UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR

Facultad de Jurisprudencia Ciencias Sociales y Políticas

Carrera de Derecho

Trabajo de Investigación Previo la obtención del Título de Abogado

Tema:

Análisis jurídico de las cláusulas abusivas en los contratos de arrendamiento; alcance e impacto en la protección de los derechos del arrendatario Guaranda 2025

Autora

Adriana Mishel Solórzano Herrera

Tutor

Dr. Eduardo Efraín Calero Jaramillo

Guaranda-Ecuador

2026

CERTIFICACIÓN

Yo, Doctor **Eduardo Efrain Calero Jaramillo**; en mi calidad de Tutor del Proyecto de Investigación, designado por disposición de Consejo Directivo; **CERTIFICO:** que la señorita; Adriana Mishel Solórzano Herrera; egresada de la Universidad Estatal de Bolívar, Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas, Carrera de Derecho, ha cumplido con su trabajo de grado previo a la obtención del título de Abogada; con el tema: **"ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO; ALCANCE E IMPACTO EN LA PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO GUARANDA 2025.";** mismo que ha cumplido con todos los requerimientos exigidos por la institución, por lo que se aprueba la misma.

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

Atentamente:

Dr. Eduardo Efraín Calero Jaramillo
Tutor

DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTENTICIDAD DE AUTORÍA

Yo; **Adriana Mishel Solórzano Herrea**; portadora de la cédula No. 0202499877 egresada 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 Proyecto, con el tema: **"ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO; ALCANCE E IMPACTO EN LA PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO GUARANDA 2025.",** es de mí autoría, así como las expresiones vertidas en la misma, que se ha realizado bajo la recopilación bibliográfica tanto de libros, revistas, publicaciones, así como de artículos de la legislación ecuatoriana para el presente trabajo investigativo.

Atentamente:

NOTARÍA TERCERA
Msc. Ab. Henry Rojas Narváez
GUARANDA - ECUADOR

Adriana Mishel Solórzano Herrera
Autora

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

NOTARÍA TERCERA
Msc. Ab. Henry Rojas Narváez
GUARANDA - ECUADOR

No. ESCRITURA	20260201003P01875

DECLARACION JURAMENTADA
OTORGADA POR:
SOLORZANO HERRERA ADRIANA MISHEL
CUANTIA: INDETERMINADA
FACTURA: 01-003-000000599
DI: 2 COPIAS

En la ciudad de Guaranda, capital de la provincia Bolívar, República del Ecuador, hoy día quince de junio de dos mil veintiséis, **ante mi Abogado HENRY ROJAS NARVAEZ, Notario Público Tercero del Cantón Guaranda**, comparece sin coacción ni amenaza de ninguna naturaleza la señorita: **SOLORZANO HERRERA ADRIANA MISHEL** estado civil soltera, domiciliada en este cantón de Guaranda, provincia de Bolívar, con celular número 0989538085; por sus propios derechos. La 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, además autoriza el tratamiento de sus datos personales en este protocolo, bien instruido 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: **"ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO; ALCANCE E IMPACTO EN LA PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO GUARANDA 2025".** Previo la obtención del título de Abogada, de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Estatal de Bolívar, es de mí exclusiva 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 la autora. 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 le 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.-

SOLORZANO HERRERA ADRIANA MISHEL
C.C. 0202499877

AB. HENRY ROJAS NARVAEZ
NOTARIO TERCERO DEL CANTON GUARANDA

DERECHOS DE AUTOR

Yo: Adriana Mishel Solórzano Herrera, portador de la Cédula de Identidad No 0202499877, en calidad de autor titular de los derechos morales y patrimoniales del Trabajo de Titulación: **Tema: Análisis jurídico de las cláusulas abusivas en los contratos de arrendamiento; alcance e impacto en la protección de los derechos del arrendatario Guaranda 2025,** modalidad Proyecto de Investigación, de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN, concedemos a favor de la Universidad Estatal de Bolívar, una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos. Conservamos a mi/nuestro favor todos los derechos de autor sobre la obra, establecidos en la normativa citada.

Así mismo, autorizo/autorizamos a la Universidad Estatal de Bolívar, para que realice la digitalización y publicación de este trabajo de titulación en el Repositorio Digital, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

El (los) autor (es) declara (n) que la obra objeto de la presente autorización es original en su forma de expresión y no infringe el derecho de autor de terceros, asumiendo la responsabilidad por cualquier reclamación que pudiera presentarse por esta causa y liberando a la Universidad de toda responsabilidad.



Adriana Mishel Solórzano Herrera

DEDICATORIA

Dedico el presente trabajo primeramente a Dios por haberme guiado en el trascurso del camino universitario con fortaleza para enfrentar cada obstáculo, asimismo agradezco a mis padres en especial a mi madre que siempre estuvo brindándome su apoyo y sus consejos para hacer de mí una mejor persona, sin ella este objetivo no hubiese sido posible por esto de los dedico con todo mi corazón.

Adriana Solórzano

AGRADECIMIENTO

Agradezco primeramente a Dios por haberme guiado y cuidado en el transcurso del camino y a mi familia en especial a mi madre y tía que siempre estuvieron ahí motivándome para seguir adelante y sus consejos para ser una mejor persona y cumplir con mi objetivo, también agradezco a alguien que ya no está aquí presente pero fue un gran compañero y siempre me estuvo apoyando por eso le agradezco de corazón por haber compartido conmigo su tiempo, cariño, amor donde sea que estes gracias y a todos usted mi familia por haber sido parte de vida universitaria.

Adriana Solórzano

Tabla de contenido

CERTIFICACIÓN III

DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTENTICIDAD DE AUTORÍA IV

DEDICATORIA VII

AGRADECIMIENTO VIII

TITULO 1

CAPITULO I: PROBLEMA 2

1.1. Resumen -abstract 2

1.2. Introducción 6

1.3. Planteamiento del Problema 9

1.4. Formulación del Problema 10

1.5. Hipótesis 11

1.6. Variables 11

1.7. Objetivos 11

1.8. Justificación 12

CAPITULO II- MARCO TEÓRICO 14

2.1. Marco Teórico 14

2.1.1. Teoría general del contrato de arrendamiento 14

2.1.2. Elementos esenciales del contrato de arrendamiento 16

2.1.3. Principios jurídicos que rigen los contratos 19

2.1.4. El contrato de arrendamiento: evolución histórica, concepto, naturaleza jurídica y reconocimiento legal 23

2.1.5. Las cláusulas contractuales en los contratos de arrendamientos: alcance y limites 26

2.1.6. Análisis jurídico de la ley de Inquilinato 30

2.1.7. Análisis jurídico del Código Civil con relación a las cláusulas 31

2.1.8. Impacto judicial de las cláusulas abusivas 33

2.1.9. La protección jurídica del arrendatario al amparo del marco legal vigente 36

2.1.10. Acciones legales a las puede recurrir el arrendatario en cláusulas ilegales... 38

2.1.11. Nulidad y efectos de las cláusulas contractuales 39

2.1.12. Equilibrio entre las partes al momento de celebrar los contratos 40

2.1.13. Conceptualización de los contratos de arrendamiento en Ecuador y Colombia 42

2.1.14. Derecho comparado y su aplicación en las cláusulas de contratos de arrendamiento en Guaranda. 45

2.1.15. Normativa que regula el contrato de arrendamiento en Colombia 47

2.1.16. Normativa que regulan los contratos de arrendamiento en Ecuador 48

2.1.17. Cláusulas que se pueden aplicar en protección de los derechos del arrendador de Ecuador y Colombia..... 50

2.2. Marco legal 51

2.2.1. Constitución de la República del Ecuador 2008. Registro Oficial 51

2.2.2. Código Civil (Codificación No. 2005 – 010) 52

2.2.3. Ley de Inquilinato- Registro Oficial No. 196 , 1 de Noviembre 2000, Última reforma Sexto Suplemento del Registro Oficial 913, 30-XII-2016..... 54

2.2.4. Código Orgánico General de Procesos. Registro Oficial Suplemento 506 de 22-may.-2015. Ultima modificación: 21-ago.-2018 55

2.2.5. Normativa municipal y regulación local..... 56

CAPITILO III -METODOLOGÍA 57

3.1. Método de la Investigación..... 57

3.1.1. Tipo de Investigación..... 57

3.1.2. Técnicas e instrumentos de investigación..... 58

3.1.3. Criterio de Inclusión y Criterio de Exclusión 59

3.1.4. Población y Muestra 59

CAPITULO IV- RESULTADO Y DISCUSIÓN 61

4.1.3. Discusión 81

CAPÍTILO V- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 83

5.1. Conclusiones 83
5.2. Recomendaciones 84
Bibliografía 86
ANEXOS 89
Evidencias fotográficas 93

TITULO:

“ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO; ALCANCE E IMPACTO EN LA PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO GUARANDA 2025.”

CAPITULO I: PROBLEMA

Título

"Análisis Jurídico De Las Cláusulas Abusivas En Los Contratos De Arrendamiento; Alcance e Impacto En La Protección De Los Derechos Del Arrendatario Guaranda 2025."

1.1.Resumen -abstract

La investigación propuesta tiene como propósito analizar desde una perspectiva jurídica el contenido de los contratos de arrendamiento y determinar de qué manera la presencia de cláusulas abusivas puede afectar el equilibrio contractual entre arrendador y arrendatario; tomando en cuenta que el contrato de arrendamiento constituye una de las figuras jurídicas más utilizadas dentro de las relaciones civiles y comerciales, especialmente en sectores urbanos de las ciudades donde el acceso a vivienda y locales comerciales depende en gran medida de este tipo de acuerdos contractuales, por ende, resulta fundamental estudiar las disposiciones contractuales que pueden generar desequilibrios en la relación jurídica y vulnerar los derechos de los arrendatarios.

En la diaria convivencia social, las relaciones de arrendamiento se encuentran reguladas principalmente por la Ley de Inquilinato y por el Código Civil, normas que establecen derechos y obligaciones para las partes contratantes; más sin embargo, en la práctica se evidencia que algunos contratos de arrendamiento incluyen disposiciones que pueden ser consideradas abusivas, tales como penalidades desproporcionadas, restricciones injustificadas al uso del inmueble o condiciones contractuales que limitan los derechos del arrendatarios, estas situaciones pueden generar conflictos jurídicos y afectar la seguridad jurídica de quienes se encuentran en condición de inquilinos.

A través del desarrollo de esta investigación se realiza un análisis del alcance jurídico de estas cláusulas dentro de los contratos de arrendamiento, así como su impacto en la protección de los derechos del arrendatario en el cantón Guaranda;

mismo que se orienta a identificar las prácticas contractuales existentes, analizar su compatibilidad con el marco legal vigente y determinar si dichas disposiciones afectan el equilibrio contractual que debe existir entre las partes.

Para el desarrollo de la investigación se aplicará un enfoque metodológico basado en los tipos de investigación descriptiva y explicativa, la investigación descriptiva permite identificar y caracterizar las cláusulas abusivas presentes en los contratos de arrendamiento, así como describir el marco normativo que regula las relaciones arrendaticias, por su parte, la investigación explicativa permite analizar las causas y consecuencias derivadas de la inclusión de estas cláusulas en los contratos, explicando su impacto en la protección de los derechos de los arrendatarios y en la estabilidad de las relaciones contractuales.

