, contrato y ordenanza.

## ABSTRACT

This research project covers the topic of leasing. In order to understand the problematic context, it is important to determine that different normative bodies such as the civil code, the tenancy law, ordinances and other resolutions of the public power regulate this activity in the legal field. Everything so that this activity is done out in a legal and equitable manner, where a property is offered with conditions to be inhabited and a fair price is paid for it, based on its appraisal.

In the case of the Guaranda city, Bolivar province. The reality of a regularization of renting in the private sector in the canton is fictitious. This is due to the fact that citizens do not abide by the provisions of the tenancy law, but rather by what they consider pertinent. Due to the fact that the specifications of the properties to be leased, the registration of the same, the subscription of contracts and other issues regulated by this law are not complied with, causing that this activity is not carried out in accordance with the law.

Given this, there is evidence of a lack of applicability of the law, by the citizens and in a certain way by the municipal entity. Thus affecting the legal security of tenants and property owners, because in the face of an alleged lack of control that forces citizens to carry out this activity legally, they generate personal, economic, and judicial problems in the future.

This research project has a mixed approach where the techniques and instruments are quantitative and qualitative, which will allow obtaining results and making an adequate proposal. The objective that is intended to be achieved through this project is to determine how the regularization of lease relationships is carried out in the Guaranda canton in the year 2021. In addition, thereby establish critical and legal parameters seeking a solution to avoid the violation of rights that can be generated for property

owners and tenants, and likewise ensure compliance with the legal framework of the tenancy law.

### **Keywords**

Property owner, tenant, tenancy law, right to live well, housing, regulation, contract and ordinance

## INTRODUCCIÓN

La ley de inquilinato es un conjunto de normas destinadas a regular la actividad de arrendamiento, donde se establecen especificaciones, derechos, obligaciones, solemnidades y demás cuestiones que permiten tener un control y regulación de este ámbito. Es así que la Ley de inquilinato en nuestro país es la norma por excelencia para cumplir con este rol, acompañadas por ordenanzas y demás resoluciones que puedan ayudar a ser más efectivo el cumplimiento de la misma. Permitiendo que dicha actividad se la realice dentro del marco legal y de forma equitativa. Los inconvenientes suceden cuando no existe control, ni aplicación de la norma, peor aún los mecanismos suficientes para que se apliquen dichas disposiciones, lo que genera problemas.

Bajo esta premisa, hay que señalar que en la Ciudad de Guaranda la actividad del arrendamiento es un tema del que muy poco se habla y esto es debido al inexistente control de parte del ente competente, en donde la ciudadanía ha llevado esta actividad a su consideración. La problemática de todo esto nace con el no cumplimiento de la ley de inquilinato y la no existencia de los medios para poder controlar esta actividad. Entre las principales cuestiones que generan esta problemática, están aquellas relacionadas con las condiciones que brindan los bienes inmuebles que están en condición de arrendamiento, la no fijación de cánones de arrendamiento acorde a lo establecido en la ley de inquilinato, falta de la obligatoriedad de la suscripción de contratos de arrendamiento para vivienda y comercio, falta de inscripción de contratos, emisión de permisos y certificados para esta actividad por parte del municipio, entre otros. Provocando problemas de diversa índole que inclusive afectan derechos como el de la vivienda digna y otros.

El objetivo de la presente investigación es determinar cómo se lleva a cabo la regularización de las relaciones de arrendamiento en el cantón Guaranda en el año 2021.

En donde para el cumplimiento del mismo se perfeccionó con la fundamentación jurídica y doctrinaria de la materia del inquilinato, así mismo la delimitación de la realidad de la regularización de las relaciones de arrendamiento durante el 2021 en este cantón. Permitiendo a través de ellos formular aspectos críticos y jurídicos sobre este ámbito.

La metodología de la investigación que se aplicó para el cumplimiento de los objetivos tiene un enfoque mixto, ya que a través del enfoque cuantitativo permite utilizar las herramientas de la investigación a través de datos e información como las encuestas. Por otro lado, el enfoque cualitativo corrobora los datos que se obtuvieron, mediante técnicas como las entrevistas. También, con la implementación de métodos de investigación permitieron alcanzar una perspectiva más amplia del fenómeno objeto de investigación.

De esta manera los resultados obtenidos dejaron en evidencia de la realidad del tema del inquilinato en la ciudad de Guaranda, en donde es necesaria la aplicación permanente de la ley de inquilinato, con la intervención de los entes competentes y la ciudadanía, y de esta manera se implementen mecanismos técnicos, jurídicos y sociales para que se pueda cumplir cabalmente con las disposiciones que esta ley emana; y con ello se realice una regularización y control eficiente en el cantón.



## **CAPÍTULO I**

### **PROBLEMA**

#### **1.1 Planteamiento del Problema**

El inquilinato en nuestro país, es un tema a considerar, debido a que parte de la población ecuatoriana por distintas situaciones (económica, laboral, de estudios y otras); no permite que se pueda poseer una vivienda propia o radicar en la misma localidad, por ende se necesita arrendar. Esto a significado el crecimiento de la población de un determinado lugar, y esta es la realidad de Guaranda.

En esta ciudad, la actividad del inquilinato se ha intensificado en gran medida desde la creación de la Universidad Estatal de Bolívar, siendo un aporte significativo en la economía del Cantón. Los dueños de predios cercanos a la universidad y del centro de la ciudad, aprovechando esta situación han realizado grandes construcciones con la finalidad de ponerlos en arrendamiento para vivienda, especialmente estudiantes y docentes de la universidad. Y así mismo de negocios.

El problema de todo esto radica en que la ciudadanía ha ejercido esta actividad a su libre albedrio, aprovechándose del inexistente control por parte del municipio para ejercer esta actividad. Es por ello que no se ha dado un total cumplimiento a las disposiciones constantes en la ley de inquilinato. Esto puede ser generado por varios factores como puede ser el desconocimiento de la norma, por falta de obligatoriedad de cumplimiento por parte de la autoridad competente, o simplemente por cuestiones personales.

Esto ha generado que, en ciudad de Guaranda, provincia Bolívar. La realidad de una regularización del tema del inquilinato en el ámbito privado no sea clara. Debido a que la ciudadanía no se rige a lo dispuesto en la ley de inquilinato, sino más bien, a lo

que estos consideran pertinente. Provocando que dicha actividad no se realice conforme a lo determinado en la ley.

Entre las principales cuestiones que generan esta problemática, están aquellas relacionadas con las condiciones que brindan los bienes inmuebles que están en condición de arriendo, la no fijación de cánones de arrendamiento acorde a al avalúo del inmueble conforme lo establece la ley de inquilinato, falta de la obligatoriedad de la suscripción de contratos de arrendamiento para vivienda y/o comercio, falta de inscripción de contratos, emisión de permisos y certificados para esta actividad por parte del municipio, entre otros.

Ante esto, se evidencia una falta de aplicabilidad de la ley, por parte de los ciudadanos y en cierto modo del ente municipal. Con respecto al Municipio es importante traer a colación lo normado en el Art. 8 de la Ley de Inquilinato, en donde se establece que los consejos cantonales tienen a su cargo el registro de arrendamientos, y que se llevará a cabo por el jefe de Catastros Municipales, quien debe ejercer las asignaciones que le asigna la Ley a la Oficina de Registro de Arrendamientos. En el inciso segundo, se plantea la obligación para ciudades como Quito y Guayaquil, establecer una oficina de Registro de Arrendamientos, mientras que para otros cantones es facultativo, cuando los concejos municipales lo resuelvan. (Ley de Inquilinato, 2000)

En la realidad de Guaranda, no se ha resuelto establecer una oficina de Registro de Arrendamientos, por tanto, dicha competencia recae en el jefe de Catastros Municipales, siendo quien debería regular esta actividad en el cantón, pero no ha sido así. Tampoco no se ha evidenciado ninguna ordenanza o resolución por parte del Consejo Municipal que regule estas cuestiones en materia de inquilinato, por tanto, a más de los problemas descritos anteriormente, se estarían además afectando en cierto modo las

recaudaciones que puede obtener el municipio, por este concepto. Y por otro lado estaría afectando la seguridad jurídica de los inquilinos y arrendadores, porque ante una presunta falta de control que obligue a la ciudadanía llevar legalmente esta actividad, generan problemas personales, económicos, y judiciales a futuro.

La importancia del tema propuesto para la investigación radica en que, se debe delimitar la realidad del inquilinato en el cantón, y conocer en qué medida se cumple con lo dispuesto en la ley de inquilinato. Conocer las causas y consecuencias de una posible falta de regularización de parte del municipio, o en su efecto saber que ha provocado que la ciudadanía opte por realizar esta actividad de acuerdo a sus intereses.

Por tanto, la principal fuente de resultados serán los actores directos que intervienen en esta realidad respecto del arrendamiento de inmuebles, y esto es la ciudadanía en general, lo cual estará claramente delimitado en la población y muestra de la investigación.

## **1.2 Formulación del Problema**

¿Cómo se lleva a cabo la regularización de las relaciones de arrendamiento en el cantón Guaranda en el año 2021?

## **1.3 Hipótesis**

La falta de aplicación de la ley de inquilinato afecta la regularización de las relaciones de arrendamiento en el cantón Guaranda en el año 2021.

## **1.4 Variables**

### **1.4.1 Variable Independiente**

Falta de aplicación de la ley de inquilinato

### **1.4.2 Variable Dependiente**

Afectación en la regularización de las relaciones de arrendamiento

## **1.5 Objetivos**

### **1.5.1 Objetivo General**

Determinar cómo se lleva a cabo la regularización de las relaciones de arrendamiento en el cantón Guaranda en el año 2021.

### **1.5.2 Objetivos Específicos**

1. Fundamentar teórica y doctrinariamente sobre el inquilinato.
2. Delimitar la realidad de la regularización de las relaciones de arrendamiento en el cantón Guaranda en el año 2021.
3. Establecer parámetros críticos y jurídicos en cuanto a cómo se lleva a cabo la regularización de las relaciones de arrendamiento en el cantón Guaranda.

## **1.6 Justificación**

La presente investigación se realiza porque según la realidad problemática, es importante evidenciar las causas por las que en varias ciudades de nuestro país aún existe la falta de aplicación de la Ley de Inquilinato. Asimismo, la investigación se desarrollará con la utilización de fuentes bibliográficas, web y demás información sobre el tema, lo cual será de gran beneficio para dar una solución a la problemática identificada. De igual manera, esta investigación será una fuente de consulta para futuras investigaciones.

La situación problemática de estudio es vital porque las acciones de alquiler se llevan a cabo todos los días en el país, y con el gran aumento de la población esta situación seguirá desarrollándose. lo que en muchas ocasiones suele derivar en ciertos inconvenientes que deben ser solucionados ante el sistema judicial utilizando la denominada “Ley de Inquilinato”. Por lo tanto, la presente investigación es de gran

relevancia porque se podrá proponer una posible regularización de las relaciones de arrendamiento en el cantón Guaranda, con la ayuda del Municipio.

Entonces la presente investigación es viable porque todos los días las personas alquilan lugares para vivir y al no existir una oficina de arrendamiento debidamente establecida surgen las situaciones mencionadas en la realidad problemática, razón por la cual resulta de gran importancia que la “Ley de Inquilinato” sea aplicada de manera obligatoria, con ayuda de ordenanzas o resoluciones dictadas por parte del ente municipal, y en el mejor de los casos se pueda establecer una oficina de registro de arrendamientos en el cantón.

Además, el investigador al identificar que existe una falta de aplicabilidad de la ley, considera necesario el estudio y posterior solución de la problemática planteada en el presente trabajo de investigación. Porque la falta de aplicabilidad de la ley por parte del ente competente genera desinformación y por lo tanto una clara afectación a la seguridad jurídica de los ciudadanos.

Los beneficiarios de la presente investigación serán los ciudadanos Guarandeños y personas en general que laboran y estudian en esta ciudad; y necesitan alquilar lugares para vivienda y/o comercio. Porque el estudio aportará la evidencia necesaria de la existencia del problema por la falta de aplicabilidad de la “Ley de Inquilinato” y, asimismo, dará una oportuna solución a la problemática.

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1 El inquilinato

##### Definición

De acuerdo con la (Real Academia Española, 2022) (RAE) define al inquilinato como el “Derecho que posee el inquilino al momento de arrendar la casa”. Partiendo del punto de vista de la RAE se puede comprender que el inquilinato es una relación de la cual se derivan derechos y con ello también obligaciones. Esto debido a que el inquilino recibe el inmueble y tiene derecho sobre ella para usarla en los términos que hayan acordado con el arrendador, pero así mismo debe conservarla en sus mismas condiciones y pagar un valor por ella en la forma que hayan convenido las partes.

Dentro del ámbito jurídico, es importante mencionar doctrina sobre este término. Manuel Ossorio en su Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, define al inquilinato como el “Arrendamiento de una casa o parte de ella. | Derecho del inquilino sobre un bien alquilado. | Alquiler o precio del arriendo urbano. (Ossorio, 2004, pág. 501)

Estas tres acepciones aportadas por Ossorio, configurándolas en un mismo sentido se puede entender que el inquilinato no es más que el arrendamiento de un bien inmueble en un todo o en parte de ella, obteniendo de esta actividad el arrendador un rédito económico que pagará el inquilino por el uso del bien, pudiendo este tener derechos sobre el bien mientras dure aquella relación.

La actividad del inquilinato es una práctica muy antigua que hasta el día de hoy se realiza. ya que no todas las personas están en condiciones de tener una casa propia, sea por su condición económica, laboral, de estudios u otras. Las cuales han favorecido que se siga practicando el inquilinato. Es por ello que por la frecuencia que se da, en nuestro

país se vio en la necesidad de regular por la vía legal esta actividad. Si bien ya se regulaba algunos ámbitos por medio del Código Civil, se necesitaba regularlo de una forma más completa, es por ello que se creó la ley de inquilinato.

## **2.2 Antecedentes del inquilinato**

Entre los antecedentes más antiguos del arrendamiento, debemos hacer referencia a la época romana, en donde a dicho término se lo conocía como la figura del “locatio” esto era el acto jurídico mediante el cual una persona cede a otra el uso o goce de un bien, mediante el pago de una renta o precio acordado”. Principalmente era utilizado únicamente para alquilar esclavos y animales. No fue hasta el siglo II a.c, cuando apareció la renta de tierras; posteriormente con en el Imperio Romano con la edificación de grandes edificaciones se empleó este término para el alquiler de dormitorios o viviendas. (Alcantara, 1993)

Esta actividad efectuada desde la época del imperio romano hasta la actualidad tiene el mismo fin, la de prestar un bien para el uso y goce del mismo a partir de una contraprestación que generalmente es dinero. Esto se ha realizado debido a la necesidad de las personas de tener un lugar donde habitar. Es por ello que ante esta situación se han expedido normas que regulen esta actividad.

## **2.3 Partes intervinientes en el inquilinato**

Las partes o personas que intervienen en la suscripción de un contrato de arrendamiento, sea que este se realice de manera verbal o escrito, Tienen un nombre en particular para llamarlos, y estos son:

**Arrendatario:** aquella persona que toma una cosa en arrendamiento. (Torres, 2003)

Esta es la parte o la persona que participa en el contrato de arrendamiento, en calidad de inquilino. Es aquella que hace el uso y goce de la cosa arrendada, en este caso un inmueble con fines de vivienda o de comercio, el cual se compromete a cancelar un valor monetario por concepto del uso del mismo en beneficio de la otra parte.

**Arrendador:** es aquel individuo que arrienda una cosa propia del contrato de arrendamiento. (Torres, 2003)

A esta parte, podemos definirla como aquella persona que suscribe un contrato de arrendamiento, en el cual el da en alquiler un inmueble que puede ser completo o en parte para generalmente habitarlo o destinarlo a una actividad económica, por un determinado valor monetario denominado canon de arrendamiento.

Estas son las partes que intervienen dentro de una relación contractual de arrendamiento. Esto, de conformidad con lo determinado en el artículo 1860 del Código Civil donde así mismo se reconoce que en el arrendamiento de cosas las partes son arrendador y arrendatario.

## **2.4 El Contrato**

Una vez definidas las dos partes que intervienen en la actividad del inquilinato. Es necesario determinar el medio legal por el cual se obligan entre sí, estableciendo derechos y obligaciones. Este documento que faculta dar en uso y goce al inmueble destinado para la actividad del arrendamiento por un tiempo y valor especificado para las partes (Baque Andrade & Sequeiros Olivares, 2021). Así mismo este documento puede considerarse como prueba en caso de tener problemas legales. En el contexto de la investigación se tratará del contrato de arrendamiento.