La investigación además contempla la aplicación de técnicas de recolección de información como la entrevista y la encuesta, con el fin de obtener información tanto desde el punto de vista jurídico como desde la experiencia directa de los arrendatarios, por ende, se realizarán entrevistas a tres abogados en libre ejercicio con experiencia en materia de inquilinato en el cantón Guaranda, y se realizara encuestas a 60 ciudadanos que se encuentran en condición de arrendatarios y 60 ciudadanos en condición de arrendadores dentro del sector urbano del cantón Guaranda, esta información permitirá obtener una visión más completa sobre la realidad jurídica y social relacionada con los contratos de arrendamiento en la localidad, por lo tanto, esta investigación tiene como finalidad promover una mayor comprensión de las relaciones contractuales de arrendamiento para fomentar prácticas contractuales más justas y equilibradas, destacando la importancia de implantar cultura jurídica ciudadano en materia de inquilinato.

Palabras clave: cláusulas abusivas, contrato de arrendamiento, derechos del arrendatario, inquilinato, equilibrio contractual, seguridad jurídica

Abstract

The proposed research aims to analyze, from a legal perspective, the content of lease agreements and determine how the presence of abusive clauses may affect the contractual balance between landlord and tenant, considering that lease agreements constitute one of the most widely used legal instruments within civil and commercial relationships, especially in urban sectors where access to housing and commercial premises largely depends on this type of contractual arrangement. Therefore, it is essential to study those contractual provisions capable of generating imbalances in the legal relationship and violating tenants' rights.

In daily social interaction, lease relationships are primarily regulated by the Ley de Inquilinato and the Código Civil, which establish rights and obligations for the contracting parties. However, in practice, it is evident that some lease agreements contain provisions that may be considered abusive, such as disproportionate penalties, unjustified restrictions on the use of the property, or contractual conditions that limit tenants' rights. These situations may generate legal disputes and affect the legal certainty of individuals acting as tenants.

Through the development of this research, an analysis will be conducted regarding the legal scope of these clauses within lease agreements, as well as their impact on the protection of tenants' rights in the canton of Guaranda. The study is aimed at identifying existing contractual practices, analyzing their compatibility with the current legal framework, and determining whether such provisions affect the contractual balance that should exist between the parties.

For the development of the research, a methodological approach based on descriptive and explanatory research types will be applied. Descriptive research will make it possible to identify and characterize the abusive clauses present in lease agreements, as well as to describe the legal framework regulating lease relationships. In turn, explanatory research will allow the analysis of the causes and consequences derived from the inclusion of these clauses in contracts, explaining their impact on the protection of tenants' rights and on the stability of contractual relationships.

The research also contemplates the application of information-gathering techniques such as interviews and surveys, in order to obtain information both from a legal perspective and from the direct experience of tenants. To this end, interviews will be conducted with two practicing attorneys experienced in tenancy law in the canton of Guaranda, along with surveys directed at fifty citizens who are currently tenants within the central urban sector of the canton. This information will provide a more comprehensive view of the legal and social reality related to lease agreements in the locality, the purpose of this research is to promote a greater understanding of lease contractual relationships in order to encourage fairer and more balanced contractual practices, highlighting the importance of strengthening citizens' legal culture regarding tenancy matters.

Keywords: abusive clauses, lease agreement, tenants' rights, tenancy law, contractual balance, legal certainty.

1.2.Introducción

El contrato de arrendamiento constituye una de las figuras jurídicas más antiguas dentro del derecho civil, pues desde las primeras organizaciones sociales surgió la necesidad de regular el uso temporal de bienes a cambio de una contraprestación económica, en la legislación ecuatoriana, el arrendamiento se encuentra regulado principalmente por el Código Civil y por la Ley de Inquilinato, normas que han evolucionado a lo largo del tiempo con el objetivo de garantizar el equilibrio entre los derechos del arrendador y del arrendatario; es así que, institución jurídica ha adquirido una especial relevancia dentro del ordenamiento jurídico ecuatoriano debido a su estrecha relación con el derecho a la vivienda y con las relaciones económicas derivadas del uso de bienes inmuebles.

Los antecedentes del contrato de arrendamiento se encuentran vinculados a las disposiciones del Código Civil el cual regula el arrendamiento como un contrato mediante el cual una de las partes concede a otra el uso o goce temporal de una cosa a cambio de un precio determinado, esta regulación civil constituyó durante muchos años el principal marco jurídico de las relaciones arrendaticias, estableciendo los derechos y obligaciones de las partes, así como las causales de terminación del contrato y las responsabilidades derivadas de su incumplimiento

Sin embargo, el crecimiento urbano y el aumento de la demanda de vivienda durante el siglo XX generaron una serie de conflictos entre propietarios e inquilinos, lo que evidenció la necesidad de establecer una regulación específica para las relaciones de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda o actividades comerciales, pero en respuesta a esta situación el estado ecuatoriano promulgó las primeras normas especiales sobre inquilinato, cuyo propósito principal fue proteger a los arrendatarios frente a prácticas abusivas por parte de los propietarios y regular las condiciones de habitabilidad de los inmuebles arrendados (Mejía Maggi, 2021).

Uno de los hitos más importantes en la evolución del derecho de inquilinato en el estado ecuatoriano fue la promulgación de la Ley de Inquilinato en la década de 1950, normativa que estableció reglas específicas para regular las relaciones jurídicas

derivadas de los contratos de arrendamiento de viviendas y locales urbanos; esta ley introdujo disposiciones relativas a las condiciones mínimas que debían cumplir los inmuebles destinados al arrendamiento, mecanismos de control municipal y procedimientos judiciales para resolver los conflictos entre arrendadores e inquilinos

Posteriormente, la Ley de Inquilinato fue objeto de diversas reformas legislativas destinadas a fortalecer la protección de los derechos de los arrendatarios y garantizar condiciones más equitativas en las relaciones contractuales entre estas reformas destacan aquellas realizadas en la década de 1960 y posteriores modificaciones que buscaban evitar el cobro de cánones excesivos, regular el desahucio y establecer mecanismos para la fijación de pensiones de arrendamiento basadas en el avalúo catastral de los inmuebles (Garrido Belalcázar, 2021).

En la actualidad, la Ley de Inquilinato vigente regula las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y subarrendamiento de inmuebles ubicados dentro de los perímetros urbanos, estableciendo derechos y obligaciones para ambas partes contractuales; encontramos en sus disposiciones principales la determinación de las condiciones mínimas de habitabilidad de los locales arrendados, la fijación de límites para las pensiones de arrendamiento, la obligación de realizar reparaciones necesarias y las causales legales de terminación del contrato (Ley de Inquilinato, 2016).

Asimismo, la normativa vigente establece que los contratos de arrendamiento pueden celebrarse de manera verbal o escrita, aunque cuando el canon de arrendamiento supera el salario básico unificado se exige que el contrato sea celebrado por escrito y registrado ante una autoridad competente, además, la ley reconoce derechos irrenunciables para los inquilinos y establece un plazo mínimo de duración para los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos, con el objetivo de garantizar estabilidad en las relaciones arrendaticias (Cisneros, 2025).

Desde una perspectiva constitucional, el contrato de arrendamiento también se vincula con el derecho a una vivienda digna, reconocido en la Constitución de la República del Ecuador; bajo esta perspectiva, el estado tiene la obligación de adoptar medidas destinadas a garantizar condiciones justas en el acceso a la vivienda, lo cual

incluye la regulación de las relaciones arrendaticias mediante normas que protejan tanto a los propietarios como a los arrendatarios (Andrade, 2019).

La evolución del contrato de arrendamiento dentro del marco legal ecuatoriano ha respondido a un proceso progresivo de regulación jurídica orientado a equilibrar los intereses de las partes contractuales y a garantizar el acceso a condiciones dignas de vivienda, pero desde sus primeras regulaciones en el Código Civil hasta la promulgación de la Ley de Inquilinato y sus posteriores reformas, el ordenamiento jurídico ecuatoriano ha desarrollado un marco normativo que busca garantizar la seguridad jurídica en las relaciones arrendaticias y prevenir prácticas abusivas dentro del mercado de alquiler de inmuebles, cabe mencionara, que en derecho, las relaciones contractuales derivadas del arrendamiento de bienes inmuebles se encuentran reguladas principalmente por el Código Civil y por la Ley de Inquilinato, normas que establecen derechos y obligaciones tanto para arrendadores como para arrendatarios; dentro de este marco jurídico, se reconoce la necesidad de proteger a los inquilinos frente a posibles cláusulas abusivas que puedan afectar el equilibrio contractual entre las partes.

Por lo consiguiente, las cláusulas pueden entenderse como aquellas disposiciones contractuales que imponen obligaciones excesivas o desproporcionadas a una de las partes, generalmente al arrendatario, limitando sus derechos o generando una situación de desventaja frente al arrendador, en el ámbito del derecho de inquilinato, estas cláusulas pueden manifestarse mediante disposiciones que restrinjan indebidamente el uso del inmueble, establezcan penalidades desproporcionadas, limiten el derecho de defensa del inquilino o impongan obligaciones contrarias a la normativa vigente (Garrido Belalcázar, 2021), desde el punto de vista constitucional, la protección frente a cláusulas abusivas se relaciona con el principio de igualdad y con la garantía del derecho a una vivienda digna reconocida en la Constitución; disposición que obliga al estado a establecer mecanismos legales que garanticen relaciones contractuales justas y equilibradas en materia de arrendamiento de bienes inmuebles.

La Ley de Inquilinato establece diversas disposiciones destinadas a proteger a los arrendatarios frente a prácticas abusivas por parte de los arrendadores; así por

ejemplo la regulación con respecto a la fijación del canon de arrendamiento, las condiciones mínimas de habitabilidad del inmueble, la obligación del arrendador de realizar reparaciones necesarias y las causales legales para la terminación del contrato de arrendamiento, estas normas tienen carácter de orden público, lo que significa que no pueden ser modificadas ni renunciadas mediante acuerdos contractuales entre las partes, en este sentido, cualquier cláusula contractual que contradiga lo dispuesto en la Ley de Inquilinato puede ser considerada nula o ineficaz, ya que el ordenamiento jurídico ecuatoriano establece que los derechos reconocidos a los inquilinos tienen carácter irrenunciable lo que implica que, aunque el arrendatario haya firmado el contrato, las cláusulas que vulneren disposiciones legales no pueden producir efectos jurídicos

Entre las cláusulas abusivas más comunes en los contratos de arrendamiento se encuentran aquellas que permiten al arrendador recuperar el inmueble sin cumplir los procedimientos legales establecidos, imponer multas excesivas por terminación anticipada del contrato, exigir depósitos o garantías superiores a los permitidos por la ley o limitar el derecho del arrendatario a reclamar reparaciones necesarias del inmueble. Estas cláusulas contravienen el principio de equilibrio contractual que debe regir las relaciones jurídicas de arrendamiento (Mejía Maggi, 2021).

1.3.Planteamiento del Problema

Los contratos de arrendamiento constituyen uno de los instrumentos jurídicos más utilizados dentro de las relaciones civiles y comerciales, especialmente en sectores urbanos donde gran parte de la población accede a viviendas y locales comerciales mediante relaciones arrendaticias. Estas relaciones jurídicas se encuentran reguladas principalmente por la Ley de Inquilinato y el Código Civil, cuerpos normativos que establecen derechos y obligaciones tanto para arrendadores como para arrendatarios, procurando garantizar equilibrio contractual y seguridad jurídica entre las partes.