### **Definición**



La definición legal que se da al contrato en la legislación ecuatoriana la podemos encontrar en el Código Civil, específicamente en el Libro IV, título I, artículo 1454 establece que un contrato o convención es un acto mediante el cual, una de las partes se obliga para con la otra a dar, hacer o no hacer alguna cuestión o cosa. Cada parte del contrato pueden ser muchas o una persona. (Código Civil, 2005)

De acuerdo a lo establecido en esta ley. El contrato o también conocido como convención, es una especie de acuerdo entre dos o más partes, donde han expresado sus voluntades, obligándose la una a la otra. Las cuales mediante esta convención han decidido transferirse derechos y obligaciones. Adicionalmente hay que manifestar que la causa para el cual se hizo el contrato debe ser lícita y no adolecer de ningún tipo de vicio.

Dicho esto, (Torres, 2003) define al contrato de arrendamiento como un convenio por el cual el propietario o poseedor de una cosa inmueble concede a otra persona el uso y disfrute de aquel bien por un plazo determinado y a un precio cierto o servicio especificado. (Pág. 93)

Este tipo de contrato como lo establece Cabanellas de Torres, es realizado cuando se trata de dar en alquiler una cosa inmueble. Fijando en el contrato las condiciones a las que han llegado las partes, entre estas el lapso de tiempo de duración del contrato para que el arrendatario pueda disfrutar de aquel bien, y algo importante que menciona el autor es que la contribución a percibir el dueño o poseedor del bien por alquilar su propiedad, puede ser mediante dinero o por un servicio que estos hayan acordado realizar como medio de pago.

## **2.5 Elementos del Contrato**

El contrato como tal, debe contar con ciertos elementos para que este se pueda considerar como un contrato lícito y que respete los derechos de las partes, estos son:

- **Consentimiento:** Manifestación libre y voluntaria en la que el titular expresa el deseo de aceptar el contrato sin ningún vicio.
- **Objeto y causa lícita:** Se entiende por la prestación prometida entre las partes, el bien o el hecho sobre los que recae la obligación contraída, motivo por el cual se da la obligación. Esta debe ser siempre lícita, es decir, de acuerdo a la ley.
- **Capacidad:** considerar que toda persona es capaz para realizar un acto jurídico.

Estos son aquellos elementos que se debe tomar en cuenta al momento de que una persona se obligue para con otra al momento de suscribir un contrato, esto de conformidad con lo establecido en el Art. 1461 del Código Civil. Con respecto a la capacidad, la persona debe ser legalmente capaz de suscribir dicho contrato.

El objeto lícito hace referencia a la cosa material o cuestión sobre el cual se está realizando el contrato, deberán ser cosas que la ley permita como tal. Mientras que la causa lícita es aquella razón o propósito por el cual se está realizando el contrato. Todo aquello se debe enmarcar en lo permitido por la moral y lo legal. Con respecto al inquilinato, el objeto lícito puede ser el bien inmueble y la causa lícita la entrega del bien para habitación y/o comercio y recibir una prestación generalmente en dinero por aquel bien.

Con respecto al consentimiento, las partes deben tener su convicción y animo libre para realizar dicho acto jurídico, en donde se exprese su voluntad, libre de vicios. Vicios como los constantes en el Art. 1467 del Código Civil como lo son el dolo, el error y la fuerza sea esta en cualquiera de sus expresiones. En donde si existieren alguno de ellos, dicho contrato queda legalmente viciado y por ende no surte efectos.

## **2.6 Autonomía de la voluntad**

La autonomía de la voluntad es cosiste en “la libre facultad que tienen las personas para comparecer o celebrar contratos por el simple hecho de querer hacerlo” (Medina, 1944). Esto podemos asimilarlo a lo establecido en El Art.66 de la Constitución, en donde se indica que se reconoce y garantizará a los ciudadanos el derecho a la libertad de contratación.

El Estado mediante sus órganos legislativos faculta a todas las personas la libertad de contratar entre particulares, es decir, que prevalezca su voluntad y puedan ajustar las relaciones jurídicas a su conveniencia, sin embargo, existen dos limitantes. La primera, que estén en la capacidad de contratar ante la ley. La segunda, que la voluntad de ambos sea plasmada en un contrato, y no se contraponga a las leyes o el orden público.

## **2.7 La ley y la autonomía de la voluntad**

Pese a la facultad proporcionada a los contratantes de plasmar su voluntad en los contratos, su actuación debe darse en el margen de la ley, que al estar positivizada es importante para toda la sociedad. De esta manera, el Art.1 del Código Civil reconoce la fuerza de ley del Estado: “la ley es una declaración soberana de voluntad que, expresada de manera prescrita en la Constitución ordena, prohíbe o permite”. (Código Civil, 2005)

De esta forma, en el Ecuador la ley posee el poder de mandar, permitir o prohibir actuaciones entre las personas (Código Civil, 2005). Por otra parte, el órgano competente legislador, al elaborar las leyes, creó un enfoque para brindar cierta libertad contractual entre particulares, con la única intención de que estos apliquen su autonomía para contratar, plasmando su voluntad. Es aquí en donde intervienen los preceptos de carácter permisivo que menciona el Art.1 del Código Civil.

Por otra parte, el Art.9 del Código Civil indica: “los actos que prohíbe la ley no poseen ningún valor y son nulos, con la excepción de que se designe expresamente otro efecto que el de nulidad, en caso de contravención” (Código Civil, 2005). Este artículo contiene una norma imperativa, que implica la obligación de fiel cumplimiento, para este caso una prohibición expresa. De esta forma, el legislador al brindar cierta libertad para contratar, al mismo tiempo ya desarrollo la normativa suficiente para que entre los particulares no se exceda dicha autonomía, y la ley corrija los desfases que puedan generarse por las relaciones entre particulares.

En el Ecuador se reconoce el acceso al contrato de arrendamiento para todos los ciudadanos que no dispongan de un bien inmueble. El Art.375.7 de la Constitución establece que: “el Estado garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, por lo que asegura que todas las personas puedan suscribir contratos de arrendamiento sin abusos y a precios justos”.

En el Código Civil (CC) se reconocen tres tipos de contratos de arrendamiento. El de cosas, servicios y obras. En la presente investigación se dará el enfoque sobre el primero, específicamente lo que respecta a los bienes inmuebles. El Art.1857 señala que, son susceptibles de arrendamiento las cosas corporales o incorporeales que se puedan utilizar sin consumirse. (Código Civil, 2005)

Es importante indicar que el contrato de arrendamiento se da por la voluntad de las partes y para que tenga validez, tiene que cumplir con los elementos que señala el Art.1461 del Código Civil y estos son “que cada una de las partes involucradas en el contrato tienen que tener capacidad; así mismo, demostrar expresamente su consentimiento en declaración o debido acto, y este no debe adolecer de ningún tipo de

vicio; y que este recaiga sobre un objeto de carácter lícito y que posea una causa lícita” (Código Civil, 2005).

Por otra parte, el contrato de arrendamiento es el documento en el que las partes comparecen de forma voluntaria por lo que este tipo de contratos es consensual. De esta forma se estructura el documento según lo pactado, siempre con el respeto de las cláusulas contenidas en el CC.

### **Contenido del contrato de arrendamiento**

En este contexto es oportuno mencionar que el contrato de arrendamiento se conforma de la siguiente manera:

- Comparecientes: se detallan aspectos generales de la ley del arrendador y arrendatario, que se componen por los nombres y apellidos de los ciudadanos; números de cédula; edad; ocupación; nacionalidad; domicilio; por último, es importante mencionar que ambos comparecen por sus Derechos y en goce de la capacidad que brinda la ley.
- Antecedentes: se componen por información del bien a ser puesto en arriendo, empezando por los datos de la escritura pública con fecha, e indicando la Notaría en la cual fue celebrada, ulteriormente la fecha en la que fue inscrita legalmente el inmueble en el Registro de la Propiedad del cantón; detalle del área de construcción; diámetro del terreno; alícuotas; linderos; los antecedentes son relevantes dentro de un contrato de arrendamiento, para asegurarse de que el bien es propiedad del arrendador.
- Objeto: es el bien que se arrendará, con las características señaladas en el Art.1857 del CC.

- Causa: la causa es el fin para el que será arrendado el bien, para fines de vivienda, locales comerciales, entre otros. La cláusula indicada en el contrato tendrá que respetarse, es decir, el local no puede utilizarse para otros fines. La causa siempre deberá ser lícita.
- Precio del canon mensual de arrendamiento: es el valor que tendrá que pagarse por el arrendatario mensualmente hasta una fecha límite que sea acordada entre las partes. El Art.1858 del CC señala: “el precio consistirá en dinero, frutos naturales de cosa arrendada, y en este caso se puede fijar una cantidad específica o cuota de los frutos de la cosecha” (Código Civil, 2005). La renta es la que se paga de manera periódica. El precio será acordado entre ambas partes, respetando siempre un precio justo, es decir, ni muy alto ni muy bajo, relativo al bien.
- Garantía: es el valor económico que el arrendatario tendrá que abonar el arrendador, con la finalidad de arreglar cualquier daño provocado en el bien al concluir el contrato, dicha figura es opcional dentro de un contrato de arrendamiento, porque no se contempla en ningún cuerpo normativo.
- Plazo: el plazo se refiere al tiempo de duración del contrato de arrendamiento, de igual forma, se da por acuerdo entre las partes, pero la legislación regula el tiempo mínimo de este.
- Pago de servicios básicos: estos implican la luz, agua, teléfono, etc. a cargo del arrendatario. Por ningún concepto el arrendador obstaculizará el acceso a los servicios básicos. El Art.326 de la Constitución establece: “se prohíbe paralizar los servicios públicos de salud y saneamiento ambiental, justicia, educación, seguridad social, bomberos, energía eléctrica, entre otros.

- Controversia: a través de la presente cláusula las partes convienen, que en caso de controversia sobre alguno de los derechos u obligaciones de las partes, solucionarán sus conflictos en un centro de mediación.
- Terminación del contrato: el Art.30 de la ley de inquilinato contempla las razones por las que debe finalizar el contrato antes del plazo estipulado.
- Firmas: a través de las firmas de las partes manifiestan su aceptación voluntaria del contenido del contrato y se obligan a cumplir fielmente el mismo.

## **2.8 Terminación del contrato de arrendamiento**

Para dar por finalizado un contrato de arrendamiento existen diferentes formas, empezando por el cumplimiento de la duración del contrato, por lo tanto, es necesario indicar que todo contrato posee un plazo y en caso de que no exista. El Art.28 de la ley de inquilinato establece que la duración mínima será de dos años: “será obligatorio el plazo que se estipula en el contrato escrito para el arrendador y el arrendatario. No obstante, el arrendatario tendrá el derecho a que la duración mínima sea de dos años”. (Ley de Inquilinato, 2000) Los plazos tendrán que respetarse, y en caso de no hacerlo se exigirán las indemnizaciones pertinentes.

Por otra parte, en caso de que no se haya pactado el plazo en el contrato de arrendamiento escrito o verbal, el inquilino podrá terminarlo, siempre que tal pretensión sea comunicada al arrendador anticipadamente, así lo faculta el Art. 35 de la ley de inquilinato: “en los contratos escritos o verbales sin fijación de plazo, el arrendatario podrá terminar el contrato de arrendamiento, en cualquier momento, con aviso anticipado al arrendador de un mes al menos”. (Ley de Inquilinato, 2000)

La ley de inquilinato indica las causales por las que el arrendatario puede dar por finalizado el contrato. El Art.30 establece que el propietario del bien inmueble dado en arrendamiento podrá dar por finalizado dicho arrendamiento, y exigir que se le entregue el local antes del plazo establecido exclusivamente cuando suceda cualquiera de las siguientes causas:

En caso de mantenerse la falta de pago de dos pensiones locativas mensuales hasta la fecha de citación de la demanda del inquilino. Esto se refiere a la mora en la que incurre el arrendatario, o el impago sin ninguna justificación del canon mensual de al menos dos meses de arriendo. En este punto es necesario mencionar las obligaciones del arrendador que se indicaron anteriormente, respecto al pago mensual. También es importante señalar que para que se configure como causal de terminación de contrato el impago debe mantenerse.

El segundo numeral se refiere al peligro de destrucción en la parte que comprende el bien arrendado y que se necesite reparación. Se configura como causal de terminación de contrato, si el inmueble puede ser destruido total o parcialmente, poniendo en riesgo la vida de las personas que residen en el inmueble. Si no se puede llevar a cabo la respectiva reparación, el propietario tendrá que cancelar una indemnización por perjuicio al arrendador, siempre que exista una orden judicial.

Este numeral se refiere a las algazaras o reyertas provocadas por el inquilino. Es decir, el comportamiento inapropiado de este, que perturbe la tranquilidad de otros inquilinos, así como provocar disturbios o peleas. Por lo tanto, hay que mencionar que la responsabilidad no recae únicamente en el inquilino sino en sus acompañantes. Si el contrato se finaliza por esta causa, a través de una orden judicial se requerirá la



desocupación inmediata del inmueble, así como el pago de las indemnizaciones pertinentes.

En este numeral se trata sobre el destino del local arrendado para un fin ilícito o diferente del pactado. Un elemento importante para la validez del contrato es la licitud del objeto, y en caso de que se evidencie la ausencia de este será una causal para la terminación del contrato de arrendamiento, de igual forma, el fin para el que fue arrendado tiene que respetarse, porque el contrato es ley entre las partes. Entonces, si llega a comprobarse esta causal a través de una inspección judicial, el inquilino tendrá que desocupar el inmueble y hacerse responsable por las indemnizaciones que el juez de inquilinato considere pertinentes.

El numeral cinco se refiere a los daños provocados por el inquilino en el edificio, instalaciones o dependencias. El Art.7.5 de la ley de inquilinato hace referencia a la obligación del arrendatario de cuidar el bien a su cargo, quien no será responsable únicamente de sus actos, sino el de sus invitados o acompañantes: “es obligación del inquilino reparar todo daño provocado en el inmueble, en caso de no hacerlo, el arrendador está en la potestad de hacerlo y cobrarle con un interés del 10% a la terminación del contrato.

El numeral 6 indica la prohibición del subarriendo o el traspaso de derechos, llevados a cabo por el arrendatario sin contar con ninguna autorización escrita para tal efecto. La única forma en la que el inquilino pueda subarrendar el bien es con la autorización escrita del propietario, de lo contrario se configurará como una causal de terminación del contrato de arrendamiento.

En este numeral se detalla la causal de terminación de contrato cuando el inquilino realice obras sin autorización del propietario, esto incluye remodelación o ampliación del

inmueble. Hay que indicar que es obligación del arrendatario mantener el bien inmueble en las mismas condiciones que recibió.

Respecto al numeral ocho es la resolución del arrendador para demoler el bien inmueble para nueva edificación, por lo tanto, el inquilino tendrá que ser citado legalmente con la solicitud de desahucio, y al menos con tres meses de anticipación. Esta causal está a cargo del arrendador, y será permitida únicamente si cuenta con los permisos necesarios de la nueva construcción, así como los planos arquitectónicos.

El numeral nueve se refiere a la decisión del propietario de ocupar el inmueble que fue arrendado, siempre que se justifique de manera legal dicha necesidad. Para que el arrendatario no quede en una situación de vulnerabilidad, respetando el derecho a la vivienda adecuada, independientemente de su situación social y económica.

## **2.9 Derechos y obligaciones**

Al llevar a cabo un contrato o convención, esta relación genera efectos jurídicos para las partes. Entre ellos están derechos y obligaciones, en donde los derechos defienden los intereses de cada uno de ellos y las obligaciones son las exigencias o responsabilidades que deben cumplir las partes para la consecución de alguna cosa o fin.

### **Definición**

Los derechos según (Torres, 2003) es el conjunto de normas o atribuciones que se concede, reivindica o ejerce. (pág. 124) Estos derechos pueden ser adquiridos a través de la ley o por la suscripción de un contrato.

Mientras que las obligaciones según (Ossorio, 2004) las define como el deber jurídico normativamente establecido de realizar u omitir determinado acto, y a cuyo incumplimiento por parte del obligado atrae como consecuencia una sanción; es decir, un

castigo. (pág. 634) Bajo la premisa de que la obtención de un derecho trae consigo el cumplimiento de una obligación, podemos decir que tal y como lo menciona el autor, este se entendería como un deber que debe ser cumplido pudiendo dar, hacer o no hacer una cosa para satisfacer dicha obligación. Y en el caso de no realizarla se impone generalmente un castigo constate en el mismo contrato.