Lo particular es que, en la práctica contractual se evidencia que numerosos contratos de arrendamiento contienen cláusulas que pueden resultar abusivas o

desproporcionadas, generando desequilibrios dentro de la relación jurídica y afectando principalmente a la parte considerada más vulnerable, es decir, al arrendatario. Entre estas cláusulas se identifican penalidades excesivas, restricciones injustificadas al uso y goce del inmueble, limitaciones arbitrarias a derechos del inquilino, cobros desproporcionados, renuncias anticipadas de derechos y condiciones contractuales impuestas unilateralmente por el arrendador, esta problemática es trascendental dentro del cantón Guaranda, donde las relaciones de arrendamiento forman parte importante de la dinámica económica y social de la población urbana. En muchos casos, los arrendatarios aceptan condiciones contractuales desfavorables debido a la necesidad de acceder a vivienda o locales comerciales, situación que puede afectar principios fundamentales relacionados con igualdad contractual, buena fe y protección jurídica del inquilino.

La existencia de un limitado conocimiento ciudadano respecto de los derechos y garantías reconocidos por la legislación en materia de inquilinato incrementa el riesgo de aceptación de cláusulas abusivas dentro de contratos de arrendamiento; a lo que se suma la falta de control efectivo sobre determinadas prácticas contractuales que pueden vulnerar derechos del arrendatario y generar conflictos jurídicos relacionados con terminación anticipada, desalojos, garantías, penalidades e incumplimientos contractuales, por ende, surge la necesidad de realizar un análisis jurídico sobre el alcance de las cláusulas abusivas presentes en los contratos de arrendamiento y determinar de qué manera estas afectan la protección de los derechos del arrendatario dentro del cantón Guaranda durante el año 2025. Siendo importante identificar las prácticas contractuales más usuales, analizar su compatibilidad con el marco normativo vigente y establecer si dichas cláusulas vulneran principios de equilibrio contractual, seguridad jurídica y tutela efectiva de los derechos de los inquilinos.

1.4.Formulación del Problema

¿De qué manera las cláusulas abusivas contenidas en los contratos de arrendamiento afectan el equilibrio contractual y la protección de los derechos del arrendatario en el cantón Guaranda durante el año 2025?

1.5.Hipótesis

La presencia de cláusulas abusivas en los contratos de arrendamiento celebrados en la ciudad de Guaranda durante el año 2025 afecta el equilibrio jurídico de la relación contractual y limita la protección efectiva de los derechos del arrendatario

1.6.Variables

1.6.1. Variable Independiente

Cláusulas abusivas en los contratos de arrendamiento.

1.6.2. Variable Dependiente

Afecta el equilibrio jurídico de la relación contractual y limita la protección efectiva de los derechos del arrendatario

1.7.Objetivos

1.7.1. Objetivo General

Analizar jurídicamente la existencia de cláusulas abusivas en los contratos de arrendamiento y determinar la eficacia de la normativa para garantizar la protección de los derechos del arrendatario Guaranda 2025.

1.7.2. Objetivos Específicos

1. Delimitar el marco jurídico que regula los contratos de arrendamiento, principalmente en las disposiciones contenidas en la Ley de Inquilinato y en el Código Civil, relacionados con la protección del arrendatario.
2. Identificar los mecanismos jurídicos que existentes para prevenir o sancionar la inclusión de las cláusulas abusivas en los contratos de arrendamiento dentro del ordenamiento jurídico.

3. Analizar el impacto de las cláusulas en los contratos de arrendamiento, mediante un estudio comparado con la normativa vigente en Ecuador y de Colombia con la finalidad de regulaciones aplicables.

1.8.Justificación

Esta investigación es de gran importancia dentro del ámbito jurídico, ya que permite analizar el alcance y las implicaciones que tienen las cláusulas abusivas en los contratos de arrendamiento y su impacto en la protección de los derechos del arrendatario. Las relaciones arrendaticias constituyen una de las formas más comunes de acceso a vivienda y al uso de bienes inmuebles para actividades comerciales, razón por la cual resulta fundamental estudiar cómo las disposiciones contractuales pueden afectar el equilibrio jurídico entre arrendador y arrendatario; por esta razón el análisis de las cláusulas abusivas permite identificar aquellas prácticas contractuales que pueden vulnerar derechos reconocidos por la normativa vigente.

Jurídicamente la importancia radica en el análisis del marco normativo que regula las relaciones de arrendamiento en el marco normativo vigente, particularmente lo establecido en la Ley de Inquilinato y en el Código Civil, normas que buscan garantizar la protección de los derechos de los arrendatarios y el equilibrio contractual entre las partes. El analizar estas disposiciones permitirá determinar si la legislación vigente es suficiente para prevenir la inclusión de cláusulas abusivas dentro de los contratos de arrendamiento o si existen vacíos jurídicos que puedan generar situaciones de vulneración de derechos.

Es necesario tomar en cuenta que el arrendamiento constituye un mecanismo ampliamente utilizado por la población para acceder a vivienda o desarrollar actividades económicas; en torno a esta perspectiva, el análisis de las cláusulas abusivas permitirá comprender de qué manera ciertas prácticas contractuales pueden afectar la seguridad jurídica de los inquilinos y limitar el ejercicio de sus derechos. Por ello, esta investigación contribuirá a generar mayor conocimiento sobre la protección jurídica de los arrendatarios y a promover relaciones contractuales más justas y equilibradas, este trabajo es una contribución el análisis crítico del derecho civil y del derecho de inquilinato, promoviendo una mejor comprensión de las

relaciones jurídicas derivadas de los contratos de arrendamiento en el contexto local de Guaranda durante el año 2025.

CAPITULO II- MARCO TEÓRICO

2.1. Marco Teórico

2.1.1. Teoría general del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento constituye una figura jurídica clásica dentro del derecho civil, mediante la cual una persona denominada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de un bien a cambio del pago de una renta o canon determinado, esta institución se encuentra regulada principalmente por el Código Civil y por la Ley de Inquilinato, que establecen las condiciones, obligaciones y derechos derivados de esta relación contractual; en este tipo de contrato surgen obligaciones recíprocas: el arrendador debe permitir el uso pacífico del bien, mientras que el arrendatario se obliga al pago de la renta y al cuidado del inmueble durante el tiempo de vigencia del contrato (Mejía Maggi, 2021).

Desde una perspectiva doctrinaria, el contrato de arrendamiento puede definirse como aquel acuerdo de voluntades mediante el cual una de las partes, denominada arrendador, se obliga a conceder a otra, llamada arrendatario, el uso y goce temporal de una cosa, obra o servicio, a cambio del pago de un precio o renta determinada. Alessandri (2018) sostiene que el arrendamiento constituye un contrato bilateral y oneroso que permite transferir temporalmente el uso de un bien sin transmitir el dominio sobre el mismo (Alessandri, 2018), por ende, el origen histórico del contrato de arrendamiento se remonta al derecho romano, particularmente a la figura conocida como locatio conductio, mediante la cual se regulaban relaciones relacionadas con uso de bienes, prestación de servicios y ejecución de obras. El derecho romano distinguía entre: locatio conductio rei (arrendamiento de cosas), locatio conductio operarum (prestación de servicios), y locatio conductio operis (ejecución de obra). Estas categorías jurídicas influyeron profundamente en la construcción moderna de la teoría general del arrendamiento dentro de los sistemas de derecho civil contemporáneo.

El Código Civil define al arrendamiento como un contrato en el cual las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa o ejecutar una obra o

prestar un servicio, y la otra a pagar por ese goce, obra o servicio un precio determinado (Código Civil, 2005). Esta definición evidencia que el arrendamiento constituye un contrato consensual y sinalagmático, debido a que genera obligaciones recíprocas para ambas partes contratantes, cabe recalcar, que entre las principales características jurídicas del contrato de arrendamiento estacan: bilateralidad, onerosidad, consensualidad, temporalidad y conmutatividad, es bilateral porque genera obligaciones tanto para arrendador como para arrendatario; oneroso debido a que existe una contraprestación económica; consensual porque se perfecciona mediante acuerdo de voluntades; temporal debido a que el uso y goce concedido posee duración limitada; y conmutativo porque las prestaciones de las partes son conocidas desde el momento de celebración del contrato.

Uno de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento corresponde al consentimiento, entendido como el acuerdo libre y voluntario entre las partes respecto del objeto arrendado y del precio pactado. Conforme la teoría general del contrato, el consentimiento debe encontrarse libre de vicios como error, fuerza o dolo. Larrea Holguín (2017) sostiene que la autonomía de la voluntad constituye uno de los principios fundamentales de la contratación civil; sin embargo, esta libertad contractual debe ejercerse dentro de límites legales y respetando principios de buena fe y equilibrio contractual (Larrea Holguín, 2017).

Otro elemento esencial corresponde al objeto del contrato, el cual puede recaer sobre bienes muebles, inmuebles, obras o servicios lícitos y determinados. Dentro de las relaciones arrendaticias urbanas, el objeto suele consistir principalmente en viviendas, departamentos, oficinas y locales comerciales destinados al uso temporal por parte del arrendatario, sin embargo, el precio o canon arrendaticio constituye un elemento indispensable dentro del contrato de arrendamiento; este debe ser determinado o determinable y representa la contraprestación económica que el arrendatario se obliga a pagar a cambio del uso y goce del bien arrendado, en materia de inquilinato urbano, la Ley de Inquilinato establece determinadas limitaciones y regulaciones relacionadas con fijación de cánones, garantías y derechos de las partes.

La teoría general del arrendamiento también reconoce obligaciones específicas tanto para arrendador como para arrendatario: el arrendador posee principalmente las siguientes obligaciones: entregar el bien arrendado, conservarlo en estado adecuado para

el uso convenido, garantizar el goce pacífico del inmueble y realizar reparaciones necesarias. Por su parte, el arrendatario se obliga principalmente pagar el canon arrendaticio, conservar el bien, utilizarlo conforme al destino convenido y restituirlo al finalizar el contrato. Estas obligaciones prácticamente constituyen el carácter recíproco y equilibrado que debe existir dentro de la relación contractual.

La Ley de Inquilinato cumple precisamente una función protectora respecto del arrendatario, estableciendo límites relacionados con terminación contractual, garantías, cánones y procedimientos de desahucio; esta normativa busca garantizar equilibrio entre derechos del propietario y protección jurídica del inquilino, especialmente frente a posibles abusos derivados de la posición dominante del arrendador, el contrato de arrendamiento posee estrecha relación con derechos constitucionales relacionados con vivienda digna, seguridad jurídica y tutela efectiva. La Constitución de la República del Ecuador reconoce el derecho de las personas a acceder a vivienda adecuada y segura, principio que debe ser considerado dentro de la interpretación y aplicación de las normas relacionadas con arrendamiento urbano (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

2.1.2. Elementos esenciales del contrato de arrendamiento

Dentro de la teoría general de los contratos, los elementos esenciales son aquellos requisitos indispensables para la existencia y validez del negocio jurídico; pues, sin estos elementos, el contrato carece de eficacia jurídica o puede ser declarado nulo. En materia de arrendamiento, los principales elementos esenciales corresponden al consentimiento, el objeto y la causa, a los cuales se agregan aspectos específicos relacionados con el canon arrendaticio y la temporalidad de la relación contractual.