### **Derechos y obligaciones del arrendador**

Después de la celebración de un contrato de arrendamiento, el arrendador adquiere los derechos de percibir un monto mensual de arrendamiento, este valor se deberá cancelar por parte del arrendatario hasta una fecha específica mes a mes; así mismo otro de los derechos es, que debe recibir el bien inmueble en las mismas condiciones que entregó, esto significa, que no existan daños.

Sin embargo, es por este motivo que en ciertos contratos de arrendamiento en el Ecuador, se establece una garantía que consiste en un abono de dinero que se destina únicamente a la reparación de daños provocados en la duración del contrato; establecer reglas de convivencia; asimismo, el arrendador posee el derecho un aumento del pago mensual según lo establece el Art.21 de la ley de inquilinato.

Así mismo, el arrendador posee el derecho de conocer con al menos un mes de anticipación las pretensiones del inquilino de dar por terminado el contrato de arrendamiento según lo establece el Art.35 de la ley de inquilinato, por lo tanto, para que lo mencionado sea viable tiene que existir un contrato escrito en el que no se contemple el plazo máximo de contrato.

Con relación a las obligaciones. Existen requerimientos que deben poseer los bienes a ser arrendados y el objetivo de estos es garantizar el derecho a una vida digna, el

cual se contempla en la Constitución y otros cuerpos normativo. De esta manera, si el inmueble no presenta las condiciones necesarias, el arrendador tendrá que repararlo tal como lo establece el Art.4 de la ley de inquilinato en donde se menciona que es “El arrendador quien tienen el deber y compromiso de realizar todas aquellas reparaciones que se consideren necesarias para el inmueble, con la finalidad de que los bienes cuenten con todas las condiciones necesarias para darse en arrendamiento, en el caso de que un juez de inquilinato ordene lo mencionado, se concederá un plazo para su ejecución”. (Ley de Inquilinato, 2000)

De lo anterior, en el caso que el arrendador no efectúe las reparaciones ordenadas por el juez de inquilinato, incurrirá en una multa la cual se establece en el Art.6 de la ley de inquilinato en donde se señala lo siguiente “El arrendador que no realice las reparaciones y las obras ordenadas, será sancionado con una multa equivalente a una pensión locativa mensual y en caso de reincidencia con tres multas locativas mensuales”. (Ley de Inquilinato, 2000)

De igual manera, los arrendadores están en la obligación de inscribir el contrato de arrendamiento en la oficina de “Registro de Arrendamientos de Predios Urbanos” en cada municipalidad, en caso de no hacerlo la ley de inquilinato mediante el Art.14 establece “el arrendador que no inscriba el predio que se destina a vivienda, comercio, taller, etc., el magistrado de inquilinato podrá imponer una multa que será equivalente a medio año de pensiones de arrendamiento. (Ley de Inquilinato, 2000)

Respecto a las obligaciones del arrendatario, después de celebrar el contrato de arrendamiento, este se encuentra en la obligación de cumplir lo estipulado, además, de las cláusulas deberá cumplir las obligaciones establecidas en la normativa, empezando por la ley que regula la relación entre el arrendador y el arrendatario. De esta manera, el

Art.7 de la ley de inquilinato establece que el inquilino es el responsable por los daños provocados en los servicios básicos, por lo tanto, las reparaciones estarán a su cargo.

### **Derechos y obligaciones del arrendatario**

Después de la celebración del contrato de arrendamiento, el arrendatario está en obligación de cumplir lo que se estipula en este, y a más de las cláusulas de rigor también tendrá que cumplir las obligaciones que se establecen en la normativa ecuatoriana empezando por la ley especial que regula la relación entre el arrendador y el arrendatario. Es así que en el Art.7 de la ley de inquilinato se establece que el inquilino se hace responsable por los daños ocasionados en los servicios básicos. Por lo tanto, las reparaciones estarán a cargo del arrendatario siempre y cuando se compruebe la existencia de su responsabilidad.

De igual manera, en el mismo artículo mencionado en el párrafo anterior se indica que al no cumplir tal obligación, la podrá realizar el dueño del inmueble con recargo al arrendatario. Sin embargo, es importante resaltar que estas reparaciones son de servicios básicos y que son vitales para las personas.

Asimismo, el arrendatario a través del contrato de arrendamiento está en la obligación de pagar el canon mensual, el mismo que se configura en un valor económico que se denomina renta, este valor tendrá que ser pactado por las partes previo a la celebración del contrato.

## **2.10 El derecho a la vivienda**

### **Declaración Universal de los Derechos Humanos**

En el ámbito internacional, podemos hacer referencia al Art.25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos (DD.HH) que establece el derecho universal a (...)

una vivienda digna, (...). (Naciones Unidas, 2022) interpretando de esta manera que esta debe estar ubicada en espacios lo suficientemente equipados, con el acceso pertinente a los servicios básicos. Para que una vivienda se considere digna y adecuada esta debe ser, fija y habitable, asequible en el precio o alquiler, de calidad y accesible con seguridad jurídica de tenencia. Asegurando que las personas que lo habiten cuenten con las condiciones suficientes y necesarias para poder desenvolverse y vivir módicamente.

### **Constitución de la República del Ecuador**

Ahora bien, con dicho precedente internacional, en nuestra Constitución también se ha garantizado este derecho, constantes en los artículos 30, 375 y 376 de esta norma suprema. Donde se establece de manera general que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda que sea adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. (Constitución de la República del Ecuador, 2008)

Así mismo, en el Art. 375, numeral 7, determina que el estado en cualquier nivel de gobierno asegurara que cualquier persona puede suscribir un contrato de arriendo en donde el canon debe ser un precio justo y sin abuso. (Constitución de la República del Ecuador, 2008) en base a esto es pertinente señalar que la regulación del tema del inquilinato comienza desde la suscripción del contrato de arrendamiento, en donde cualquier persona puede realizarlo, siempre que dicho contrato cumpla los requisitos legales.

Con respecto a la parte pertinente que menciona “precio justo y sin abuso”, podríamos interpretarlo que aquello está encaminado a que se realice una regularización de esta actividad, que comprendería generalmente a dos de los ámbitos más importantes de esta actividad y estos son las condiciones de los bienes inmuebles destinados a ser objeto de arrendamiento el mismo que debe permitir una condición de habitabilidad, y de

igual manera la fijación de cánones de arrendamiento conforme al avalúo del inmueble, evitando que se cobren de manera desproporcionada el canon.

Esto debería ser reglado por el ente competente, en este caso el Municipio. Ya que el Art. 376 señala que para el efectivo desarrollo del derecho a la vivienda y el hábitat, serán las municipalidades las competentes para controlar los temas relacionados al ámbito de hábitat, vivienda, uso de suelo y demás, de acuerdo a la ley.

De manera general sobre este derecho contemplado en nuestra carta magna, hay que manifestar que “las normas constitucionales reconocen amplios derechos y garantías en tema de vivienda y hábitat”. (Maniglio y otros, 2021) para de esta manera lograr de algún modo que se logre alcanzar el Sumak Kawsay.

Es así que este derecho a la vivienda tiene un carácter abierto, complejo o indeterminado que puede adquirir una connotación prestacional o referencial, a partir de mecanismos, programas o políticas habitacionales orientadas a promover la igualdad material y la igualdad jurídica de los ciudadanos (Acosta, 2020).

### **2.11 El arrendamiento en la legislación ecuatoriana**

A pesar de que la garantía de arrendamiento en la legislación ecuatoriana no está normada, en el Código Civil ecuatoriano se encuentra el contrato de arrendamiento. De esta forma, lo que se establecería en el arrendamiento de bienes inmuebles es lo siguiente: el arrendamiento urbano en donde la finalidad del contrato es el goce y la utilización del inmueble ajeno, por un determinado tiempo y precio.

De lo anterior, la causa para cada parte es la prestación o la promesa de un departamento, una casa, o cualquiera que sirva para el uso de habitación y vivienda, por la otra parte, entonces el arrendador percibe el canon y el arrendatario disfruta del bien.

Ahora bien, sobre las garantías en los contratos de arrendamiento en el país la mayoría son redactados de “buena fe”, sin la asistencia profesional de un abogado, y las cláusulas de este en gran parte se establecen por costumbre. De esta manera, mientras que las partes cumplan con lo que han prometido en el contrato de “buena fe” no existe ningún problema.

El inconveniente surge cuando se vulnera dicha “buena fe”. Si el arrendatario no cumple con el pago económico de las rentas, se inicia la omisión de lo que se prometió, así como en el caso de que destruya lo arrendado o no devuelva el inmueble en el tiempo estipulado, así es que empiezan los problemas que demandan gastos y pérdida de dinero. Entonces, para evitar los efectos mencionados y por costumbre es que recurren a la entrega de un aval o garantía para respaldar el cumplimiento de lo pactado o resarcir los daños en caso de que existan.

Por lo tanto, las garantías son los medios utilizados para asegurar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por parte del arrendatario. La función es disminuir la distancia entre la probabilidad y la certeza de cobro, así como el cumplimiento de las obligaciones, de esta manera, el acreedor se ubica en una situación ventajosa al disminuir el riesgo del arrendador.

## **2.12 Ley de inquilinato**

La ley regula los más diversos aspectos de la sociedad, por ende, esta actividad no es la excepción. Es por ello que los congresistas tomaron la decisión de crear una ley que regule el tema del inquilinato en el país. Esta ley podemos establecerla como “un compendio de normas jurídicas que regulan los actos que nacen de la acción de arrendar” (Aguilar Ruiz y otros, 2021).

### **Creación**



Dicha Ley en Ecuador se publica en el año del 2000 por medio del registro oficial 196 de dicho año. En su artículo primero define su ámbito de regulación: y establece que “regula las relaciones que derivan de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales que se encuentran ubicados dentro de los perímetros de carácter urbano” (Ley de Inquilinato, 2000).

Esta ley de inquilinato fue creada con el objeto de lograr esa regularización en las relaciones de inquilinato entre arrendadores e inquilinos en el país. Pudiendo lograr de esta manera que dicha actividad se la realice de manera más formal, legal y segura para las partes. Pero aclarando que la aplicabilidad de las disposiciones de esta ley rige exclusivamente para aquellas relaciones que se realicen en predios de carácter urbano, es decir dentro de las ciudades.

### **Reformas**

Para empezar con el presente apartado, en primer lugar, es importante indicar que la ley de inquilinato se promulgó el 6 de noviembre de 1962 a través del registro oficial 299 de dicho año, con el objetivo de regular las relaciones entre los arrendatarios y los arrendadores. Sin embargo, tuvo varias reformas y derogatorias, como la de 1978 en donde se publicó codificada hasta el año 2000, donde sufrió su última codificación.

En 2013 fue presentado un proyecto de reformas con la finalidad de mejorar la ley de inquilinato, las que se aprobaron. No obstante, el presidente de ese entonces Economista Rafael Correa al no estar de acuerdo vetó de forma total el proyecto, y lo dejó sin efecto (Mendoza, 2013).

En el año 2015 se dio una reforma a la ley, debido a la entrada en vigencia del Código Orgánico General de Procesos (COGEP) en donde se estableció el procedimiento

a través del cual se resolverán los conflictos en materia de inquilinato. La última reforma se dio en el año 2016, con la reforma a la ley notarial se dio otra reforma en el Artículo 29 de dicha ley, debido a que se le dio nuevas facultades a los notarios entre ellas el de inscribir de los contratos de arrendamiento en el que el canon sea mayor a un salario básico unificado.

En el año 2020 a raíz de la pandemia del Covid-19 se modificó el Art. 30 de la ley de inquilinato pero de manera temporal, debido a la expedición de la ley Orgánica de Apoyo Humanitaria para combatir la crisis sanitaria derivada del Covid-19. Esto debido a que mientras esta ley se encontraba vigente se suspendía de manera temporal el desahucio en materia de inquilinato. Pero actualmente aquello ya no surte efecto.

### **Regulación**

La ley de inquilinato en que tiene vigor en el Ecuador es un instrumento jurídico que regula las relaciones de los contratos de arrendamiento de viviendas, talleres y comercio, que se encuentran ubicadas dentro del área urbana. Esta ley se estructura en sesenta y dos artículos y cuatro disposiciones transitorias.

La ley de inquilinato regula varios de los temas a considerar en una relación de arrendamiento de un bien inmueble, como lo son la situación de los locales que son aptos para darse en arrendamiento, la inscripción de los predios dedicados a esta actividad, la fijación de los cánones que se podrán cobrar por concepto de arrendamiento, los contratos de arrendamiento y los efectos que estos producen, así mismo la terminación de dichos contratos, y la competencia y el procedimiento que se debe realizar en los casos en que existan controversias entre las partes. Cada uno de estos puntos serán explicados a continuación:

Con respecto al tema de la situación de los locales que se dan en arrendamiento, esto se encuentra establecido en el Título II de esta ley. En los Artículos del 3 al 7 se refieren a las condiciones mínimas y básicas que deben contar los establecimientos que se den en arrendamiento, esto para precautelar el derecho al buen vivir en el aspecto de tener una vivienda digna. Estas condiciones deberán tener los locales o viviendas al momento de darse en arrendamiento, y deberán conservarse o inclusive mejorarse si están de acuerdo las partes. En el caso de algún daño cualquiera que sea la parte perjudicada si ante el constante reclamo no soluciona el inconveniente se puede optar por la intervención de un juez de inquilinato para que lo cumpla, esto de conformidad con los artículos antes mencionados.

En el Título III de esta ley se menciona la inscripción de los predios que se dan en arrendamiento, abarcando los Artículos que van del 8 al 16. En estos artículos podemos hacer referencia al ente competente de regulación de la materia del inquilinato en una circunscripción territorial. Este ente es el municipio de cada cantón, el cual de conformidad con el Art. 8 y 9 se menciona que los consejos cantonales podrán realizar el registro de arrendamientos en las oficinas de registro de arrendamientos, cuando estos acuerden crear una. La cual funcionará de manera independiente para cumplir con las funciones otorgadas por la ley de inquilinato y las ordenanzas que el municipio expida. Pero en el caso de no contar con dicha oficina, estas funciones las deberá cumplir la oficina de avalúos y catastros, como debe ser el caso de la ciudad de Guaranda.

Todo esto lo podrá realizar el ente municipal, basándose en las facultades de autonomía que tiene los Gobiernos Autónomos Descentralizados para expedir ordenanzas, tal y como lo establecen los Arts. 238 y 264 de la constitución. Así mismo, ya en el ámbito del inquilinato los municipios deberán asegurar que todo ciudadano pueda suscribir contratos de arrendamiento sin ningún tipo de abusos y a un precio razonable,

esto de conformidad con el numeral 7 del artículo 375 de la carta magna. Ante esto, está por demás decir que los municipios son los encargados de la regulación del inquilinato dentro del perímetro territorial que les compete.

En el Título IV se hace mención a la fijación de los cánones de arrendamiento. En la cual, después de la debida inscripción del predio que se dará en arrendamiento, la oficina competente fijará los cánones de arrendamiento, conforme el avalúo del bien, y únicamente podrá cobrar aquel valor, so pena de sanción en caso de no hacerlo. Así mismo, este ente podrá realizar las inspecciones en cualquier momento los predios para verificar que se esté cumpliendo con lo determinado en la ley de inquilinato y la ordenanza que hayan adoptado.

En el Título V hace referencia al arrendamiento de aquellos locales comerciales o de vivienda que ya se encuentren amoblados. En donde se deberá realizar obligatoriamente un contrato por escrito en el que debe estar constando un inventario y el valor de las cosas con el que consta el local.

En el Título VI hace referencia a los contratos de arrendamiento. En donde se establece que dichos contratos pueden ser verbales o escritos, en donde ambos surten los mismos efectos. Disponiendo además que el tiempo mínimo de un contrato de estas características es de por lo menos dos años. Existen casos en los cuales se puede convenir el tiempo por común acuerdo de las partes, y estos casos son cuando se traten de habitaciones en lugares donde no se puede arrendar por largos lapsos de tiempo como los hoteles, posadas y otras similares. Así mismo cuando se traten de personas que teniendo su residencia habitual en otros lugares, van a otro lugar transitoriamente o por un lapso de tiempo, es decir no son permanentes en aquel lugar. Y también cuando se arriende lugares para espectáculos o fiestas que por aquella naturaleza tengan un lapso corto de

tiempo. Solo en estos casos se podrán convenir contratos verbales o escritos con una duración de tiempo menor a los 2 años mínimos que establece la ley.

En el Título VII se hace mención a la terminación de aquellos contratos que se suscribieron al momento de arrendar un inmueble. Estableciendo una serie de causales. Así mismo los casos que pueden suceder por el cual puede haber el desahucio o cuestiones como la muerte de alguna de las partes, en donde en estos casos al no haber la persona con la cual se perfeccionó el contrato, este podrá subsistir respecto a cualquier otro miembro de la familia siempre que ellos lo deseen.

En el Título VIII hace referencia al subarrendamiento, en donde se prohíbe celebrar este tipo de contratos, excepto cuando sean de naturaleza temporal, es decir que no superen un lapso de tiempo de 3 meses. Y en el caso de haber un desalojo incluirá a aquellas personas que tienen la condición de subarrendatario, siempre que estos no tengan una autorización del mismo arrendador para ser subarrendatario, pues en el caso de tener la autorización adquieren los mismos derechos que el arrendatario principal.

En el Título IX se encuentra lo correspondiente a la competencia y el procedimiento a seguir en los casos en que exista algún tipo de controversia entre el arrendador y el arrendatario. En donde se establece que dichas controversias deberán llevarse a través del procedimiento sumario, ante un juzgado de esta materia o en el caso que no lo hubiera se podrá interponer ante un juez de lo civil. Con respecto a la demanda, para el tema probatorio se deberá contar exclusivamente con el certificado de fijación del canon de arrendamiento o la declaratoria de inscripción, el contrato de arrendamiento o si no lo tuviera la declaración juramentada ante notario público. Con ello se podrá proseguir con un juicio de inquilinato.

Estas son las disposiciones que maneja la ley de inquilinato. Si bien es sabido que no es una ley actualizada, y en ciertos aspectos no está acorde a las necesidades que la sociedad actual exige. Si se puede usar como base para poder mantener una regulación de varios de los aspectos o cuestiones que surgen en esta actividad.

### **2.13 Principios que regulan la ley de inquilinato**

Para referirse a los principios en derecho se deben conceptualizar como un tipo de normas que por su estructura y objeto reflejan los postulados con los cuales se formulan y sustentan las normas jurídicas. A los principios se los considera como una fuente de derecho, su uso es muy fundamental para despejar ciertas dudas y garantizar ciertos presupuestos en las leyes. Y por supuesto en el tema de inquilinato también se presentan. De esta manera, se van a seleccionar ciertos principios generales del derecho que se relacionan con el tema de investigación.

**Principio de tutela judicial efectiva.** - Considerada como un derecho, este consiste en que todo ciudadano tiene el derecho a la defensa de sus intereses ante la justicia, en caso de que a una persona se le vulnere sus derechos puede acudir al órgano jurisdiccional para la restitución de los derechos vulnerados después de un proceso, es decir que el ciudadano ecuatoriano a través de este derecho ampara y hace uso de las garantías que han sido brindadas para el desarrollo de su bienestar.

Según Despouy (2008) citado por (Birgin & Gherardi, 2011) dicho derecho tiene como objeto fundamental, el permitir a todas las personas acceder a un órgano jurisdiccional, en donde este sea independiente y de carácter imparcial, respetando las garantías procesales. Dicho esto, con relación a la investigación, a este derecho puede acceder cualquier ciudadano que arrienda o alquila un determinado bien; ya sea en calidad de dueño o en calidad de arrendador. El cual puede presentar una demanda ante la unidad

judicial más cercana y para hacer valer sus pretensiones con la finalidad que se respeten sus derechos.

El juzgador resolverá conforme lo que se haya probado por parte de los sujetos procesales. Y establecerá las sanciones correspondientes, ya sea al arrendador o arrendatario de acuerdo con lo que establece la Ley de Inquilinato. Esto puede ser con medidas de reparación u otras que se consideren pertinentes. Hay que poner en consideración que al no estar actualizada la ley de inquilinato, se pueden encontrar casos en que se mencionen artículos, los cuales no estarán acorde a la realidad actual del país, como por ejemplo se menciona al sucre y esta moneda en la actualidad ya no se encuentra vigente debido a que el Ecuador ha pasado por un proceso de dolarización. Lo cual claramente evidencia que se necesita actualización de esta ley, pues no se estaría cumpliendo totalmente el principio de tutela judicial efectiva, puesto que en parte puede servir como base y resolver el proceso, pero no estaría de acuerdo con la realidad ecuatoriana.

Demostrando con la aplicación de la teoría que necesita una reforma a la Ley de Inquilinato, principalmente en la actualización de la moneda por la cual se circulara el ejercicio en caso de que exista alguna determinada sanción o valor establecido, ya que como se ha mencionado anteriormente la moneda nacional actual es del dólar y en referencia a las acciones y los números que se establecen en la Ley de Inquilinato en referencia a la moneda del sucre al transformarlos a la moneda actual dichos valores no representan la valoración necesaria de la sanción.

**Principio De Seguridad jurídica.** - La seguridad jurídica como su misma palabra lo denota, significa brindar la protección para que se cumplan los preceptos jurídicos establecidos por la norma constitucional, con el fin de precautelar aquellos derechos de

la ciudadanía y así tener una tutela efectiva de sus derechos, en donde se brinde la solvencia de un estado de derechos (Cevallos Sánchez & Litardo Salazar, 2018).

En el Artículo 82 de nuestra constitución se encuentra detallado este principio en forma de derecho, en donde determina que este se fundamenta en el respeto de la Constitución y la existencia de las distintas normas jurídicas y deben ser aplicadas de forma obligatoria por las autoridades competentes. (Constitución de la República del Ecuador, 2008)

Este principio es fundamental en el desarrollo de esta investigación debido a que la seguridad jurídica tiene que brindar la confianza de que los ciudadanos ecuatorianos pueden confiar en que los organismos competentes van a cumplir y hacer cumplir lo determinado en una ley, así mismo brindar una solución que sea correcta. Esta seguridad jurídica (...) es la garantía que el Estado le ofrece a cada uno de los ciudadanos de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos, o en el caso de que éstos llegaren a producirse, se le serán aseguradas por la sociedad la protección y resarcimiento. (Vásquez, 2021)

Partiendo desde el punto de vista del tema de la investigación, dicha seguridad jurídica no se encuentra avalado completamente, ya que como se ha mencionado, la ley de inquilinato no se encuentra actualizada y por ende no está acorde a la realidad ecuatoriana, y que su última reforma haya sido producto de la creación de otro código.

Da a entender que no le dan la relevancia considerable para el inquilinato, uno de los temas más importantes para los ciudadanos ecuatorianos debido a que una gran cantidad de personas en el Ecuador arriendan para vivir y para realizar sus negocios en favor de crear economía para el país, y ante la falta de socialización de esta ley muchas



personas no la aplican, así mismo el ente encargado de la regulación de los mismos no aplica la presente ley, provocando una falta de control en este tema.

## **CAPÍTULO III**

### **METODOLOGÍA**

#### **3.1 Método de la investigación**

En cuanto a la metodología es pertinente señalar que para el presente trabajo investigativo se hizo uso de distintos métodos de investigación. Es por ello que tiene un carácter mixto, pues tiene contenidos de los métodos cualitativo y cuantitativo.

Con respecto al ámbito cualitativo, esta “utiliza la recolección de datos sin medición numérica para descubrir o afinar preguntas de investigación en el proceso de interpretación” (Hernández Sampieri et al., Los enfoques cuantitativos y cualitativo en la investigación científica, 2010, pág. 7). Pudiendo de esta manera enfocarnos en la realización de la investigación a través de la realidad social que se proyecta a través de las personas que intervienen, en este caso las personas que son encargadas del manejo del inquilinato en la ciudad de Guaranda, esto es un representante del municipio y el jefe de la oficina de avalúos y catastros de la ciudad. Es por ello que se pudo utilizar técnicas de recolección de datos como la entrevista para poder sustentar las hipótesis que se puedan generar a lo largo de la investigación.

Con respecto al ámbito cuantitativo, esta “usa la recolección de datos para probar hipótesis, con base en la medición de carácter numérico y el análisis estadístico, para establecer puntos de comportamiento y probar teorías planteadas”. (Hernández Sampieri et al., 2010, pág. 4) Es de esta manera, que este enfoque se utilizó a través de encuestas a inquilinos y arrendadores de la ciudad de Guaranda, donde se pudo comprobar la realidad de la dinámica contractual en el contexto del arriendo de locales inmuebles en la ciudad de Guaranda.

### **3.1.1 Método Inductivo-Deductivo**

Para la presente investigación es de gran importancia la utilización del método inductivo-deductivo, entonces, es pertinente señalar que el método deductivo se realiza, tomando como base ciertos principios o conocimientos generales que se aplican para inferir conclusiones particulares (Ponce, 1996), para la investigación, el método deductivo se llevó a cabo principalmente a través de técnicas de aplicación de las normas jurídicas generales a casos específicos. Por otra parte, el método inductivo considera una serie de fenómenos o conocimientos particulares para alcanzar las conclusiones generales (Ponce, 1996). Asimismo, con el análisis de diferentes casos y objetos particulares, se puede alcanzar una conclusión general, entonces, de esta manera el método inductivo y deductivo se complementan.

### **3.1.2 Método analítico sintético**

Respecto al método analítico este consiste en la desmembración de un todo, separándolo en sus partes o los elementos para observar las causas y efectos (Lopera y otros, 2010). El análisis consiste en la observación y examen de un hecho en específico, por lo tanto, es importante conocer la naturaleza del fenómeno y el objeto en análisis para entender su esencia, mediante este método se pudo conocer de mejor manera el objeto de estudio, con lo cual, se pudo explicar, llevar a cabo analogías, comprender mejor su comportamiento y, asimismo, establecer nuevas teorías.

Por otra parte, el método sintético consiste en el proceso de razonamiento que tiende a la reconstrucción de un todo, desde los elementos distinguidos mediante el análisis, por lo tanto, se trata de llevar a cabo una explosión metódica y breve. En otras palabras, la síntesis es el proceso mental que posee como objeto la comprensión cabal de la esencia de lo que ya se conoce en todas sus partes.

### **3.1.3 Método histórico-lógico**

Mediante este método se pudo enfocar el objeto de estudio en un decurso evolutivo resaltando los aspectos generales de su desarrollo, así como las tendencias de su progreso, las etapas de su desarrollo y sus conexiones fundamentales, esto permite entender el comportamiento histórico y explica su fisionomía actual (Villabella, 2015).

Por otra parte, mediante este método se puede revelar la génesis y la evolución de instituciones y normas jurídicas, así como destacar sus cambios de época, comprender la formación de los sistemas jurídicos, desentrañar el contexto de las transformaciones jurídicas que se encuentran precedidas por movimientos revolucionarios, precisar las modificaciones textuales en una teoría o concepto, resaltar la cronología de un fenómeno socio jurídico, etc.

## **3.2 Tipo De Investigación**

### **3.2.1 Investigación bibliográfica**

En el campo del derecho existen diversos modelos para el desarrollo de una investigación, sin embargo, para la presente investigación se utilizó la investigación bibliográfica. Aquella que a sido basada a traves de la epistemologia juridica que ante todo busca posibilitar una investigación reflexiva, con base en los documentos, especialmente en literatura o bibliografía especializada (Aguirre Roman & Pabón Mantilla, 2020). Esto significa, la presentación selectiva de lo que los expertos en derecho ya han escrito sobre un determinado tema.

### **3.2.2 Investigación de campo**

Para la presente investigación es pertinente la utilización de la investigación de campo, mediante la cual se pudo obtener o medir los datos sobre un tema en particular, en el lugar de los hechos, es decir, el investigador se trasladó hasta el lugar donde sucede

el fenómeno que se desea estudiar, con el objetivo de recabar la información útil para su trabajo investigativo.

### **3.3 Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

#### **3.3.1 Encuestas**

Para el desarrollo de la presente investigación fue importante la utilización de la encuesta, que esta no es más que una técnica en la que se realiza una serie de preguntas dirigidas a una muestra representativa o al conjunto total de la población estadística, con la finalidad de conocer opiniones, o características de las variables a medir en la investigación. En este caso fueron inquilinos y arrendadores quienes a través de la encuesta se pudo conocer la realidad socio-económico-jurídico de inquilinato en Guaranda.

#### **3.3.2 Entrevistas**

En cuanto a esta técnica de recolección de datos denominado entrevista, podemos determinar que esta:

Es una tecnica para obtener información, mediante una plática de carácter profesional con una o varias personas para un estudio analítico de investigación o para contribuir en los diagnósticos o tratamientos sociales. Es, en definitiva, una técnica para obtener que un/os individuo/s transmita/n al investigador su definición personal de la situación. (Olabuénaga, 2012, pág. 76)

Tal y como menciona Olabuénaga esta técnica se la realiza con el fin de obtener una información veraz de aquellas personas que saben, conocen e intervienen en la situación que se investiga, para de esta manera conocer la situación del que se deriva la problemática a tratar. En este caso se lo realizo en funcionarios públicos, los cuales

podieron exponer sus puntos de vista e información con respecto al tema al ámbito del inquilinato en el Cantón.

### **3.4 Criterio de inclusión y criterio de exclusión**

#### **3.4.1 Criterio de inclusión**

Con respecto al criterio de inclusión es importante indicar que se escogió como población a las personas que residen en el cantón Guaranda, primordialmente a aquellas que son inquilinos y arrendatarios de bienes inmuebles como casas o departamentos, razón por la cual su opinión en lo referente al tema de inquilinato será trascendental para la presente investigación. Así también la intervención el análisis del jefe de catastros y un representante del municipio del cantón Guaranda mediante la entrevista para entender el criterio de la problemática.

#### **3.4.2 Criterio de exclusión**

Sobre el criterio de exclusión se debe tomar en cuenta que no fueron parte del estudio las personas que poseen bienes inmuebles propios que no se dediquen a la actividad del arrendamiento, así mismo aquellas que no están en la necesidad de arrendar.

### **3.5 Población y muestra**

#### **3.5.1 Población**

la población para la presente investigación son los habitantes del cantón Guaranda, la cual es encuentra conformada por 23.874 personas según el último censo realizado por el INEC en el año 2010. Por otra parte, se realizarán entrevistas al jefe de catastros, a un representante del municipio del cantón Guaranda.

#### **3.5.2 Muestra**

La muestra de la presente investigación se obtuvo mediante la siguiente fórmula:

$$n = \frac{N}{(E)^2(N - 1) + 1}$$

En dónde:

n= tamaño de la muestra

N= 23874 (población)

E= 0,1

Después de reemplazar los valores se obtendrá lo siguiente:

$$n = \frac{23874}{(0,1)^2(23874 - 1) + 1}$$

$$n = \frac{23874}{0,01 (23873) + 1}$$

$$n = \frac{23874}{238,73 + 1}$$

$$n = \frac{23874}{239,73}$$

$$n = 99,58$$

En este caso la muestra de la investigación será de 100 personas que arrienden en el cantón Guaranda.

### **3.6 Localización Geográfica Del Estudio**

La información será recolectada en el cantón Guaranda, provincia Bolívar.

## CAPÍTULO IV

### 4.1 Resultados

#### 4.1.1 Encuestas

Las encuestas fueron realizadas en el mes de agosto del 2022, en toda el área urbana de la Ciudad de Guaranda. La población por encuestar se tomó en referencia a la población del Cantón Guaranda, debido a que no existe un registro de la cantidad exacta de personas que sean arrendadores y arrendatarios en el Cantón. Aplicando la formula correspondía realizar la encuesta a 99, 58 personas, pero con el redondeo se aplicó a 100 personas que arriendan bienes inmuebles para vivienda o local comercial, siendo estos arrendadores y arrendatarios.

La encuesta tuvo 9 preguntas las cuales respondían a los siguientes criterios:

- Conocimiento de la ley de inquilinato y los ámbitos que esta ley regula.
- Conocer si el ente competente de regulación del inquilinato en el cantón aplica la ley de inquilinato y regula este ámbito.
- Conocer a través de la realidad y experiencia personal de los arrendadores y arrendatarios de Guaranda su perspectiva del ámbito del inquilinato en el Cantón.