Los elementos esenciales; son:

a) **El consentimiento:** Consiste en el acuerdo libre y voluntario de las partes respecto de la celebración del contrato y de las condiciones que regularán la relación jurídica; representa la manifestación de voluntad tanto del arrendador como del arrendatario para obligarse recíprocamente dentro de la relación contractual.

Desde una perspectiva doctrinaria, el consentimiento constituye la base fundamental de toda relación contractual, debido a que expresa la autonomía de la voluntad de las partes. Ospina Fernández y Ospina Acosta (2018) sostienen que el consentimiento contractual implica coincidencia de voluntades orientadas a producir efectos jurídicos válidos y obligatorios para quienes intervienen en el negocio jurídico (Ospina Fernández & Ospina Acosta, 2018).

En el contrato de arrendamiento, el consentimiento debe encontrarse libre de vicios como error, fuerza o dolo; así, el error puede recaer sobre el objeto arrendado o sobre condiciones esenciales del contrato; la fuerza implica presión o coacción que afecta libertad contractual; mientras que el dolo consiste en engaños o maniobras fraudulentas destinadas a obtener el consentimiento de una de las partes.

Dentro de las relaciones arrendaticias contemporáneas, especialmente en contratos predispuestos o de adhesión, el consentimiento adquiere particular relevancia debido a que en muchos casos el arrendatario se encuentra en posición de desventaja frente al arrendador. Esta situación puede provocar aceptación de condiciones desproporcionadas o cláusulas abusivas que afectan el equilibrio contractual y limitan la verdadera libertad de contratación.

b) Objeto: Este elemento es esencial en el contrato de arrendamiento; consiste en la cosa, obra o servicio sobre el cual recae la relación contractual. En materia de arrendamiento urbano, el objeto suele recaer principalmente sobre bienes inmuebles destinados a vivienda, oficinas o locales comerciales.

Para que el objeto sea jurídicamente válido debe reunir determinadas características: ser lícito, determinado o determinable, posible y encontrarse dentro del comercio humano. Esto significa que el inmueble arrendado debe existir o ser susceptible de existir, encontrarse claramente identificado y poder ser utilizado conforme a fines legales permitidos.

El Código Civil establece que el arrendador se obliga a conceder el goce de una cosa al arrendatario, razón por la cual el objeto principal del contrato corresponde precisamente al uso y disfrute temporal del bien arrendado (Código

Civil 2005). En consecuencia, el arrendador no transfiere la propiedad del inmueble, sino únicamente el derecho de uso y goce por un tiempo determinado.

c) Precio o canon arrendaticio: Es también esencial; constituye la contraprestación económica que el arrendatario se obliga a pagar al arrendador a cambio del uso y goce del inmueble. El canon arrendaticio representa uno de los elementos característicos del arrendamiento, debido a que sin contraprestación económica la relación jurídica podría convertirse en comodato u otra figura contractual distinta, el precio debe ser determinado o determinable y generalmente consiste en una suma de dinero pagadera periódicamente. Alessandri (2018) sostiene que el canon arrendaticio constituye la expresión patrimonial del equilibrio contractual existente entre las prestaciones recíprocas de las partes (Alessandri, 2018).

La Ley de Inquilinato establece determinadas limitaciones y regulaciones respecto de fijación de cánones, garantías y reajustes, especialmente en materia de arrendamiento urbano destinado a vivienda; las que buscan evitar abusos contractuales y proteger derechos del arrendatario frente a posibles desequilibrios económicos.

d) La temporalidad: Constituye también un elemento importante dentro del contrato de arrendamiento a diferencia de otros derechos reales como la propiedad, el arrendamiento únicamente concede uso y goce temporal del bien arrendado, lo que significa que el contrato debe establecer un plazo determinado o determinable respecto de duración de la relación jurídica, además, la temporalidad permite diferenciar al arrendamiento de otras figuras jurídicas y garantiza seguridad jurídica para ambas partes respecto de inicio y terminación del contrato. Valencia Zea (2019) sostiene que el carácter temporal constituye una de las principales características del arrendamiento debido a que el uso concedido no posee vocación de permanencia indefinida (Valencia Zea, 2019).

e) La capacidad legal de las partes: Tanto arrendador como arrendatario deben poseer capacidad jurídica para contratar y obligarse válidamente. La capacidad constituye requisito fundamental de validez

contractual debido a que garantiza que las partes poseen aptitud legal para asumir obligaciones y ejercer derechos dentro de la relación jurídica.

f) La causa del contrato: constituye otro elemento dentro de la teoría general contractual; corresponde al motivo jurídico que justifica la existencia del contrato y las obligaciones asumidas por las partes. En el arrendamiento, la causa para el arrendador radica en recibir una contraprestación económica, mientras que para el arrendatario consiste en obtener el uso y goce temporal del inmueble.

g) La buena fe: La doctrina moderna también reconoce la importancia del principio de buena fe como elemento fundamental dentro de las relaciones arrendaticias. La buena fe exige que las partes actúen con honestidad, lealtad y respeto mutuo durante la celebración, ejecución y terminación del contrato. Díez Picazo (2019) sostiene que la buena fe contractual constituye un principio rector destinado a garantizar equilibrio y justicia dentro de las relaciones jurídicas privadas (Díez Picazo, 2019), la falta de estos elementos esenciales y las condiciones contractuales desproporcionadas pueden afectar la validez y legitimidad del consentimiento, especialmente cuando generan desequilibrio contractual significativo en perjuicio del arrendatario. Por esta razón, el ordenamiento jurídico siempre debe propender a establecer mecanismos destinados a proteger a la parte más vulnerable de la relación arrendaticia.

2.1.3. Principios jurídicos que rigen los contratos

Los principios de los contratos constituyen fundamentos jurídicos esenciales que orientan la formación, interpretación, ejecución y terminación de las relaciones contractuales dentro del derecho civil; permiten garantizar equilibrio, seguridad jurídica y justicia dentro de las relaciones entre las partes contratantes, convirtiéndose en pilares fundamentales del sistema jurídico privado, el contrato puede definirse como un acuerdo de voluntades destinado a crear obligaciones y producir efectos jurídicos reconocidos por la ley; pero legalmente, para que estas relaciones jurídicas se desarrollen de manera legítima y equilibrada, resulta indispensable la existencia de principios rectores que limiten arbitrariedades y garanticen protección jurídica para las partes. Ospina Fernández y Ospina Acosta (2018) sostienen que los principios

contractuales constituyen reglas generales que inspiran y orientan todo el sistema de contratación civil, permitiendo interpretar adecuadamente las normas jurídicas y resolver conflictos derivados de las relaciones contractuales entre los principales tenemos:

Principio de autonomía de la voluntad: Reconoce que las personas poseen libertad para celebrar contratos, determinar su contenido y obligarse conforme a sus intereses, siempre que no contravengan disposiciones legales, el orden público o las buenas costumbres.

La autonomía de la voluntad constituye una manifestación directa de la libertad individual dentro de las relaciones jurídicas privadas. Díez Picazo (2019) sostiene que este principio representa la facultad reconocida a las personas para autorregular sus intereses mediante acuerdos libremente celebrados (Díez Picazo, 2019). En consecuencia, las partes poseen capacidad para determinar condiciones, derechos y obligaciones dentro de los límites establecidos por el ordenamiento jurídicos, es importante resaltar que la autonomía de la voluntad no posee carácter absoluto; desde la perspectiva legal. el estado puede establecer limitaciones destinadas a proteger derechos fundamentales y evitar abusos derivados de desequilibrios económicos o jurídicos entre las partes. Así por ejemplo dentro de contratos de adhesión o relaciones donde existe desigualdad contractual, la intervención normativa resulta necesaria para garantizar justicia y equilibrio dentro de la contratación.

Principio de obligatoriedad: Conocido doctrinariamente mediante la expresión pacta sunt servanda, que significa que los contratos legalmente celebrados obligan a las partes y deben cumplirse conforme a lo pactado; garantizando la seguridad jurídica y estabilidad dentro de las relaciones contractuales, debido a que impide el incumplimiento arbitrario de las obligaciones asumidas, por ende, el Código Civil reconoce que todo contrato legalmente celebrado constituye ley para las partes contratantes, razón por la cual las obligaciones asumidas deben ejecutarse de buena fe y conforme a lo convenido (Código Civil, 2005). Este principio fortalece confianza jurídica y permite que las relaciones civiles y comerciales se desarrollen con certeza y previsibilidad, por lo tanto, la obligatoriedad contractual también encuentra límites

relacionados con nulidad, abuso de derecho, fuerza mayor o vulneración de derechos fundamentales; es por esta razón, que el cumplimiento contractual no puede utilizarse para legitimar cláusulas abusivas o condiciones incompatibles con principios de justicia y equidad.

El principio de buena fe: Es otro de los pilares fundamentales del derecho contractual contemporáneo; la buena fe exige que las partes actúen con honestidad, lealtad, transparencia y respeto mutuo durante todas las etapas de la relación contractual, incluyendo negociación, celebración, ejecución y terminación del contrato, la doctrina moderna reconoce dos dimensiones principales de la buena fe:

a) Buena fe subjetiva se relaciona con convicción interna de actuar legítimamente

b) Buena fe objetiva implica comportamiento honesto y leal conforme a parámetros jurídicos y sociales de corrección.

Alessandri (2018) sostiene que la buena fe constituye un principio general destinado a impedir conductas abusivas o desleales dentro de las relaciones contractuales (Alessandri, 2018) en consecuencia, las partes deben abstenerse de ejecutar actos que afecten injustificadamente derechos e intereses de la contraparte, dentro de contratos de arrendamiento, por ejemplo, la buena fe impide imposición de cláusulas desproporcionadas, ocultamiento de información relevante o terminaciones arbitrarias contrarias al equilibrio contractual.

Principio de igualdad contractual: Hace referencia a que las partes deben encontrarse en condiciones jurídicas equilibradas respecto de derechos y obligaciones derivados del contrato; aunque en la práctica pueden existir diferencias económicas o sociales entre los contratantes, el ordenamiento jurídico busca evitar desequilibrios abusivos que afecten a la parte más vulnerable, además, la igualdad contractual posee especial importancia dentro de contratos predispuestos o de adhesión, donde una de las partes impone unilateralmente condiciones contractuales sin posibilidad real de negociación. Hay que puntualizar que, en estos casos, el derecho moderno incorpora mecanismos de protección destinados a evitar cláusulas abusivas y restablecer equilibrio entre las partes.

Principio de equilibrio contractual: Se encuentra estrechamente relacionado con justicia contractual y proporcionalidad de las prestaciones; exige que las obligaciones asumidas por las partes mantengan razonable equivalencia y no generen ventajas excesivas o injustificadas para uno de los contratantes, por ende, el equilibrio contractual constituye una garantía destinada a preservar equidad y evitar explotación jurídica dentro de las relaciones privadas, por lo cual, las cláusulas abusivas o condiciones excesivamente gravosas pueden afectar legitimidad del contrato y generar nulidad o ineficacia jurídica.

Principio de consensualidad: Establece que el contrato nace principalmente mediante acuerdo de voluntades de las partes, sin necesidad de formalidades especiales, salvo excepciones previstas expresamente por la ley, por ende, la consensualidad refleja nuevamente importancia de la voluntad humana como fuente principal de obligaciones civiles. No obstante, determinados contratos requieren formalidades específicas relacionadas con escritura pública, inscripción o solemnidades legales para producir efectos jurídicos válidos.

Principio de relatividad contractual: Establece que los efectos del contrato únicamente alcanzan a las partes que intervinieron en su celebración, sin perjudicar ni beneficiar directamente a terceros ajenos a la relación jurídica; este principio garantiza seguridad y delimitación de responsabilidades dentro de las relaciones contractuales privadas.

Principio de seguridad jurídica: Es uno de los fundamentales; la contratación civil requiere certeza respecto de derechos, obligaciones y consecuencias jurídicas derivadas del acuerdo celebrado; se proyecta también sobre relaciones contractuales privadas, la seguridad jurídica permite estabilidad dentro de relaciones económicas y sociales, fortaleciendo confianza entre las partes y previsibilidad respecto de la aplicación del derecho por tanto, la Constitución de la República del Ecuador reconoce expresamente el derecho a la seguridad jurídica, estableciendo que las normas y actuaciones jurídicas deben aplicarse de manera clara, pública y previsible (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

Los principios contractuales han evolucionado hacia una visión más social y protectora de los derechos humanos; actualmente, los contratos no pueden analizarse únicamente desde una perspectiva patrimonial tradicional, sino también considerando protección de dignidad humana, igualdad material y justicia contractual. Ferrajoli (2018) sostiene que los sistemas jurídicos modernos deben garantizar equilibrio entre libertad contractual y protección de los derechos fundamentales frente a posibles abusos derivados de relaciones desiguales de poder económico o jurídico (Ferrajoli, 2018).

Entonos principios de los contratos constituyen fundamentos esenciales del derecho civil, debido a que orientan interpretación, aplicación y ejecución de las relaciones jurídicas privadas. Principios como autonomía de la voluntad, buena fe, obligatoriedad contractual, igualdad, equilibrio y seguridad jurídica permiten garantizar relaciones contractuales legítimas, justas y compatibles con el respeto de los derechos fundamentales dentro del estado constitucional de derechos y justicia.

2.1.4. El contrato de arrendamiento: evolución histórica, concepto, naturaleza jurídica y reconocimiento legal

La evolución histórica del contrato de arrendamiento posee sus raíces en el derecho romano, particularmente en la figura jurídica denominada locatio conductio; institución que regulaba relaciones relacionadas con arrendamiento de bienes, prestación de servicios y ejecución de obras. Los juristas romanos distinguían principalmente entre: locatio conductio rei (arrendamiento de cosas), locatio conductio operarum (prestación de servicios) y locatio conductio operis (ejecución de obras). Categorías jurídicas que constituyeron la base histórica de la regulación moderna del arrendamiento dentro de los sistemas de derecho civil contemporáneo, en el derecho romano, el arrendamiento surgió como respuesta a necesidades económicas y sociales relacionadas con aprovechamiento temporal de bienes ajenos sin necesidad de transferencia de propiedad; pero con el transcurso del tiempo, esta figura jurídica evolucionó y fue incorporándose progresivamente dentro de las legislaciones europeas medievales y modernas.

Dentro de América Latina, la regulación moderna del arrendamiento fue influenciada principalmente por el derecho civil francés y español, en el Ecuador por ejemplo, el Código Civil inspirado en la obra de Andrés Bello incorporó disposiciones relacionadas con arrendamiento como parte de las obligaciones y contratos civiles, cabe destacar, el contrato de arrendamiento es una de las instituciones jurídicas más antiguas del derecho civil; su importancia radica en que permite satisfacer necesidades esenciales vinculadas con vivienda, comercio, producción y desarrollo económico, convirtiéndose en un instrumento fundamental dentro de las relaciones sociales porque posee amplia aplicación práctica tanto en el ámbito habitacional como comercial, razón por la cual su regulación jurídica es fundamental dentro de la protección de derechos y obligaciones de arrendadores y arrendatarios.

Desde una perspectiva conceptual, el contrato de arrendamiento puede definirse como aquel acuerdo de voluntades mediante el cual una de las partes, denominada arrendador, se obliga a conceder el uso y goce temporal de una cosa a otra parte, denominada arrendatario, quien a su vez se compromete a pagar un precio o renta determinada por dicho uso. A través de esta figura jurídica se permite transferir temporalmente facultades de utilización sobre un bien sin transmitir la propiedad de este, además, el Código Civil define al arrendamiento como un contrato en el cual las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa o ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por ese goce, obra o servicio un precio determinado (Código Civil, 2005). Esta definición saca a la luz legalmente el carácter bilateral y oneroso de la relación arrendaticia, debido a que ambas partes asumen obligaciones recíprocas.

La doctrina civil ha desarrollado diversas conceptualizaciones respecto del arrendamiento; así: Alessandri (2018) sostiene que el contrato de arrendamiento constituye una convención destinada a permitir el uso temporal de bienes o servicios mediante contraprestación económica, manteniéndose intacto el derecho de dominio del arrendador sobre el bien entregado (Alessandri, 2018). Por su parte, Valencia Zea (2019) considera que el arrendamiento representa un mecanismo jurídico que facilita circulación económica de bienes sin necesidad de transferencia de propiedad, permitiendo aprovechamiento temporal de los mismos por parte de terceros (Valencia Zea, 2019) dentro de la teoría general de los contratos, el arrendamiento posee una

naturaleza jurídica específica que permite diferenciarlo de otras figuras contractuales. El contrato de arrendamiento se caracteriza principalmente por ser:

a) **Bilateral:** Porque genera obligaciones para ambas partes
b) **Oneroso:** Debido a la existencia de contraprestación económica
c) **Consensual:** Porque generalmente se perfecciona mediante acuerdo de voluntades
d) **Temporal:** Porque el uso concedido posee duración limitada
e) **Conmutativo:** Debido a que las prestaciones son conocidas desde la celebración del contrato
f) **De tracto sucesivo**: Porque sus efectos se desarrollan de manera continuada a través del tiempo.

Es importante resaltar que el arrendamiento constituye un derecho personal y no un derecho real; lo que significa que el arrendatario no adquiere propiedad ni dominio sobre el inmueble, sino únicamente facultades de uso y goce temporal derivadas de la relación contractual existente con el arrendador, el reconocimiento legal del contrato de arrendamiento en la legislación ecuatoriana se encuentra principalmente en el Código Civil y en la Ley de Inquilinato. El Código Civil regula aspectos generales relacionados con definición, obligaciones, derechos y terminación contractual; mientras que la Ley de Inquilinato establece normas especiales aplicables principalmente al arrendamiento urbano destinado a vivienda y locales comerciales.

La Ley de Inquilinato cumple una importante función social y protectora dentro del marco legal aplicable a la materia de inquilinato, debido a que busca equilibrar la relación entre arrendador y arrendatario mediante regulación de cánones, garantías, terminación contractual y procedimientos de desahucio. En esta normativa se reconoce que dentro de las relaciones arrendaticias puede existir desigualdad económica o jurídica entre las partes, razón por la cual resulta necesaria intervención estatal destinada a garantizar protección del arrendatario, hay que enfatizar que constitucionalmente se reconoce la importancia del acceso a vivienda digna y seguridad jurídica dentro de las relaciones contractuales; la Constitución de la República del Ecuador establece que las personas tienen derecho a hábitat seguro y

vivienda adecuada, principio que guarda estrecha relación con las relaciones arrendaticias urbanas (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

Díez Picazo (2019) sostiene que el derecho moderno de contratos debe armonizar autonomía de la voluntad con protección de la parte más vulnerable dentro de determinadas relaciones jurídicas privadas (Díez Picazo, 2019). Es el estado el ente que posee facultades para intervenir jurídicamente cuando existan cláusulas abusivas o desequilibrios incompatibles con principios de buena fe y equidad, el reconocimiento legal del arrendamiento dentro de la legislación ecuatoriana obedece a la necesidad de garantizar equilibrio contractual, seguridad jurídica y protección efectiva de los derechos tanto del arrendador como del arrendatario dentro del estado constitucional de derechos y justicia.

2.1.5. Las cláusulas contractuales en los contratos de arrendamientos: alcance y limites

Las cláusulas abusivas pueden definirse como aquellas disposiciones contractuales que generan un desequilibrio injustificado entre los derechos y obligaciones de las partes, favoreciendo desproporcionadamente a una de ellas y perjudicando a la otra. Estas cláusulas suelen presentarse con mayor frecuencia en los contratos de adhesión, en los cuales una de las partes redacta previamente el contrato y la otra se limita a aceptarlo sin posibilidad real de negociación (Falconi, 2022). La doctrina jurídica ha señalado que la abusividad contractual surge cuando una cláusula impone obligaciones excesivas o limita derechos fundamentales del contratante más débil, lo cual puede producir efectos negativos en la seguridad jurídica y en la protección de los derechos de las personas, en el ámbito de los contratos de arrendamiento, estas cláusulas pueden manifestarse mediante disposiciones que permiten desalojos arbitrarios, penalidades desproporcionadas o limitaciones indebidas al uso del inmueble, por ende, es importante puntualizar que el estudio doctrinario sobre cláusulas abusivas ha evolucionado a partir del reconocimiento del principio de equilibrio contractual y del desarrollo de mecanismos de control judicial del contenido de los contratos, los cuales permiten declarar la nulidad o ineficacia de aquellas disposiciones que vulneren los derechos de una de las partes (Manosalva Naranjo, 2025).

Las cláusulas contractuales son disposiciones incorporadas dentro de un contrato con la finalidad de regular los derechos, obligaciones, condiciones y efectos jurídicos aplicables a las partes contratantes; dentro de los contratos de arrendamiento, estas cláusulas adquieren especial importancia debido a que permiten establecer las reglas que regirán la relación jurídica entre arrendador y arrendatario respecto del uso y goce temporal de un inmueble; pero hay que tomar en cuenta que a pesar de que las partes poseen libertad para determinar el contenido contractual conforme al principio de autonomía de la voluntad, dicha facultad no posee carácter absoluto, debido a que las cláusulas contractuales deben respetar límites legales, constitucionales y principios de buena fe y equilibrio contractual.

Cabe recalcar, que los contratos de arrendamiento se encuentran regulados principalmente por el Código Civil y la Ley de Inquilinato, cuerpos normativos que establecen derechos y obligaciones tanto para arrendadores como para arrendatarios; tratando de proteger al máximo las relaciones arrendaticias y evitar abusos derivados de desequilibrios contractuales, todo esto, propendiendo a que se haga efectivo el principio de seguridad jurídica, desde una perspectiva doctrinaria, las cláusulas contractuales pueden definirse como estipulaciones incorporadas por las partes dentro de un contrato con el propósito de regular aspectos específicos de la relación jurídica. Ospina Fernández y Ospina Acosta (2018) sostienen que las cláusulas contractuales constituyen expresiones concretas de la voluntad de las partes y representan el contenido normativo interno del contrato (Ospina Fernández & Ospina Acosta, 2018).