Las preguntas fueron de carácter cerradas teniendo como respuesta el SI y No, de acuerdo a su criterio. Dichas preguntas con su respectivo resultado y análisis en la encuesta son las siguientes:



## PREGUNTA 1

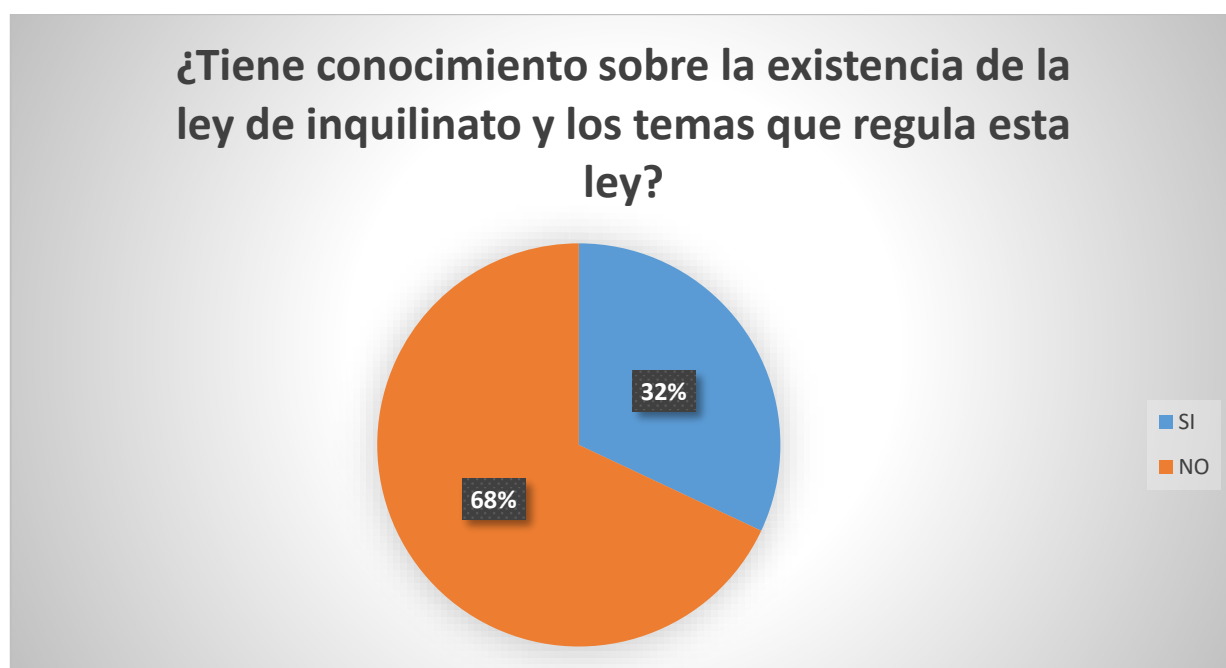
¿Tiene conocimiento sobre la existencia de la ley de inquilinato y los temas que regula esta ley?

**Tabla 1: Conocimiento de la ley de inquilinato**

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	32	32%
NO	68	68%
TOTAL	100	100%

Elaborado por: *Bismark Patiño*

**Gráfico 1: Conocimiento de la ley de inquilinato**



**Fuente:** Investigación

**Elaborado por:** Bismark Patiño

### Análisis e interpretación

Al haber tabulado la primera pregunta, se puede apreciar que de acuerdo al contexto de la pregunta el 68% de las personas encuestadas no tiene conocimiento sobre la ley de inquilinato y los temas que esta ley regula. Mientras que el 32% de la población si tiene conocimiento de la misma.

Es así que podemos comprender que la mayoría de la población arrendadora y arrendataria del cantón Guaranda no tiene conocimiento sobre la ley de inquilinato y los temas que esta ley regula. Por ende, se puede entender que esto puede perjudicar a la población provocando problemas legales y no permitiendo que esta actividad se realice dentro de los parámetros legales que señala la ley de inquilinato.

## PREGUNTA 2

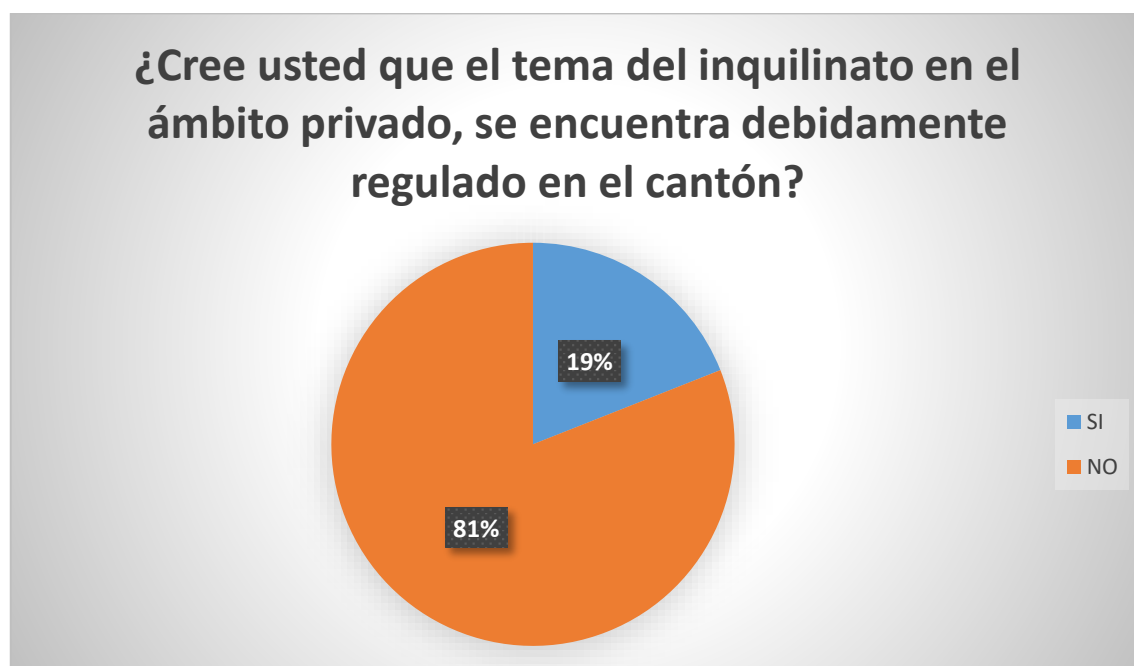
**¿Cree usted que el tema del inquilinato en el ámbito privado, se encuentra debidamente regulado en el cantón Guaranda?**

**Tabla 2: Regulación del inquilinato**

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	19	19%
NO	81	81%
TOTAL	100	100%

Elaborado por: *Bismark Patiño*

**Gráfico 2: Regulación del inquilinato**



**Fuente:** Investigación

**Elaborado por:** Bismark Patiño

### **Análisis e interpretación**

De acuerdo al contexto de la pregunta, se desprende que el 81% de la población encuestada cree que el tema del inquilinato en el ámbito privado en el cantón Guaranda no se encuentra debidamente regulado, mientras que el 19% de la población considera que si se encuentra regulado este ámbito. De acuerdo a estos datos se constata que, en la mayoría de la población encuestada considera que no se regula el ámbito del inquilinato privado dentro del cantón Guaranda.

### **PREGUNTA 3**

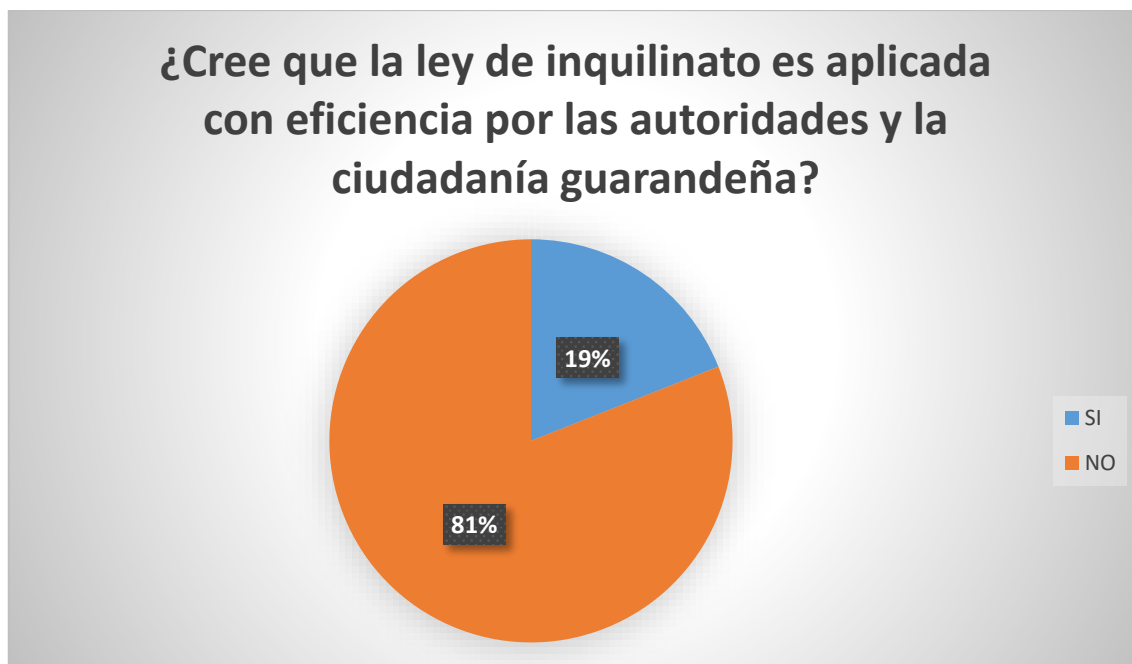
**¿Cree que la ley de inquilinato es aplicada con eficiencia por las autoridades y la ciudadanía guarandeña?**

**Tabla 3: aplicación de la ley de inquilinato**

<b>RESPUESTA</b>	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
<b>SI</b>	19	19%
<b>NO</b>	81	81%
<b>TOTAL</b>	100	100%

Elaborado por: *Bismark Patiño*

**Gráfico 3: Aplicación de la ley de inquilinato**



**Fuente:** Investigación

**Elaborado por:** Bismark Patiño

### **Análisis e interpretación**

Con respecto a esta pregunta, el 81% de la población encuestada ha manifestado que no creen que la ley de inquilinato está siendo aplicada con eficiencia por parte de las autoridades y la población guarandeña. Mientras que el 19% de la población considera que la ley de inquilinato si es aplicada con eficiencia por parte de las autoridades y la ciudadanía guarandeña.

De esta forma podemos evidenciar que la mayoría de la población considera que la ley de inquilinato no es aplicada de manera eficiente dentro del cantón, esto debido a que tanto la población como el municipio no la aplican provocando que esta actividad no sea llevada cabalmente.

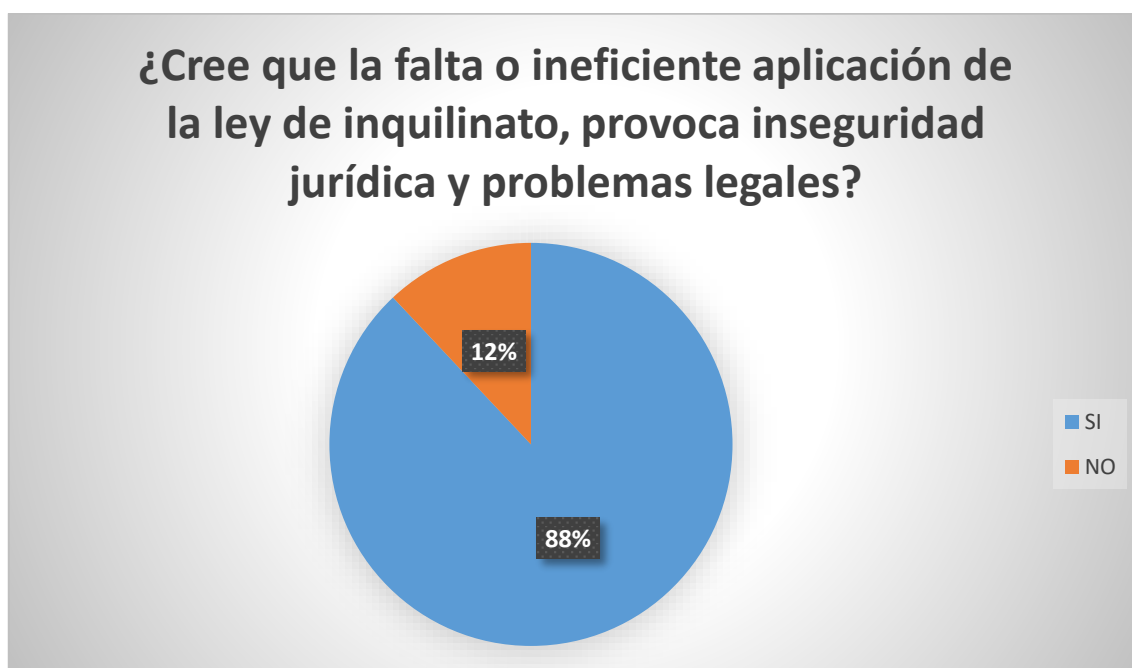
### **PREGUNTA 4**

**¿Cree que la falta o ineficiente aplicación de la ley de inquilinato, provoca inseguridad jurídica y problemas legales?**

**Tabla 4: Provoca problemas legales la aplicación ineficiente de la ley de inquilinato**

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	88	88%
NO	12	12%
TOTAL	100	100%

Elaborado por: *Bismark Patiño*

**Gráfico 4: Provoca problemas legales la aplicación ineficiente de la ley de inquilinato**

**Fuente:** Investigación

**Elaborado por:** Bismark Patiño

### **Análisis e interpretación**

De conformidad con esta pregunta, el 88% de la población encuestada cree que la falta o ineficiente aplicación de la ley de inquilinato si provoca inseguridad jurídica y problemas legales, mientras que el 12% de la población encuestada considera que la falta o ineficiente aplicación de la ley de inquilinato no provoca inseguridad jurídica y problemas legales.

Es así que en un porcentaje mayoritario de los arrendadores y arrendatarios encuestados creen que, si provoca problemas legales el no aplicar la ley de inquilinato,

esto debido a problemas, malas experiencias o vivencias que han pasado, y así mismo inseguridad jurídica debido a que si bien existe la ley de inquilinato no se aplica por la autoridad competente y menos aún por la ciudadanía.

### **PREGUNTA 5**

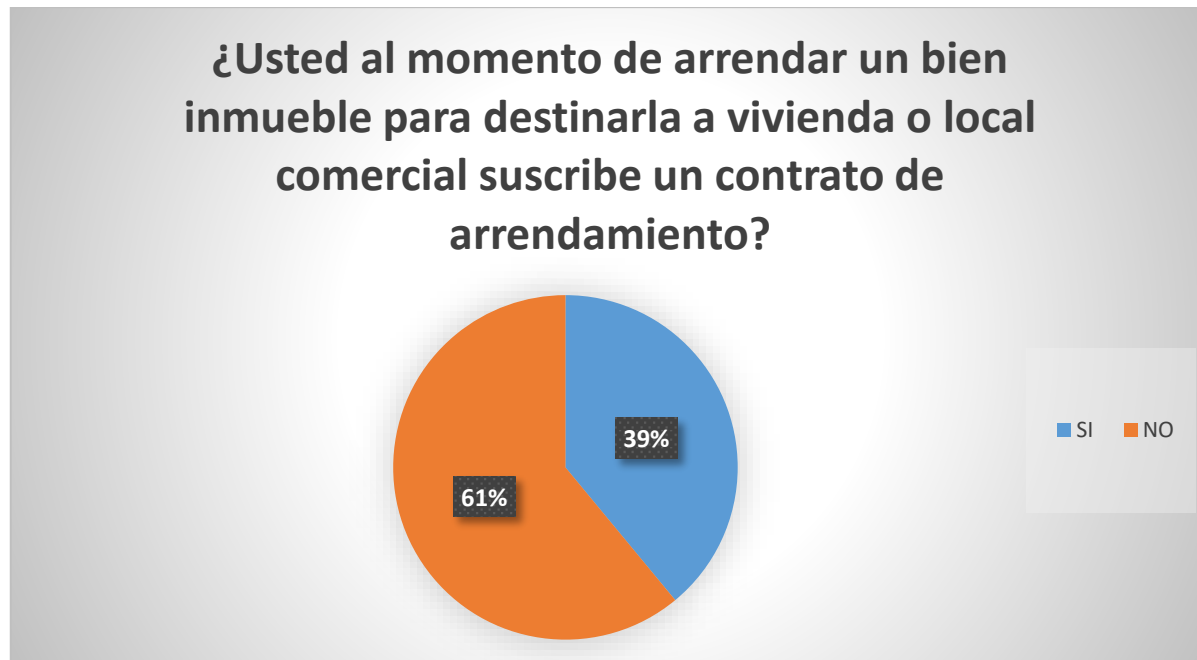
**¿Usted al momento de arrendar un bien inmueble para destinarla a vivienda o local comercial suscribe un contrato de arrendamiento?**

**Tabla 5: Suscripción de contrato de arrendamiento**

<b>RESPUESTA</b>	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
<b>SI</b>	39	39%
<b>NO</b>	61	61%
<b>TOTAL</b>	100	100%

Elaborado por: *Bismark Patiño*

**Gráfico 5: Suscripción de contrato de arrendamiento**



**Fuente:** Investigación

**Elaborado por:** Bismark Patiño

### **Análisis e interpretación**

De acuerdo a esta pregunta, el 61% de la población encuestada estableció que al momento de arrendar un bien inmueble para destinarlo como vivienda o local comercial

siendo este arrendador o arrendatario en la ciudad de Guaranda no suscriben un contrato de arrendamiento. Mientras que el 39% de los encuestados establecieron que si han suscrito un contrato de arrendamiento al momento de arrendar un bien inmueble.