Dentro de los contratos de arrendamiento, las cláusulas permiten establecer condiciones relacionadas con el plazo del contrato, canon arrendaticio, forma de pago, garantías, obligaciones de mantenimiento, uso del inmueble, terminación contractual, prohibiciones, penalidades y responsabilidades de las partes. Disposiciones a través de las que se pretende regular adecuadamente la convivencia contractual y prevenir conflictos jurídicos derivados de la ejecución del contrato, el alcance de las cláusulas contractuales se encuentra directamente relacionado con el principio de autonomía de la voluntad; mismo que reconoce que las personas poseen libertad para celebrar contratos y determinar su contenido conforme a sus intereses particulares. Díez Picazo (2019) sostiene que la autonomía de la voluntad constituye uno de los pilares fundamentales del

derecho contractual moderno, debido a que permite a las personas autorregular jurídicamente sus relaciones privadas (Díez-Picazo, 2019).

Por lo expuesto es que se deduce que, dentro de los contratos de arrendamiento, las partes poseen facultad para establecer condiciones particulares siempre que no contravengan disposiciones legales imperativas, el orden público o las buenas costumbres. Lo que literalmente significa que arrendador y arrendatario pueden acordar libremente determinadas condiciones relacionadas con el uso del inmueble, duración del contrato o distribución de obligaciones, sin embargo, la libertad contractual encuentra importantes límites jurídicos orientados a proteger equilibrio entre las partes y evitar abusos derivados de posiciones dominantes dentro de la relación contractual. La doctrina contemporánea reconoce que la autonomía de la voluntad no puede utilizarse para justificar cláusulas desproporcionadas o incompatibles con principios de justicia contractual y buena fe.

El principio de buena fe constituye uno de los principales límites aplicables a las cláusulas contractuales; pues exige que las partes actúen con honestidad, transparencia y lealtad durante la celebración y ejecución del contrato. En el contrato de arrendamiento la buena fe resulta indispensable debido a que en muchas ocasiones existe desigualdad económica o jurídica entre arrendador y arrendatario; y, esta situación puede provocar imposición unilateral de condiciones contractuales excesivas o abusivas por parte del propietario del inmueble, las cláusulas abusivas constituyen precisamente una de las principales problemáticas relacionadas con los límites de las cláusulas contractuales dentro de las relaciones arrendaticias; pueden definirse como disposiciones contractuales impuestas unilateralmente que generan desequilibrio significativo entre derechos y obligaciones de las partes, afectando principalmente a la parte más vulnerable de la relación jurídica, dentro de los contratos de arrendamiento, las cláusulas abusivas pueden manifestarse mediante:

- Penalidades desproporcionadas
- Cobros excesivos
- Restricciones arbitrarias al uso del inmueble
- Renuncias anticipadas de derechos
- Terminaciones unilaterales injustificadas

- Prohibiciones excesivas
- Garantías desproporcionadas
-

Estas disposiciones afectan equilibrio contractual y pueden vulnerar principios de equidad y seguridad jurídica, la Ley de Inquilinato establece determinados límites respecto de garantías, cánones y terminación contractual precisamente con la finalidad de evitar abusos dentro de las relaciones arrendaticias urbanas; también, se reconoce la protección especial respecto del derecho a vivienda digna y tutela efectiva de los derechos del arrendatario, la Constitución de la República del Ecuador reconoce principios relacionados con seguridad jurídica, igualdad y protección de derechos fundamentales, los cuales deben orientar interpretación y aplicación de las cláusulas contractuales dentro de los contratos de arrendamiento (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

Otro límite importante relacionado con las cláusulas contractuales corresponde al orden público; ya que, las disposiciones contractuales no pueden contravenir normas imperativas ni afectar intereses protegidos por el ordenamiento jurídico; lo que significa, que las partes no pueden pactar válidamente cláusulas destinadas a vulnerar derechos fundamentales, limitar acceso a la justicia o desconocer garantías mínimas reconocidas legalmente, las cláusulas contractuales deben respetar el principio de equilibrio contractual, mismo que exige proporcionalidad razonable entre derechos y obligaciones asumidos por las partes, evitando ventajas excesivas o desproporcionadas para uno de los contratantes. Valencia Zea (2019) sostiene que el equilibrio contractual constituye una garantía esencial destinada a preservar justicia y equidad dentro de las relaciones jurídicas privadas (Valencia Zea, 2019). Por esta razón, las cláusulas que rompen significativamente equivalencia contractual pueden ser objeto de control judicial e incluso declaradas nulas o ineficaces.

En materia de arrendamiento, la intervención judicial resulta muy importante debido a que muchas controversias se originan precisamente por aplicación de cláusulas excesivas o ambiguas relacionadas con terminación contractual, garantías o penalidades económicas, otro aspecto importante corresponde a la interpretación de las cláusulas contractuales; así en materia civil la doctrina determina que las cláusulas deben interpretarse conforme intención común de las partes y bajo criterios de buena fe y razonabilidad. Cuando exista duda respecto del alcance de una cláusula predispuesta por

una de las partes, la interpretación suele favorecer a la parte más vulnerable de la relación contractual. Larrea Holguín (2017) sostiene que la interpretación contractual debe orientarse a preservar justicia contractual y armonizar derechos e intereses legítimos de las partes contratantes (Larrea Holguín, 2017). Esto resulta particularmente importante dentro de contratos de arrendamiento donde frecuentemente el arrendador posee mayor poder económico y capacidad de negociación.

Las cláusulas contractuales dentro de los contratos de arrendamiento son herramientas jurídicas indispensables para regular adecuadamente la relación entre arrendador y arrendatario. Pero es importante tomar en cuenta que su alcance encuentra límites en principios de buena fe, equilibrio contractual, seguridad jurídica y protección de derechos fundamentales; por poner un ejemplo debo manifestar que la autonomía de la voluntad no puede justificar cláusulas abusivas o desproporcionadas incompatibles con el ordenamiento jurídico ecuatoriano y con los principios de justicia contractual que deben orientar toda relación jurídica privada.

2.1.6. Análisis jurídico de la ley de Inquilinato

La Ley de Inquilinato es la ley de arrendamiento una ley que forma el principal cuerpo normativo que establece las reglas de las relaciones jurídicas entre arrendador y el arrendatario las cuales constituyen los derechos y obligaciones y sirven como vías de protección en los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos que propende al uso para vivienda y actividades comerciales, desde el punto de vista jurídico, esta ley tiene la finalidad de establecer un equilibrio contractual entre las partes en la relación contractual que evite cláusulas desproporcionadas entre las partes derivados de relaciones asimétricas que puedan impactar principalmente al arrendatario que muchas veces se encuentra en una situación de desventaja producida muchas veces por su necesidad de obtener acceso a la vivienda por motivos de estudio o trabajo, por ende, tiene que ver con la protección que se tiene que conceder al arrendatario en las relaciones contractuales de arrendamiento, en particular, cuando hay cláusulas desproporcionadas o condiciones que socavan la dignidad y la estabilidad de la vivienda

Ley de Inquilinato menciona que esta ley regula las relaciones que se encuentra derivadas de los contratos de arrendamiento y de los subarrendamientos de los locales que se insertan en el ámbito del sector urbano y este perímetro urbano será determinado por las ordenanzas municipales, esta disposición establece el ámbito de aplicación de la normativa y pone de manifiesto la intención del legislador de regular jurídicamente las relaciones existentes en materia de arrendamientos con el fin de evitar conflictos entre los sujetos que los celebran (Varea, 1950) , la importancia de este análisis jurídico de la ley de Inquilinato para la investigación en curso es vital ya que permite determinar si las cláusulas impuestas en los contratos de arrendamiento se cumplen y son coherentes con los principios constitucionales y legales de la buena fe, la equidad contractual, la seguridad jurídica y la dignidad en relación con el derecho a una vivienda digna.

Además, el artículo 2 menciona que lo no regulado en esta Ley de Inquilinato, serán aplicables las previsiones del Código Civil y del Código de Procedimiento Civil. La importante regulación es fundamental dentro del análisis contractual a la que hemos referido pues permite la posibilidad de complementar la regulación del arrendamiento con los principios generales del derecho civil, entrando, sobre todo, en aquéllos que se relacionan con la buena fe contractual, con la fuerza obligatoria de los contratos y con los efectos de la nulidad de las cláusulas contrarias a ley, también, el artículo 3 de la Ley de Inquilinato nos menciona que las condiciones mínimas del inmueble arrendado que los locales sujetos a arrendamiento tienen que reunir determinadas condiciones de habitabilidad, tales como, las de contar con servicios higiénicos adecuados, ventilación, condiciones de iluminación, acceso a agua potable, energía eléctrica y escaleras de seguridad del inmueble, esta determinación es relevante dentro del presente estudio ya que sugiere que el arrendador tiene obligaciones legales mínimas con respecto al estado del inmueble que no pueden ser limitadas por medio de cláusulas contractuales desiguales

2.1.7. Análisis jurídico del Código Civil con relación a las cláusulas

Históricamente, los antecedentes del contrato de arrendamiento se encuentran vinculados a las disposiciones del Código Civil, el cual regula el arrendamiento como un contrato mediante el cual una de las partes concede a otra el uso o goce temporal de una cosa a cambio de un precio determinado. Esta regulación civil constituyó durante muchos años el principal marco jurídico de las relaciones arrendaticias, estableciendo los derechos

y obligaciones de las partes, así como las causales de terminación del contrato y las responsabilidades derivadas de su incumplimiento, sin embargo, el crecimiento urbano y el aumento de la demanda de vivienda durante el siglo XX generaron una serie de conflictos entre propietarios e inquilinos, lo que evidenció la necesidad de establecer una regulación específica para las relaciones de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda o actividades comerciales. En respuesta a esta situación, el estado ecuatoriano promulgó las primeras normas especiales sobre inquilinato, cuyo propósito principal fue proteger a los arrendatarios frente a prácticas desproporcionadas por parte de los propietarios y regular las condiciones de habitabilidad de los inmuebles arrendados.

Además, el contrato de arrendamiento se encuentra regulado de manera general por el Código Civil, cuerpo normativo que establece las bases jurídicas de los contratos civiles, en la normativa se define el arrendamiento como un contrato mediante el cual una de las partes concede a otra el uso o goce temporal de una cosa a cambio de un precio determinado, también, el Código Civil regula aspectos fundamentales del contrato de arrendamiento, tales como las obligaciones del arrendador y del arrendatario, las condiciones de uso del bien arrendado, la duración del contrato y las causas que pueden dar lugar a su terminación, entre las obligaciones del arrendador se encuentra la de entregar el bien en condiciones adecuadas para su uso y garantizar al arrendatario el uso pacífico del inmueble durante el tiempo de vigencia del contrato. Por su parte, el arrendatario tiene la obligación de pagar el canon de arrendamiento y conservar el bien arrendado en buen estado, por ende, estas disposiciones buscan garantizar un equilibrio entre las partes contratantes y evitar situaciones de abuso dentro de las relaciones contractuales.