Es así que se establece de acuerdo a estos datos que la mayoría de la población que arrienda en el cantón Guaranda, al momento de convenir una relación de arrendamiento no suscriben un contrato donde con ello puedan probar las condiciones en las que convienen realizar dicha actividad, lo que puede generar problemas legales a futuro.

### **PREGUNTA 6**

**¿Cree usted que la fijación de los cánones de arrendamiento se realiza acorde a lo dispuesto en la ley de inquilinato?**

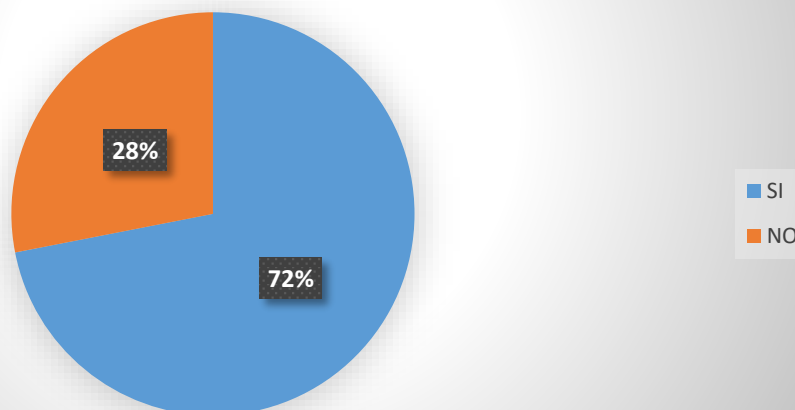
**Tabla 6: Fijación de los cánones de arrendamiento**

<b>RESPUESTA</b>	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
<b>SI</b>	72	72%
<b>NO</b>	28	28%
<b>TOTAL</b>	100	100%

Elaborado por: *Bismark Patiño*

### **Gráfico 6: Fijación de cánones de arrendamiento**

## ¿Cree usted que la fijación de los cánones de arrendamiento se realiza acorde a lo dispuesto en la ley de inquilinato?



**Fuente:** Investigación

**Elaborado por:** Bismark Patiño

### **Análisis interpretación**

De acuerdo con el contexto de la pregunta, el 72% de las personas encuestadas han manifestado que la fijación de los cánones de arrendamiento no se realiza acorde a lo dispuesto en la ley de inquilinato. mientras que el 28% de los encuestados han manifestado que si se realiza de acuerdo a la ley de inquilinato.

Conforme a esta pregunta la mayoría de las personas encuestadas han establecido que la fijación de los cánones de arrendamiento no se realiza de acuerdo a la ley, debido a que no se regula esta actividad en el cantón. Por ende, los propietarios de bienes inmuebles que se dan en arrendamiento colocan precios exuberantes como canon, esto de acuerdo a su propio criterio y no realizándolo conforme lo establece la ley de inquilinato.

### **PREGUNTA 7**

**¿El bien inmueble que usted arrienda o da en arrendamiento, cuenta con las siguientes especificaciones constantes el Art. 3 de la ley de inquilinato?**

- a) Disponer de servicios higiénicos completos y permanentes, siquiera uno para cada piso de la casa, de acuerdo con las modalidades del hogar. Cuando en un



mismo piso hubiere dos o más departamentos independientes, cada uno de ellos deberá tener, por lo menos un servicio completo y exclusivo.

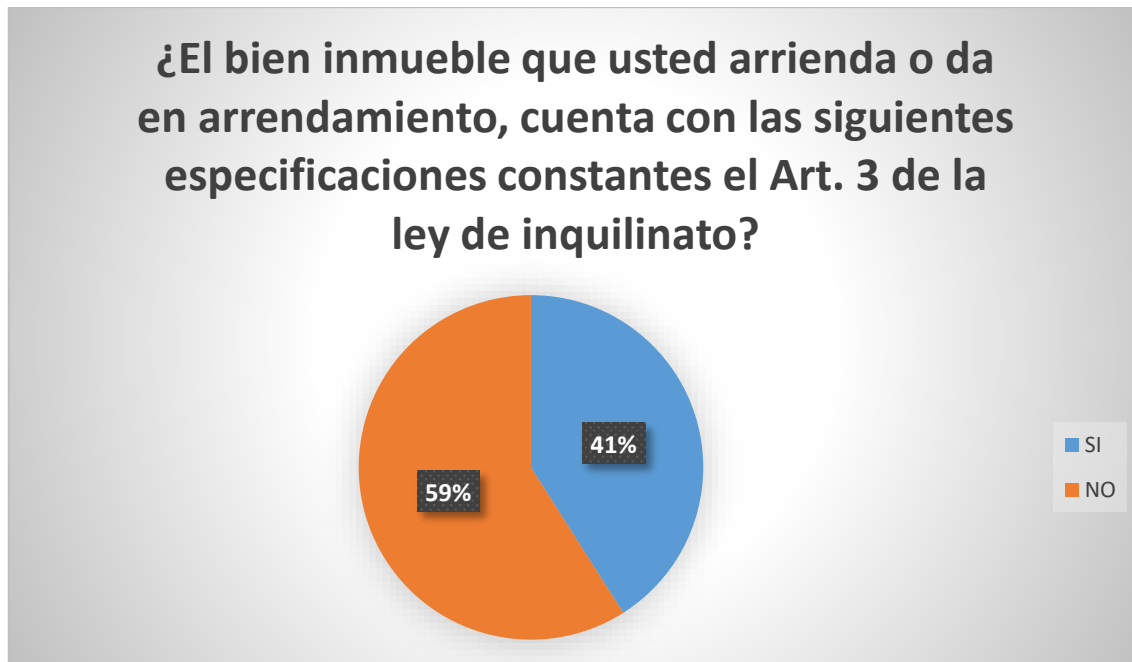
- b) Tener aireación y luz suficientes para las habitaciones
- c) Disponer permanentemente de los servicios de agua potable y de luz eléctrica
- d) No ofrecer peligro de ruina
- e) Estar desinfectados

**Tabla 7: Especificaciones del bien inmueble dado en arrendamiento**

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	41	41%
NO	59	59%
TOTAL	100	100%

Elaborado por: *Bismark Patiño*

**Gráfico 7: Especificaciones del bien inmueble dado en arrendamiento**



**Fuente:** Investigación

**Elaborado por:** Bismark Patiño

### **Análisis e interpretación**

De acuerdo a esta pregunta, el 59% de la población encuestada manifiesta que el inmueble que arrienda o da en arrendamiento no cuenta con todas las especificaciones

constantes en el Art. 3 de la ley de inquilinato. Mientras que el otro 41% de los encuestados manifestaron que su inmueble si cuenta con todas las especificaciones constante en el Art. 3 de la ley de inquilinato.

Con respecto a esto, es importante manifestar que la ley de inquilinato establece que los inmuebles destinados a vivienda o local comercial deben contar con ciertas especificaciones para poder darse en arrendamiento. La mayoría de las personas encuestadas manifiestan que el inmueble que ellos arriendan o dan en arrendamiento no cuenta con la totalidad de estas especificaciones, siendo entre los mayores problemas el no tener aireación y luz suficiente para estos inmuebles y también no contar con los servicios higiénicos exclusivos y completos para cada cuarto o departamento, ya que muchos de ellos deben compartir baño y ducha con al menos un inquilino.

#### **PREGUNTA 8**

**¿Conoce usted si el municipio a través del ente competente en materia de inquilinato realiza las facultades constantes en la ley de inquilinato, como lo es la inscripción de predios destinados a arrendamiento, fijación de cánones de arrendamiento, inspección de predios dados en arrendamiento, inscripción de contratos de arrendamiento y otros?**

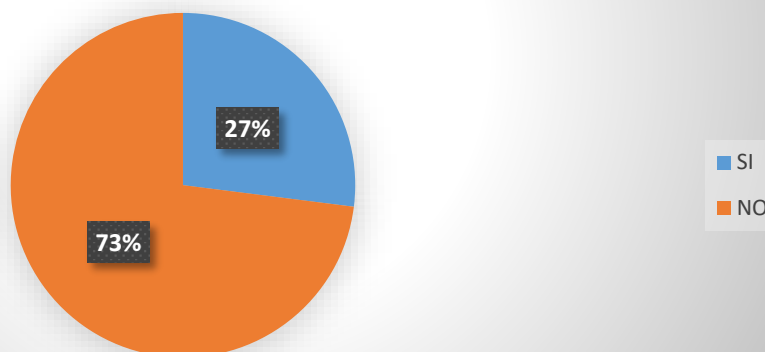
**Tabla 8: Cumplimiento de las facultades de la ley de inquilinato por parte del ente competente.**

<b>RESPUESTA</b>	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
<b>SI</b>	27	27%
<b>NO</b>	73	73%
<b>TOTAL</b>	100	100%

Elaborado por: *Bismark Patiño*

**Gráfico 8: Cumplimiento de las facultades de la ley de inquilinato por parte del ente competente.**

**¿Conoce usted si el municipio a través del ente competente en materia de inquilinato realiza las facultades constantes en la ley de inquilinato?**



**Fuente:** Investigación

**Elaborado por:** Bismark Patiño

### **Análisis e interpretación**

Con respecto al contexto de la pregunta, el 73% de la población encuestada han manifestado que en municipio a través del ente competente en materia de inquilinato no realiza las facultades constantes en la ley de inquilinato. Mientras que el otro 27% de la población considera que el municipio si cumple con las facultades constante en la ley de inquilinato.

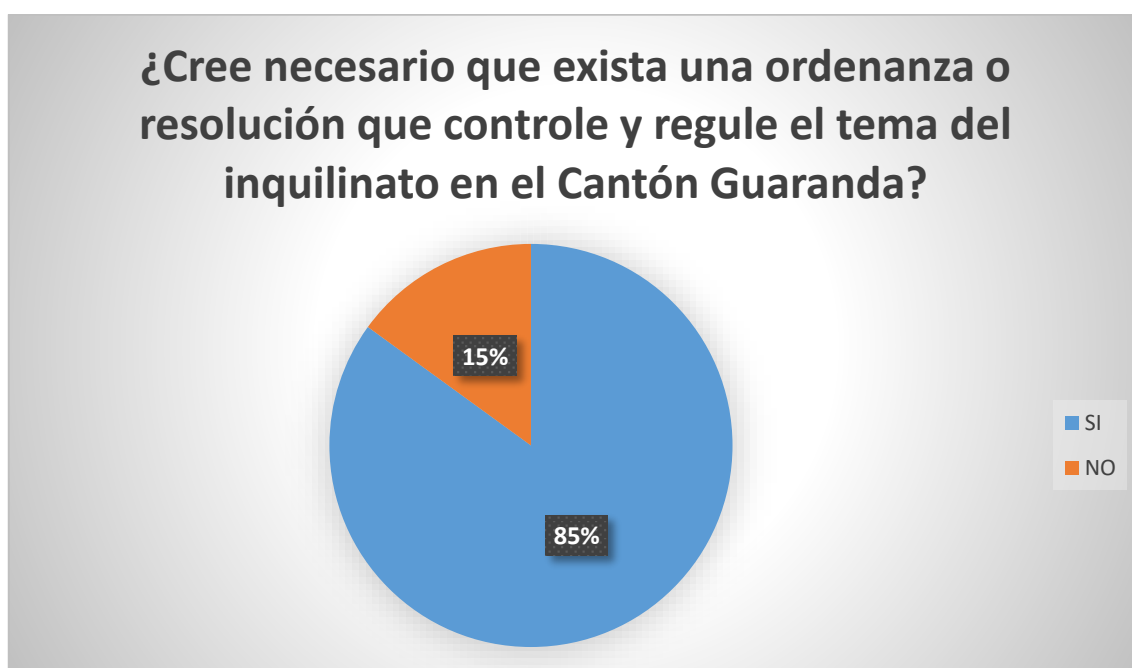
### **PREGUNTA 9**

**¿Cree necesario que exista una ordenanza o resolución que controle y regule el tema del inquilinato en el Cantón Guaranda?**

**Tabla 9: Necesidad de creación de ordenanza**

<b>RESPUESTA</b>	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
<b>SI</b>	85	85%
<b>NO</b>	15	15%
<b>TOTAL</b>	100%	100%

**Elaborado por:** Bismark Patiño

**Gráfico 9: Necesidad de creación de ordenanza**

**Fuente:** Investigación

**Elaborado por:** Bismark Patiño

#### **Análisis e interpretación**

Con respecto al contexto de la pregunta, el 85% de la población encuestada manifiesta que si es necesario que exista una ordenanza o resolución que controle y regule el tema del inquilinato en el cantón Guaranda. Mientras que el 15% de la población considera que no debe existir una ordenanza que regule el tema del inquilinato en el Cantón.

Es de esta manera como se puede apreciar que un porcentaje considerable de la población encuestada considera que si se cree por parte del municipio una ordenanza con el cual se regule y controle el tema del inquilinato en el cantón.

#### **4.1.2 Entrevistas**

Las entrevistas fueron realizadas en el mes de agosto del 2022 a un representante del Municipio de Guaranda como lo es el procurador síndico, y al Jefe de la oficina de avalúos y catastros del Municipio. Es importante indicar que dichas entrevistas tuvieron como objetivo el recabar información sobre el tema del inquilinato en la Ciudad de Guaranda en el año 2021. Se consideró hacer las entrevistas a estas personas debido a que son los responsables del manejo de la ciudad y del ámbito del inquilinato del Cantón, esto último de conformidad con lo establecido en la ley de inquilinato.

Las preguntas realizadas fueron encaminadas a conocer si existe regularización y control de la actividad del arrendamiento en el cantón, así mismo saber si en el caso de haber dicho control como se realiza y conocer si se cuenta con una ordenanza o resolución que ayude a regular dicha actividad.

#### **Entrevista a representante Del Municipio De Guaranda**

La entrevista fue realizada al Abogado Mesías Mora, quien es el Procurador síndico del Municipio del Cantón Guaranda, esto en representación del Alcalde Medardo Chimbolema, quien por su desconocimiento del tema delego esta entrevista al señor síndico. Las preguntas y respuestas realizadas en la entrevista son las siguientes:

#### **PREGUNTA 1**

**¿El municipio aplica la ley de inquilinato en el cantón?**

**Respuesta:** No en su real magnitud, debido a que el municipio únicamente en el ámbito de los arriendos sea en lo público o privado solo realiza inscripción de los contratos de arriendo a través de la oficina de avalúos y catastros.

#### **PREGUNTA 2**

**¿Existe una regularización o control de la actividad del inquilinato en el Cantón Guaranda?**

**Respuesta:** No, no existe regularización en el cantón. Lo único que hace el municipio es registrar los contratos de arrendamiento que se realizan de manera voluntaria.

### **PREGUNTA 3**

**¿Cuál es el encargado de controlar la actividad del arrendamiento en el cantón Guaranda?**

**Respuesta:** El encargado es la dependencia de Avalúos y catastros, esta oficina está constituida por el Jefe, dos técnicos y una secretaria. Esta oficina tiene la competencia de mantener el archivo donde constan todas las propiedades urbanas y rurales, donde se actualiza los avalúos y re avalúos, catastrar las compra y ventas de predios, entre otras cuestiones.

### **PREGUNTA 4**

**En el caso de solo existir la oficina de avalúos y catastros ¿Porque no se ha considerado crear una oficina de registro de arrendamientos en el cantón Guaranda?**

**Respuesta:** No se ha considerado porque el municipio es relativamente pequeño y se ha tenido otras prioridades en esta administración, es por eso que no se ha considerado contar con una oficina de registro de arrendamientos.

### **PREGUNTA 5**

**¿El municipio cumple con la exigencia de solicitar a los dueños de bienes inmuebles privados que se dedican a la actividad del arrendamiento en el cantón que inscriban sus inmuebles en el registro de arrendamientos de predios urbanos tal y como lo determina el Art. 8 de la ley de inquilinato?**

**Respuesta:** Nosotros como municipio no exhortamos a que inscriban los predios, pero es una obligación de carácter legal y obviamente las personas que actúan bajo el marco legal están obligadas a suscribir tales contratos y los demás no.

**PREGUNTA 6**

**¿El municipio a través de sus facultades a llevado a cabo inspecciones en predios urbanos dedicados a la actividad de arrendamiento, para verificar que si cumplen con lo establecido en ley de inquilinato?**

**Respuesta:** considero que no, no se realizan inspecciones en predios urbanos dedicados a la actividad de arrendamiento en el cantón Guaranda.

**PREGUNTA 7**

**¿El municipio de Guaranda cuenta con alguna ordenanza que regule el ámbito del inquilinato?**

**Respuesta:** No, no existe ninguna ordenanza que regula el ámbito del inquilinato en el cantón.

**PREGUNTA 8**

**En el caso que no exista una ordenanza o resolución de parte del municipio ¿se ha considerado la necesidad de contar con una? o en el caso que hubiere una ordenanza o resolución ¿se analizaría la posibilidad de perfeccionarla para que así su cumplimiento sea obligatorio en el cantón?**

**Respuesta:** Sí, fuera bueno contar con una ordenanza para regular este ámbito en el cantón, ya que no existe. Pero aquello corresponde a los concejales tratar el tema, ya que es una atribución legal que les compete a ellos.

**Análisis de la entrevista**

La entrevista realizada al Procurador Síndico del Municipio de Guaranda en representación del Sr. Medardo Chimbolema quien es el Burgomaestre de la ciudad. Se comprobó que en la ciudad de Guaranda el ámbito del inquilinato no se controla, ya que no se aplica la ley de inquilinato. Así mismo, se comprobó que no se cuenta con una oficina de registro de arrendamiento, sino que la oficina de avalúos y catastros es la

encargada de este ámbito, aunque no existe una obligatoriedad de exigir a la población que se cumpla con lo establecido con la ley, ya que como manifestó el sindico “Nosotros como municipio no exhortamos a que inscriban los predios, pero es una obligación de carácter legal y obviamente las personas que actúan bajo el marco legal están obligadas a suscribir tales contratos y los demás no”.

Ante lo dicho es menester manifestar que en efecto no existe una regulación de parte del Municipio de Guaranda a las relaciones de arrendamiento que se dan en el Cantón. Aduciendo que no se ha considerado la idea de regular el inquilinato, por ende, no se ha considerado la idea de crear una ordenanza para este ámbito.

### **Entrevista al Jefe de Avalúos y catastros**

La entrevista fue realizada al Ingeniero Jaime Gaibor, quien es el Jefe de la Oficina de Avalúos y Catastros del Municipio de Guaranda. Las preguntas y respuestas realizadas en la entrevista son las siguientes:

#### **PREGUNTA 1**

**¿Qué es la jefatura de avalúos y catastros?**

**Respuesta:** la oficina de avalúos y catastros dentro del orgánico estructural, somos una oficina encargada de mantener actualizados los impuestos prediales urbanos y rurales del cantón y todo lo relacionado con los predios.

#### **PREGUNTA 2**

**¿Cuáles son las competencias asignadas por el Municipio a la oficina de avalúos y catastros?**

**Respuesta:** entre las competencias asignadas están la de tener actualizados los impuestos prediales urbanos y rurales, extender las certificaciones para cada uno de los trámites que se realicen en predios como la compraventa, impuestos de predios, certificados para bancos, entre otros.



**PREGUNTA 3**

**¿Existe regulación y control en el ámbito del inquilinato en el ámbito privado en el Cantón Guaranda?**

**Respuesta:** Control no existe, únicamente lo que se realiza es realizar las inscripciones de contratos de arrendamiento, nada más. Todo es voluntario porque no hay un control debido como está especificado en la ley.

**PREGUNTA 4**

**¿Conoce y realiza las competencias establecidas en la ley de inquilinato con respecto a la oficina de avalúos y catastros en los casos que no exista una oficina de registro de arrendamientos en el cantón?**

**Respuesta:** si se conoce, pero no se realiza conforme lo establecido en la ley. Únicamente como mencioné se realiza la inscripción de contratos de arrendamiento que el usuario solicite, más de eso no.

**PREGUNTA 5**

**De conformidad con el registro de arrendamientos que debe tener el municipio ¿Se realiza en esta jefatura la inscripción de predios urbanos privados dedicados a la actividad del arrendamiento?**

**Respuesta:** No, no se realiza la inscripción de predios urbanos para arrendamiento, lo que se realiza únicamente es la inscripción de los contratos de arrendamiento, que debe estar redactado y notariado, y en base a eso se hace el registro en esta oficina.

**PREGUNTA 6**

**¿Cuántos contratos de arrendamientos se registraron en esta jefatura durante el año 2021?**

**Respuesta:** En el 2021 se registraron únicamente 19 registros de inscripción de contratos de arrendamiento.

**PREGUNTA 7**

**¿Cuentan con datos actualizados de la población arrendadora y arrendataria que existe en el Cantón?**

**Respuesta:** No, no tenemos datos sobre aquello porque no se tiene un control sobre la materia de inquilinato.

**PREGUNTA 8**

**De acuerdo al Art. 10 de la ley de inquilinato se menciona que la oficina de registro de arrendamiento o en su caso avalúos y catastros es el ente encargado de la fijación de las pensiones o cánones de arrendamiento de un bien inmueble. ¿Cómo se cumple esta disposición en esta jefatura?**

**Respuesta:** Esto se puede hacer de acuerdo al pedido del usuario, generalmente aquí se hace para los trámites judiciales por pedido del juez.

**PREGUNTA 9**

**¿Esta jefatura llevó a cabo inspecciones en el 2021 para verificar si se cumple las disposiciones de la ley de inquilinato en los inmuebles que ejercen la actividad del arrendamiento?**

**Respuesta:** No, nosotros no realizamos ninguna inspección en los inmuebles que se estén dando en arrendamiento, debido a que, si bien aquello está en la ley de inquilinato, no se realiza por esta jefatura ya que no se ha dispuesto aquello de parte del municipio.

**PREGUNTA 10**

**¿Existen sanciones a los propietarios de bienes inmuebles que ejerzan la actividad del arrendamiento sin haber antes inscrito su predio en esta jefatura, o que cobre un canon mayor al establecido por este ente?**

**Respuesta:** No, porque no hay un control y no se tiene regularizado este ámbito por eso no hay sanciones.

**PREGUNTA 11**

**¿Cree conveniente que se cuente con una ordenanza en la cual se cree una oficina de registro de arrendamientos como establece la ley de inquilinato, y se delegue las funciones del inquilinato a esta entidad o consideran que la jefatura de avalúos y catastros es suficiente para cumplir con estas competencias?**

**Respuesta:** Considero que si se deberá regular este tema del inquilinato en Guaranda. Primero crear una ordenanza para tener un tipo de control en este ámbito, ya que inclusive como cabecera cantonal si existe muchas transacciones de arrendamientos. De igual manera serviría para normar y versar esta actividad, sacar estadísticas y todo aquello con respecto a esta actividad. Si fuera muy importante que se cree la oficina de registro de arrendamientos en el cantón.

**PREGUNTA 12**

**¿Cuáles cree que son esos factores, motivos o circunstancias por los cuales Guaranda no tiene una regularización en el ámbito del inquilinato?**

**Respuesta:** Primero, en cuanto a la oficina de avalúos y catastros, en el orgánico estructural de la institución no está asignado la normativa para realizar algún control de parte de esta oficina en el ámbito del inquilinato. Segundo no existe una ordenanza y con ello un reglamento o algo que pueda ayudar a regularizar esta actividad del inquilinato y tercero la misma población que no ha exigido al municipio que esta actividad se regularice, ya que, de esta manera al no haber control, sacan provecho de aquello.

**Análisis de la entrevista**

El jefe de avalúos y catastros ingeniero Jaime Gaibor, con la entrevista realizada ha manifestado la conformación y las competencias que realiza y desempeña esta oficina en el cantón. Ante aquello se manifiesta que en el orgánico funcional del municipio no se menciona que la presente oficina tenga competencias en materia de inquilinato. Pero en

cumplimiento a lo establecido en la ley de inquilinato se ha incorporado una competencia adicional como lo es el registro de contratos de arrendamiento en el cantón, señalando adicionalmente que durante el 2021 se han registrado únicamente 19 contratos de arrendamiento.

Ante esto, se puede comprender que el ámbito del inquilinato en el cantón no se regula ni tampoco se controla, ya que no se pone en práctica lo establecido en la ley de inquilinato. Cuestiones como la inscripción de predios destinados a arrendamiento, fijación de cánones de arrendamiento, inspección de predios dados en arrendamiento, inscripción de contratos de arrendamiento y otros. No son realizados en el cantón.

Todo el problema de esta situación radica en que no existe una ordenanza en la materia del inquilinato que regule este ámbito, es por ello que se debe implementar esto por parte del consejo municipal. Este cantón está en constante crecimiento y necesita de la regulación de nuevos aspectos como lo es el inquilinato, ya que como cabecera cantonal si existe muchas transacciones de arrendamientos.

## 4.2 Discusión

En este apartado, se llevará a cabo la discusión de resultados alcanzados en la investigación, por ello es pertinente generar los fundamentos críticos y jurídicos para cumplir con el último objetivo del presente trabajo investigativo. Es así que se analizará la ley de inquilinato con respecto al tema central y lograr definir las falencias y proponer soluciones, respecto a las relaciones de inquilinato en el cantón Guaranda.

Ahora bien, como primer punto se hará referencia a la normativa en el ámbito del inquilinato en el Ecuador. En nuestro país, el tema del inquilinato se regula a través del Código civil, la ley de inquilinato y las ordenanzas que expiden los Municipios. El punto problemático de la presente es que existen factores como el desconocimiento de la ley y/o la falta de aplicación de la misma. Sea esto por parte de la ciudadanía o por los mismo Municipios.

Si bien es de conocimiento público que la ley de inquilinato es una ley que no está actualizada y acorde a la sociedad actual. Pero es usada como medio de base para regular las relaciones de arrendamiento en el Ecuador. Por ende, debe ser considerada su existencia como ley, debido a que se encuentra vigente, y el cumplimiento de esta ley debe ser obligatorio. Pero por las circunstancias manifestada anteriormente no es así, ya que se ha vuelto facultativo el cumplimiento de la misma; y tal y como lo manifestó el Procurador Sindico del Municipio de Guaranda “Nosotros como municipio no exhortamos a que inscriban los predios, pero es una obligación de carácter legal y obviamente las personas que actúan bajo el marco legal están obligadas a suscribir tales contratos y los demás no”. Aduciendo de esta manera que las personas pueden o no aplicar la ley de acuerdo a su criterio y por ende sus intereses personales. Provocando un problema que sigue hasta el día de hoy.

Es por eso que se es necesario que se aplique de manera obligatoria la ley de inquilinato para que esta actividad se regularice y se lleve al marco de la ley, todo con la ayuda de una ordenanza que contribuya a controlar el inquilinato en el cantón Guaranda. Todo esto a través de las facultades que les concede la constitución a los municipios en los artículos 238, 240 y 264. Así mismo las establecidas en el COOTAD en los artículos 57 y 60.

El segundo punto a tratar hace referencia al ente encargado en materia de inquilinato en cada Cantón. Para ello es importante mencionar el Art.8 de la ley de inquilinato, el cual establece que los concejos cantonales tendrán a su cargo el registro de arrendamientos, el cual será realizado por el jefe de catastros municipales, quien será el que ejerza las funciones asignadas por esta ley a la oficina de registro de arrendamientos. Esta oficina existirá en los cantones de Quito y Guayaquil, las que estarán a cargo de las municipalidades. Sin embargo, será opcional en el resto de los cantones del país, siempre que los concejos municipales lo consideren necesario. (Ley de Inquilinato, 2000)

De lo anterior, se deduce que la figura de la oficina de arrendamiento si se contempla en la ley de inquilinato, la cual es la encargada de regular las relaciones entre los arrendadores y arrendatarios, los procesos que deben llevarse a cabo para la celebración de contratos de arrendamiento, entre otras funciones. No obstante, se establece su existencia únicamente en las ciudades de Quito y Guayaquil, dejando la potestad opcional al resto de cantones. Generando así un problema, debido a que, si bien es opcional, muchos municipios no han considerado la necesidad de crear una en su circunscripción territorial. Caso contrario sería si de manera obligatoria se impusiera a los municipios la creación de dicha oficina, así hubiera un control y regularización permanente en el área del inquilinato.

Con los medios de recolección de datos, se pudo comprobar que en el cantón Guaranda existe el desconocimiento respecto a la inscripción de predios destinados a arrendamiento, fijación de cánones de arrendamiento, inspección de predios, inscripción de contratos de arrendamiento, entre otros. Esto debido a que en efecto no existe una oficina especializada para el registro de arrendamientos en el cantón, y aunque si bien estas potestades están a cargo de la oficina de avalúos y catastros, no existe un control de esta actividad por parte de esta entidad.

El tercer punto es la fijación de las pensiones de arrendamiento en el cantón Guaranda. Para ello es necesario mencionar el Art.17 de la ley de inquilinato establece que la pensión mensual de un inmueble no excederá la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial que conste en el catastro municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana. Para determinar el precio total se considerarán todos los departamentos, piezas o locales del bien inmueble, incluso los que se encuentran ocupados por el arrendador. Si se arrienda una sola sección del predio, la pensión será fijada proporcionalmente. (Ley de Inquilinato, 2000)

La fijación de los cánones de arrendamiento en el cantón Guaranda no se realiza acorde a lo dispuesto en la ley de inquilinato. En este punto es necesario señalar que el análisis se torna difícil porque no existen elementos específicos para hacerlo, y es uno de los problemas que se contemplan desde un espectro social antes que, del jurídico, porque en el cantón no es la ley quien propiamente ha venido regulando los cánones de arrendamiento sino la costumbre.

Para ello es importante mencionar a (Santamaría 1998) citado por (Baque Andrade & Sequeiros Olivares, 2021), quien establece que una de las garantías más utilizadas para verificar el cumplimiento de las obligaciones de las partes que intervienen en el arrendamiento, es la costumbre, en donde el arrendador en la mayoría de los casos resulta

más beneficiado, o, por el contrario, desfavorecido en caso de daños provocados al inmueble por parte del arrendatario.

Del criterio mencionado en el párrafo anterior, y con los resultados obtenidos se comprueba que en el cantón Guaranda no existe un control de la actividad del inquilinato, lo que lleva a que esta actividad del inquilinato no se realice conforme la ley, sino más bien a la consideración de cada persona en especial en este ámbito de la fijación de cánones de arrendamiento, situación que da a entender, que tal y como menciona el autor los procesos en esta materia se los lleve por “costumbre”, en donde el más beneficiado siempre es el arrendador, ya que al no haber control, este puede cobrar un canon exorbitante de acuerdo a sus intereses.

El último punto a tratar, es con relación a los contratos de arrendamiento y sus efectos. Para ello se debe hacer mención al Art.27 de la ley de inquilinato, el cual establece que el contrato de arrendamiento podrá ser verbal o escrito. Sin embargo, a través de los resultados obtenidos, se identificó que al momento de arrendar un bien inmueble para destinarlo como vivienda o local comercial siendo este arrendador o arrendatario en la ciudad de Guaranda no son muy pocas las personas que suscriben un contrato de arrendamiento. Situación que podríamos decir que se da por la falta de una oficina de arrendamientos que se encargue del control de esto temas y la obligatoriedad de la suscripción de los mismos. Es importante, indicar que en el 2021 se registraron únicamente 19 contratos en este cantón, pero no fue por exigencia de la ley, sino más bien por el querer de algunas personas que si se sujetan a la ley.

De igual manera, podemos decir que tampoco existen datos o estadísticas respecto a la población arrendadora y arrendataria en el cantón Guaranda, porque al no llevarse a cabo un control sobre esta materia, no se tiene un conocimiento real, generando desorden en todas las etapas, así como conflictos entre los involucrados.



De esta manera, el autor de la presente investigación propone que se realice una regularización urgente de parte del municipio y la colaboración de la ciudadanía tanto arrendadora como arrendataria, para de esta manera normar los procesos de arrendamiento, que sean claros para ambas partes, en donde no exista únicamente una relación en que solo uno sea el beneficiado, y que no se vulneren ninguno de los derechos fundamentales de los ciudadanos en general con relación al inquilinato. Así mismo que se mejore la infraestructura de los inmuebles en la Ciudad, ya que con las inspecciones de parte del ente competente en materia de inquilinato servirían para que aquellas personas arrendatarias puedan acceder a una vivienda digna con las condiciones y especificaciones básicas y seguras para que este pueda desarrollarse de buena manera.