Cabe mencionar, que el artículo 1454 del Código Civil menciona que el contrato o convención es el acto por el cual una persona se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Esta regla se considera como la regla general de las relaciones contractuales del derecho civil ecuatoriano y permite afirmar que las cláusulas que se insertan en un contrato producen efectos jurídicos obligatorios para las partes, además, el artículo 1561 del Código Civil establece que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes este precepto recoge la fuerza obligatoria del contrato, principio que también se encuentra recogido doctrinalmente con la expresión pacta sunt servanda,

y que implica el deber de las partes de cumplir con las obligaciones establecidas dentro del arrendamiento, este principio no puede interpretarse jurídicamente en términos absolutos, ni por lo que hace a las cláusulas contractuales, que no pueden vulnerar las normas imperativas, los derechos constitucionales, los principios generales del derecho.

Por lo consiguiente, el artículo 1562 del Código Civil menciona que los contratos deben ejecutarse de buena fe, lo que obliga no sólo a lo expresamente pactado, sino a todas las consecuencias que de la naturaleza de la obligación emanan según la ley o la costumbre, por lo tanto, supone una importancia notable dentro del presente tema de investigación y constituye uno de los fundamentos o argumentos jurídicos más relevantes a la hora de cuestionar cláusulas que pudiera resultar desproporcionadas dentro del conjunto de contratos de arrendamiento, así pues, el artículo 1856, mencionar que el arrendamiento es un contrato mediante el cual una parte entrega a la otra el goce de una cosa y la otra parte promete pagar un precio determinado por el uso o goce, dando lugar a la legalidad del contrato de arrendamiento de conformidad, por tanto, con el ordenamiento jurídico ecuatoriano.

2.1.8. Impacto judicial de las cláusulas abusivas

Las cláusulas abusivas se han convertido en una de las principales problemáticas dentro del derecho contractual en materia de inquilinato, debido a que generan desequilibrios significativos entre las partes contratantes y afectan principios fundamentales relacionados con buena fe, equidad y seguridad jurídica. Su presencia dentro de los contratos, especialmente en aquellos predispuestos unilateralmente, puede provocar vulneraciones a derechos patrimoniales y personales de la parte más débil de la relación jurídica, desde una perspectiva doctrinaria, las cláusulas abusivas pueden definirse como disposiciones contractuales impuestas unilateralmente por una de las partes que generan desequilibrio injustificado entre derechos y obligaciones derivados del contrato, las cláusulas abusivas constituyen manifestaciones de abuso de poder contractual que alteran la equivalencia jurídica y económica que debe existir dentro de toda relación contractual legítima

El impacto jurídico de estas cláusulas se manifiesta principalmente en la afectación del principio de equilibrio contractual; altera la proporcionalidad razonable entre prestaciones y obligaciones asumidas por las partes, evitando ventajas excesivas o desproporcionadas para uno de los contratantes, es evidente que; cuando una cláusula genera beneficios injustificados para una de las partes y cargas excesivas para la otra, se rompe el equilibrio jurídico que debe caracterizar a toda relación contractual válida, dentro de los contratos de arrendamiento, este desequilibrio puede reflejarse en diferentes aspectos; por ejemplo, haciendo constar renuncias de derechos del arrendatario, aplicación de garantías excesivas, cobros abusivos, etc. Cuando se hace constar estas disposiciones fuera de lo legal y normal; se generan afectaciones directas a los derechos de la parte más vulnerable de la relación contractual y pueden derivar en conflictos jurídicos relacionados con nulidad, indemnizaciones o terminación contractual.

Uno de los principales impactos jurídicos de las cláusulas abusivas corresponde precisamente a la vulneración de los principios elementales del derecho contractual en materia de inquilinato como: el irrespeto a la buena fe, cuando una de las partes impone condiciones desproporcionadas aprovechando superioridad económica o técnica, se afecta legitimidad misma del contrato y se vulnera confianza jurídica entre los contratantes, afectación de la seguridad jurídica; ya que. las cláusulas abusivas generan incertidumbre y desprotección para la parte afectada, debido a que muchas veces contienen disposiciones ambiguas, excesivas o contrarias a la normativa vigente.

Otro de los impactos jurídicos de las cláusulas abusivas también puede observarse respecto de la validez y eficacia de los contratos; el marco legal vigente reconoce que las cláusulas contrarias a la ley, al orden público o a los principios de equidad pueden ser declaradas nulas o ineficaces por autoridad judicial competente, en materia civil, la nulidad constituye una sanción jurídica destinada a privar de efectos legales a actos o cláusulas incompatibles con el ordenamiento jurídico. Valencia Zea (2019) sostiene que la nulidad de cláusulas abusivas constituye un mecanismo de protección destinado a restablecer equilibrio contractual y evitar enriquecimientos injustificados dentro de las relaciones privadas (Valencia Zea, 2019).

Dentro de los contratos de arrendamiento, la nulidad parcial puede aplicarse respecto de cláusulas específicas sin afectar necesariamente existencia total del contrato,

siempre que el negocio jurídico pueda subsistir sin dichas estipulaciones abusivas, otro aspecto relevante corresponde al impacto jurídico relacionado con tutela judicial efectiva; legalmente las personas afectadas por cláusulas abusivas poseen derecho a acudir ante órganos jurisdiccionales con la finalidad de solicitar protección de sus derechos e impugnar disposiciones contractuales incompatibles con la ley o la Constitución.

La doctrina moderna reconoce que las cláusulas abusivas también pueden generar afectaciones a derechos fundamentales, especialmente cuando involucran acceso a vivienda, dignidad humana o igualdad material. Dentro de relaciones arrendaticias urbanas, determinadas cláusulas excesivas pueden comprometer estabilidad habitacional y condiciones mínimas de vida digna para el arrendatario y su familia. Ferrajoli (2018) sostiene que el derecho contemporáneo debe proteger a las personas frente a relaciones privadas de poder que generen afectaciones incompatibles con dignidad humana y justicia material (Ferrajoli, 2018). Por esta razón, el control de cláusulas abusivas se convierte en una manifestación de protección constitucional de derechos fundamentales dentro del ámbito privado.

La Ley de Inquilinato establece determinados límites respecto de garantías, cánones y terminación contractual precisamente con la finalidad de evitar abusos dentro de las relaciones arrendaticias; la normativa reconoce que el arrendatario suele encontrarse en situación de vulnerabilidad frente al propietario del inmueble, razón por la cual el estado debe intervenir para garantizar equilibrio contractual, es determinante destacar la dimensión social y económica que posee el impacto jurídico de las cláusulas abusivas; pues la imposición de condiciones desproporcionadas en los contratos de arrendamientos puede provocar conflictos judiciales, desalojos, afectaciones patrimoniales y vulneración de derechos relacionados con acceso a vivienda y estabilidad contractual. El control jurídico de estas cláusulas no solo protege intereses individuales, sino también seguridad y paz social dentro de las relaciones civiles, es deber del estado no puede limitarse únicamente a reconocer libertad contractual, sino que también debe garantizar mecanismos eficaces destinados a prevenir explotación jurídica y proteger a la parte más vulnerable dentro de determinadas relaciones privadas.

Larrea Holguín (2017) sostiene que el derecho civil siempre debe orientarse hacia una visión más social y equilibrada de la contratación, superando concepciones absolutas

de la autonomía de la voluntad (Larrea Holguín, 2017). Lo anotado implica reconocer que la libertad contractual encuentra límites en principios de justicia, equidad y respeto de los derechos fundamentales, ante lo expuesto resulta indispensable fortalecer mecanismos de control judicial, protección normativa y cultura jurídica orientados a garantizar relaciones contractuales justas, transparentes y respetuosas de los derechos de las partes contratantes.

2.1.9. La protección jurídica del arrendatario al amparo del marco legal vigente

La protección jurídica del arrendatario es uno de los principales objetivos del derecho de inquilinato, debido a la necesidad de garantizar equilibrio contractual dentro de las relaciones arrendaticias y evitar abusos derivados de la posición de superioridad económica o jurídica del arrendador, la protección jurídica del arrendatario se encuentra respaldada principalmente por el Código Civil, la Ley de Inquilinato y la Constitución de la República del Ecuador, cuerpos normativos que establecen derechos, garantías y limitaciones aplicables a las relaciones arrendaticias urbanas, la doctrina afirma que la protección jurídica del arrendatario responde a la evolución social del derecho contractual contemporáneo, el cual ha superado concepciones absolutas de la autonomía de la voluntad para incorporar principios relacionados con justicia contractual, equidad y tutela de la parte más débil de la relación jurídica. Ferrajoli (2018) sostiene que el derecho debe intervenir frente a relaciones privadas de poder que generen desigualdades incompatibles con dignidad humana y protección efectiva de derechos fundamentales (Ferrajoli, 2018).

Tradicionalmente, el contrato de arrendamiento era concebido como una relación estrictamente patrimonial basada exclusivamente en libertad contractual. Se insiste en que el crecimiento urbano, las necesidades habitacionales y las desigualdades económicas provocaron que los estados incorporaran mecanismos legales destinados a limitar abusos contractuales y proteger a los inquilinos frente a posibles arbitrariedades de los propietarios, por ende, la legislación ecuatoriana reconoce que el arrendamiento no constituye únicamente una relación económica privada, sino también una institución jurídica vinculada con derechos sociales y constitucionales relacionados con vivienda digna, seguridad jurídica y tutela efectiva.

Uno de los principales instrumentos legales destinados a proteger al arrendatario corresponde a la Ley de Inquilinato; normativa que regula específicamente las relaciones arrendaticias urbanas y establece límites respecto de cánones, garantías, terminación contractual y procedimientos de desahucio, por ende, la Ley de Inquilinato posee una clara finalidad protectora respecto del arrendatario, debido a que busca evitar abusos derivados de la posición dominante del arrendador, entre las principales garantías reconocidas por esta normativa destacan: regulación del canon arrendaticio, limitación de garantías excesivas, protección frente a desalojos arbitrarios, estabilidad contractual, derecho al uso y goce pacífico del inmueble y acceso a procedimientos judiciales regulados por la ley. Estas disposiciones buscan garantizar equilibrio jurídico dentro de la relación arrendaticia y proteger al inquilino frente a posibles prácticas abusivas.

La protección jurídica del arrendatario también se manifiesta respecto del derecho al uso y goce pacífico del inmueble arrendado; el arrendador posee obligación legal de garantizar que el arrendatario pueda utilizar el inmueble conforme a su destino sin perturbaciones arbitrarias; lo que implica que el propietario no puede ingresar al inmueble sin autorización, modificar unilateralmente condiciones contractuales o restringir injustificadamente el uso del bien arrendado, cabe mencionar, que el Código Civil establece obligaciones específicas para el arrendador relacionadas con entrega, conservación y garantía del uso pacífico del inmueble; estas obligaciones reflejan el deber legal de respetar derechos del arrendatario durante toda la vigencia del contrato, otro aspecto importante corresponde a la protección frente a terminaciones arbitrarias del contrato; la normativa regula causales y procedimientos aplicables al desahucio y terminación de contratos de arrendamiento, evitando desalojos injustificados o realizados fuera de procedimientos legales establecidos.