## CONCLUSIONES

Se concluye que en nuestro país la ley de inquilinato es un medio para la regulación de las relaciones entre el arrendador y arrendatario, sin embargo, al ser una normativa que no ha sido actualizada y no ha tenido un gran protagonismo y socialización como otras leyes, por lo que es muy poco conocida por la ciudadanía. Por esa misma cuestión sus disposiciones no son cumplidas a carta cabal, lo cual provoca que los procesos se los lleve de forma empírica, sin un control adecuado, en donde priman los intereses especialmente por parte del arrendador, el cual por lo general impone sus condiciones.

Con respecto a la realidad de Guaranda, hay que manifestar que este es un cantón en crecimiento, por lo cual varios factores contribuyen a que la población arrendadora y arrendataria crezcan, que mayor ejemplo la universidad Estatal de Bolívar, quien acuña a muchos estudiantes nacionales y extranjeros, los cuales deben arrendar y generan un aporte significativo al cantón. Ante esta situación es menester señalar que de acuerdo a los resultados obtenidos durante esta investigación se desprende que no existe un control y regulación de esta actividad. En donde la ciudadanía por desconocimiento de la ley o simplemente porque esta no tiene el carácter de obligatorio; no aplican la ley. Lo que ha generado que dicha actividad no se la realice dentro de los parámetros legales. Así mismo hay que mencionar que el Municipio de Guaranda no ha tomado las medidas respectivas para controlar el inquilinato en el cantón, tanto es así que el ente que debería ser encargado de regular este ámbito como lo es la oficina de avalúos y catastros, no tiene ningún tipo de facultad con respecto al inquilinato, ya que el mismo orgánico estructural del Municipio no le establece competencia alguna sobre este tema.

Por último, es preciso mencionar que si bien la constitución y la ley otorgan facultades a los Gobiernos Autónomos Descentralizados para que estos creen normativa

en beneficio de sus jurisdicciones, en este caso el Municipio de Guaranda no ha hecho ningún esfuerzo por regular esta actividad a través de una ordenanza municipal con el que se pueda crear los mecanismos para tener un control de esta situación, aun teniendo de base la ley de inquilinato para esto.

## **RECOMENDACIONES**

Se recomienda realizar por propuesta ciudadana o por parte de los legisladores para que se formule y se concrete una reforma a la ley de inquilinato para que esta pueda perfeccionarse y estar acorde a la realidad nacional. Inclusive pueda ser de ámbito obligatorio en su aplicación para todas las relaciones de arrendamiento que se realicen en el Ecuador. Así mismo se realice la difusión y socialización de la misma con la población ecuatoriana sobre el tema del inquilinato.

De igual manera, se recomienda a los arrendadores y arrendatarios informarse sobre la ley de inquilinato, debido a que en esta se encuentra establecido derechos y obligaciones que pueden usarlos en su beneficio. Así mismo para que al momento de alquilar un bien inmueble puedan verificar que ese inmueble cuenta con especificaciones suficientes y necesarias para poder ser habitado, de la misma manera suscribir un contrato de arrendamiento para no tener problemas legales o de otra índole a futuro.

También, se recomienda a las autoridades promover ordenanzas y/o resoluciones en materia de inquilinato en el cantón Guaranda, porque como se ha evidenciado a lo largo del desarrollo de la investigación se necesita de control y regulación de esta actividad para que se realice conforme la ley, en donde tanto el municipio como la ciudadanía sean los beneficiarios de esta situación.

## BIBLIOGRAFÍA

- Acosta, M. (2020). *Constitucionalismo, acción colectiva y judicialización del derecho a la vivienda en Bolivia, Ecuador y Venezuela*. *Revista de Direito da Cidade*, 11(4): <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/39738>
- Aguilar Ruiz, a., Ávila Franco, S., & Vilela Pincay, W. (Abril de 2021). *Las obligaciones contractuales de inquilinato y el comercio en tiempos de pandemia*. *RECIAMUC*, 5(2), 181-186.: <https://reciamuc.com/index.php/RECIAMUC/article/view/667>
- Aguirre Roman, J., & Pabón Mantilla, A. (2020). *Hacia una epistemología jurídica crítica: precisiones y distinciones sobre epistemología jurídica, métodos y metodología*. *Entramado*, 16(2), 186–201.: <https://doi.org/10.18041/1900-3803/entramado.2.6576>
- Alcantara, J. L. (1993). *El arrendamiento*. *Boletín Mexicano de Derecho Comparado*, 1(78): <http://dx.doi.org/10.22201/ij.24484873e.1993.78.3133>
- Baque Andrade, L., & Sequeiros Olivares, A. (01 de abril de 2021). *La garantía de arrendamiento en materia de inquilinato, falta de normativa y seguridad jurídica*. *Revista Lex*: <https://revistalex.org/index.php/revistalex/article/view/27>
- Birgin, H., & Gherardi, n. (2011). *La garantía de acceso a la justicia: aportes empíricos y conceptuales*. Corte Interamericana de Derechos Humanos: <https://www.corteidh.or.cr/tablas/28920.pdf>
- Cevallos Sánchez, G., & Litardo Salazar, F. (02 de diciembre de 2018). *Análisis de los principios constitucionales que regulan el nuevo sistema procesal civil ecuatoriano*. *Revista Universidad y Sociedad*, 10(5), 248-254: [http://scielo.sld.cu/scielo.php?pid=S2218-36202018000500248&script=sci\\_arttext&tlng=en](http://scielo.sld.cu/scielo.php?pid=S2218-36202018000500248&script=sci_arttext&tlng=en)

- Código Civil. (2005). *H. Congreso Nacional*. Quito: Registro Oficial Suplemento 46 de 24-jun.-2005.
- Constitución de la República del Ecuador. (2008). *Asamblea Constituyente*. Quito: Registro Oficial 449 del 20 de octubre del 2008.
- Ecuador, Asamblea Nacional. (2009). *Código Orgánico de la Función Judicial*. Quito: Registro Oficial Suplemento 544 de 09-mar-2009.
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, M. (2010). Los enfoques Cuantitativo y cualitativo en la investigación científica. En R. Hernández Sampieri, C. Fernández Collado, & M. Baptista Lucio, *Metodología de la Investigación. Quinta edición* (pág. 4). México: McGraw-HILL/INTERAMERICANA EDITORES S.A. DE C.V.
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista, M. (2010). Los enfoques cuantitativos y cualitativo en la investigación científica. En R. H. Sampieri, *Metodología de la investigación. Quinta edición* (pág. 7). México: McGraw W-HILL/ INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- Ley de Inquilinato. (2000). *Congreso Nacional*. Quito: Registro Oficial No. 196, del 1 de noviembre de 2000.
- Lopera, J., Ramirez , C., Zuluaga, M., & Vanegas, J. (2010). *El Metodo analitico como metodo natural*. Nómadas. Revista Crítica de Ciencias Sociales y Jurídicas | 25 : <https://www.redalyc.org/pdf/181/18112179017.pdf>
- Maniglio, F., Casado Gutierrez, F., & Chavez Vallejo, G. (1 de noviembre de 2021). *La justiciabilidad de los derechos sociales. El caso del derecho al hábitat y a la vivienda en Ecuador (2007-2017)*. Revista latinoamericana de derecho social, (31), : <https://doi.org/10.22201/ijj.24487899e.2020.37.14866>

- Medina, A. L. (1944). *El principio de la autonomía de la voluntad y sus limitaciones*. Universidad de Chile: <https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=documentos/10221.1/43447/1/131318.pdf&origen=HPolitica>
- Naciones Unidas. (2022). *Artículo 25*. La Declaración Universal de Derechos Humanos: <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>
- Olabuénaga, J. R. (2012). ¿Cómo se recogen los datos? En J. R. Olabuénaga, *Teoría y práctica de la investigación cualitativa* (pág. 76). Bilbao: Universidad de Deusto.
- Ossorio, M. (2004). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Buenos Aires: Heliasta.
- Ponce, L. (1996). *la metodología de la investigación científica del derecho*. Revista de la Facultad de Derecho de México, (205: <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/facdermx/cont/205/dtr/dtr4.pdf>
- Real Academia Española. (16 de 06 de 2022). *Diccionario de la Lengua española, 23ava edición*. Real Academia Española: <https://dle.rae.es/inquilinato>
- Torres, G. C. (2003). *Diccionario Jurídico Elemental*. Buenos Aires: Heliasta.
- Ulloa, P. (2018). *La tutela del arrendatario frente a las turbaciones jurídicas en el arrendamiento de inmuebles*. [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0718-00122018000300765&script=sci\\_arttext&tlng=p](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0718-00122018000300765&script=sci_arttext&tlng=p)
- Vásquez, J. (2021). *La seguridad jurídica en la acción de protección, un estudio desde el Ecuador*. <https://fipcaec.com/index.php/fipcaec/article/view/410>
- Villabella, C. (2015). *LOS MÉTODOS EN LA INVESTIGACIÓN JURÍDICA*. Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3983/46.pdf>

## ANEXOS

### Encuesta a arrendadores y arrendatarios de Guaranda

#### Encuesta

La presente encuesta tiene como objetivo el recabar información de la ciudadanía Guarandeña sobre el tema del inquilinato en la Ciudad de Guaranda en el año 2021. Los datos obtenidos en la presente encuesta son de tipo confidencial y serán utilizados únicamente con fines académicos de investigación.

**Recomendación:** Lea las preguntas con detenimiento y escoja la respuesta que usted considere exponga la realidad del contexto de la pregunta.

#### PREGUNTA 1

¿Tiene conocimiento sobre la existencia de la ley de inquilinato y los temas que regula esta ley?

SI

NO

#### PREGUNTA 2

¿Cree usted que el tema del inquilinato en el ámbito privado, se encuentra debidamente regulado en el cantón?

SI

NO

#### PREGUNTA 3

¿Cree que la ley de inquilinato es aplicada con eficiencia por las autoridades y la ciudadanía?

SI

NO

#### PREGUNTA 4

¿Cree que la falta o ineficiente aplicación de la ley de inquilinato, provoca inseguridad jurídica y problemas legales?

SI

NO

#### PREGUNTA 5

¿Usted al momento de arrendar un bien inmueble para destinarla a vivienda o local comercial suscribe un contrato de arrendamiento?

SI

NO



**PREGUNTA 6**

**¿Cree usted que la fijación de los cánones de arrendamiento se realiza acorde a lo dispuesto en la ley de inquilinato?**

SI

NO

**PREGUNTA 7**

**¿El bien inmueble que usted arrienda o da en arrendamiento, cuenta con las siguientes especificaciones constantes el Art. 3 de la ley de inquilinato?**

- a) Disponer de servicios higiénicos completos y permanentes, siquiera uno para cada piso de la casa, de acuerdo con las modalidades del hogar. Cuando en un mismo piso hubiere dos o más departamentos independientes, cada uno de ellos deberá tener, por lo menos un servicio completo y exclusivo.
- b) Tener aireación y luz suficientes para las habitaciones
- c) Disponer permanentemente de los servicios de agua potable y de luz eléctrica (...)
- d) No ofrecer peligro de ruina; y
- e) Estar desinfectados (...)

SI

NO

**PREGUNTA 8**

**¿Conoce usted si el municipio a través del ente competente en materia de inquilinato realiza las facultades constantes en la ley de inquilinato, como lo es la inscripción de predios destinados a arrendamiento, fijación de cánones de arrendamiento, inspección de predios dados en arrendamiento, inscripción de contratos de arrendamiento?**

SI

NO

**PREGUNTA 9**

**¿Cree necesario que exista una ordenanza o resolución que controle y regule el tema del inquilinato en el Cantón Guaranda?**

SI

NO

## **ENTREVISTA AL ALCALDE DE GUARANDA**

La presente entrevista tiene como objetivo el recabar información sobre el tema del inquilinato en la Ciudad de Guaranda en el año 2021. Los datos obtenidos en la presente entrevista serán utilizados únicamente con fines académicos de investigación.

**Recomendación:** Leer las preguntas con detenimiento. Tómese el tiempo necesario, para pensar y fundamentar su respuesta.

### **PREGUNTA 1**

¿El municipio aplica la ley de inquilinato en el cantón?

### **PREGUNTA 2**

¿Existe una regularización o control de la actividad del inquilinato en el Cantón?

¿Cómo se lleva a cabo dicha regularización o control?

### **PREGUNTA 3**

¿Cuál es el encargado de controlar la actividad del arrendamiento en el cantón Guaranda?, ¿Cómo se encuentra conformada y cuáles son las competencias?

### **PREGUNTA 4**

En el caso de solo existir la oficina de avalúos y catastros ¿Porque no se ha considerado crear una oficina de registro de arrendamientos en el cantón?

### **PREGUNTA 5**

¿El municipio cumple con la exigencia de solicitar a los dueños de bienes inmuebles privados que se dedican a la actividad del arrendamiento en el cantón que inscriban sus inmuebles en el registro de arrendamientos de predios urbanos tal y como lo determina el Art. 8 de la ley de inquilinato?

### **PREGUNTA 6**

¿El municipio a través de sus facultades a llevado a cabo inspecciones en predios urbanos dedicados a la actividad de arrendamiento, para verificar que si cumplen con lo establecido en ley de inquilinato? ¿Cada que tiempo se lo realiza?

**PREGUNTA 7**

¿El municipio de Guaranda cuenta con alguna ordenanza que regule el ámbito del inquilinato?

**PREGUNTA 8**

En el caso que no exista una ordenanza o resolución de parte del municipio ¿se ha considerado la necesidad de contar con una? o en el caso que hubiere una ordenanza o resolución ¿se analizaría la posibilidad de perfeccionarla para que así su cumplimiento sea obligatorio en el cantón?

## **ENTREVISTA AL JEFE DE CATASTROS**

La presente entrevista tiene como objetivo el recabar información sobre el tema del inquilinato en la Ciudad de Guaranda en el año 2021. Los datos obtenidos en la presente entrevista serán utilizados únicamente con fines académicos de investigación.

**Recomendación:** Leer las preguntas con detenimiento. Tómese el tiempo necesario, para pensar y fundamentar su respuesta.

### **PREGUNTA 1**

**¿Qué es la jefatura de avalúos y catastros?**

### **PREGUNTA 2**

**¿Cuáles son las competencias asignadas por el Municipio a la oficina de avalúos y catastros?**

### **PREGUNTA 3**

**¿Existe regulación y control en el ámbito del inquilinato en el ámbito privado en el Cantón Guaranda?**

### **PREGUNTA 4**

**¿Conoce y realiza las competencias establecidas en la ley de inquilinato con respecto a la oficina de avalúos y catastros en los casos que no exista una oficina de registro de arrendamientos en el cantón?**

### **PREGUNTA 5**

**De conformidad con el registro de arrendamientos que debe tener el municipio ¿Se realiza en esta jefatura la inscripción de predios urbanos privados dedicados a la actividad del arrendamiento?**

### **PREGUNTA 6**

**¿Cuántos contratos de arrendamientos se registraron en esta jefatura durante el año 2021?**

**PREGUNTA 7**

**¿Cuentan con datos actualizados de la población arrendadora y arrendataria que existe en el Cantón?**

**PREGUNTA 8**

**De acuerdo al Art. 10 de la ley de inquilinato se menciona que la oficina de registro de arrendamiento o en su caso avalúos y catastros es el ente encargado de la fijación de las pensiones o cánones de arrendamiento de un bien inmueble. ¿Cómo se cumple esta disposición en esta jefatura?**

**PREGUNTA 9**

**¿Esta jefatura llevó a cabo inspecciones en el 2021 para verificar si se cumple las disposiciones de la ley de inquilinato en los inmuebles que ejercen la actividad del arrendamiento?**

**PREGUNTA 10**

**¿Existen sanciones a los propietarios de bienes inmuebles que ejerzan la actividad del arrendamiento sin haber antes inscrito su predio en esta jefatura, o que cobre un canon mayor al establecido por este ente?**

**PREGUNTA 11**

**¿Cree conveniente que se cuente con una ordenanza en la cual se cree una oficina de registro de arrendamientos como establece la ley de inquilinato, y se delegue las funciones del inquilinato a esta entidad o consideran que la jefatura de avalúos y catastros es suficiente para cumplir con estas competencias?**

**PREGUNTA 12**

**¿Cuáles cree que son esos factores, motivos o circunstancias por los cuales Guaranda no tiene una regularización en el ámbito del inquilinato?**



**Encuesta realizada a arrendadores y arrendatarios de viviendas y locales comerciales del cantón Guaranda**



**Entrevista realizada al señor alcalde a través del procurador síndico del municipio de Guaranda**



**Entrevista realizada al Abg. Mesías Mora, Procurador Síndico del Municipio de Guaranda**



**Encuesta realizada a arrendadores y arrendatarios de viviendas y locales comerciales del cantón Guaranda**