La tutela judicial efectiva constituye también una garantía fundamental para el arrendatario; toda persona afectada por incumplimientos contractuales, cláusulas abusivas o vulneraciones de derechos dentro de relaciones arrendaticias posee derecho a acudir ante órganos jurisdiccionales con la finalidad de obtener protección jurídica y reparación correspondiente, dentro de la práctica arrendaticia cotidiana, uno de los principales problemas relacionados con protección jurídica del arrendatario corresponde precisamente a la existencia de cláusulas abusivas en contratos predispuestos unilateralmente; es de conocimiento público que muchas veces los arrendatarios aceptan

condiciones excesivas debido a necesidad de acceder a vivienda o locales comerciales, situación que puede afectar seriamente sus derechos y estabilidad económica, por ende, las relaciones arrendaticias deben desarrollarse conforme a normas claras y previsibles que permitan a las partes conocer sus derechos y obligaciones; en este aspecto se enmarca la seguridad jurídica que proporciona la norma constitucional; esta fortalece estabilidad contractual y previene conflictos derivados de interpretaciones arbitrarias o abusivas.

Larrea Holguín (2017) sostiene que la función social del derecho civil exige armonizar libertad contractual con protección efectiva de los derechos de las personas dentro de relaciones jurídicas privadas (Larrea Holguín, 2017). Esto implica reconocer que la autonomía de la voluntad encuentra límites en principios de equidad, justicia y protección de la parte más vulnerable y finalmente se puede decir que, la protección jurídica del arrendatario constituye una garantía fundamental dentro del ordenamiento jurídico ecuatoriano debido a que busca preservar equilibrio contractual, seguridad jurídica y respeto de los derechos fundamentales dentro de las relaciones arrendaticias.

2.1.10. Acciones legales a las puede recurrir el arrendatario en cláusulas ilegales

Una vez analizadas a fondo las cláusulas del contrato de arrendamiento, pueden existir cláusulas que lleguen a lesionar el derecho del arrendatario o bien que vengan a contradecir normas imperativas que contengan los correspondientes principios, que debemos tener en cuenta, además, las cláusulas irregulares en el contrato de arrendamiento pueden comportarse bajo manifestaciones restrictivas abusivas del uso del inmueble, garantías excesivas o anticipadas, renuncias a derechos legales y por tanto terminaciones arbitrarias del contrato o limitaciones que vayan en contra del principio de la buena fe contractual, también, se reconoce que la cláusula impugnada en el contrato de arrendamiento infrinja alguna norma imperativa o bien vaya en contra de principios que están por encima del derecho civil, el arrendatario tiene diferentes acciones por medio de las cuales intenta restablecer el equilibrio contractual, conseguir una tutela efectiva o bien conseguir la nulidad o la inaplicabilidad de tales estipulaciones contractuales.

Según el artículo 1697 del Código Civil, establece que son nulos los actos o contratos a los que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para su validez, específicamente en el caso de que los incumplan las normas prohibitivas o imperativas, al amparo de esta norma, el arrendatario tendría la facultad de promover la acción judicial correspondiente para solicitar la declaración de nulidad total o parcial de las cláusulas contractuales ilegales, además la nulidad contractual es entendida como una acción correctiva que otorga eficacia jurídica a los pactos contrarios al ordenamiento jurídico, esta acción protege el interés general cuando la cláusula contraviene normas imperativas y protege intereses particulares cuando existe lesión de derechos subjetivos, asimismo, según el artículo 1698, la nulidad producida por un objeto o causa ilícita y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos, en virtud de las características de estos actos o contratos y no en relación a la capacidad o calidad de las personas que los celebran, son nulidades absolutas.

Por ende, la mediación y la conciliación constituyen la vía alternativa legalmente válida para resolver controversias ante la aparición de cláusulas ilegales, permitiendo así desarrollar soluciones rápidas y restauradoras, pero sin necesidad de prolongados procesos judiciales, estos mecanismos solo resultan válidos cuando no comportan renuncias de derechos irrenunciables expresamente reconocidos por ley al arrendatario, por tanto, el ordenamiento jurídico ofrece un conjunto suficiente de acciones para impugnar cláusulas ilegales en contratos de arrendamiento, pero su eficacia práctica dependerá del conocimiento jurídico del arrendatario, del verdadero acceso a la justicia y del fortalecimiento de los mecanismos institucionales de control contractual.

2.1.11. Nulidad y efectos de las cláusulas contractuales

La nulidad siendo el procedimiento jurídico por medio del cual el ordenamiento jurídico deja sin efecto aquellas cláusulas o actos de naturaleza contractual que presentan los vicios de ir en contra de disposiciones normativas imperativas, carecer de los requisitos sustantivos de validez o vulnerar principios que constituyen la esencia de la contratación civil, en el ámbito de lo contractual, la sustitución puede referirse al total del contrato o a una cláusula concreta, siendo esta última situación especialmente relevante en contratos de arrendamiento, donde pueden aparecer determinadas estipulaciones que

vulneran la disposición imperativa sin que necesariamente la validez integral del vínculo contractual se vea afectada, además, la doctrina moderna acepta la posibilidad de declarar la nulidad parcial en el caso de que la cláusula viciada sea jurídicamente susceptible de separación del resto del contrato y la eliminación de la propia cláusula no empuje a la configuración jurídica del negocio, esta técnica permite conservar el negocio jurídico a través del restablecimiento del equilibrio contractual sin ser necesario extinguir del todo la relación arrendaticia.

Las cláusulas arrendaticias contradicen derechos legalmente tutelados, o bien se introducen restricciones arbitrarias a la cláusula arrendaticia concreta en cuestión, o bien tal cláusula modificaría de una manera radical e inusitada el contenido del contrato celebrado, aquí hay una cláusula arrendaticia cuya consecuencia es la de poder ser declarada invalidada en virtud de lo que se ha dicho, es decir, la nulidad en materia contractual constituyó y constituye una adecuadísima técnica de saneamiento del tráfico jurídico privado, siempre con el objetivo de impedir que estipulaciones incompatibles con la estructura normativa del sistema, a resultas de su impugnación, puedan producir efectos obligatorios válidos, esta concepción, a todas luces, se muestra especialmente importante en lo que se refiere a los contratos de arrendamiento urbano, donde suele haber asimetría negocial entre arrendador y arrendatario, además, las cláusulas arrendaticias pueden ser declaradas nulas cuando contravienen normas imperativas que forman parte de la ley civil o de la ley especial, y no sólo las normas que tienden a proteger la estabilidad habitacional, la paz en el uso del inmueble o el ejercicio eficaz de los derechos mínimos del arrendatario, también, la nulidad de las cláusulas contractuales arrendaticias responde a la necesidad de proteger la función social de la vivienda y hacer frente a prácticas de imposición que puedan contradecir la justicia contractual, que siempre debe ejercerse en el sistema del alquiler urbano.

2.1.12. Equilibrio entre las partes al momento de celebrar los contratos

"El contrato de arrendamiento sea comprensible e incluya cláusulas claras sobre las ramificaciones del incumplimiento, esto no solo protege al arrendador, sino que también le da al arrendatario una comprensión clara de sus responsabilidades y los riesgos asociados" (Goicochea, 2022, pág. 9) se puede deducir que el incumplimiento de un contrato sobre arrendamiento de bienes inmuebles genera consecuencias muy importantes

sobre arrendadores y sobre arrendatarios, donde se trata de un contrato legal que vincula y regula las obligaciones de las partes que lo suscriben, su incumplimiento puede dar lugar a un proceso de desalojo y a otras consecuencias legales, por ende, la claridad que debe tener el contrato puede servir para evitar conflictos y facilitar la resolución de las discrepancias que puedan surgir como consecuencia de su incumplimiento.

El contrato como el simple resultado efectivo de la autonomía de la voluntad, con el objetivo de evitar los desequilibrios estructurales de la relación contractual generados por posiciones dominantes, por necesidad económica o por asimetrías informativas entre las partes, por ende, debe entenderse como la contener una correspondencia razonable a las prestaciones recíprocas asumidas por las partes contratantes, de modo que ninguna de las partes deba soportar cargas excesivas o que obtenga beneficios desproporcionados, los cuales son desproporcionados con el interés económico del negocio jurídico, esta percepción parte de un entendido funcional del contrato como instrumento de cooperación jurídica y económica entre sujetos libres y en pie de igualdad, además, que exige de una razonable justipreciación del desempeño del mismo para conserven su justicia interna y para asegurar el beneficio recíproco de los derechos legítimos de las partes, cuando esa razón de reciprocidad resulta quebrada, debe corresponder la intervención correctiva del derecho a través de los mecanismos del derecho cuyos efectos producen la posibilidad de la revisión o integración del contrato.

“La noción de equilibrio contractual, analizando luego los remedios frente a la excesiva onerosidad de la prestación, y finalmente estudiando el caso de los arrendamientos de negocio y qué posibilidades tendrían los involucrados en dicho contrato” (Tamani, 2020, pág. 126), tiene una especial importancia en la celebración de contratos de arrendamiento; ya que las partes que los celebran son sujetas la mayoría de ocasiones a una desigualdad material entre arrendador y arrendatario. Se puede dar la circunstancia que el arrendador prepare el contenido del contrato, y el arrendatario tenga que aceptar las condiciones de este contrato debido a la necesidad de una vivienda o de un local comercial, de forma que resta muy escasa capacidad de negociación real, por ende, se entiende que el equilibrio contractual exige una buena distribución de los riesgos, las obligaciones y las cargas económicas, de forma que ninguna de las partes soporte

consecuencias que superen a las que le correspondería por pretendidos acuerdos, desdibujando la justicia negocial que se pretendía celebrar la buena fe objetiva hace aquí una función de corrección para evitar la posibilidad de realizaciones abusivas de situaciones de dominio negocial.

Por lo tanto, el equilibrio contractual se manifiesta a partir de una pluralidad de elementos jurídicos básicos lo cuales son: transparencia informativa, cuando las partes intervinientes en la relación jurídica deben conocer clara y suficiente el alcance jurídico que tienen las cláusulas contractuales que contemplan el consentimiento libre e informado, la inexistencia de imposición desproporcionada que las condiciones contractuales no pueden exclusivamente derivar de la voluntad unilateral del arrendador que abuse de la vulnerabilidad económica o social del arrendatario, el respeto a la buena fe objetiva, es la negociación contractual ha de desarrollarse leal y cooperativamente con prohibición de conductas oportunistas, por lo consiguiente, la ruptura del equilibrio contractual se produce cuando circunstancias estructurales o cláusulas predispuestas generan una alteración grave de la proporcionalidad funcional del contrato cuya finalidad económica fue la originalmente querida por las partes; caso en el que el derecho debe encontrar los instrumentos para restablecer la justicia contractual a través de nulidad parcial, revisión judicial e integración normativa.

2.1.13. Conceptualización de los contratos de arrendamiento en Ecuador y Colombia

Los contratos de arrendamiento en Ecuador es el "*Arrendamiento es un contrato en la que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, obra o servició a un precio determinado, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio."* (Pozo, 2018, pág. 2) por ende, al referirnos al arrendamiento se determina como el contrato en el que una de las partes siendo el arrendador se obliga a conceder el goce de una cosa y la otra parte llamada arrendatario que está obligado a pagar por ese goce un determinado precio, de lo antes mencionado el arrendamiento puede tener un objeto que es el goce de la cosa, la ejecución de una obra y presentación de un servicio; no obstante, dicha coexistencia de tres tipos diferentes en una forma contractual únicamente tiene su

origen en razones históricas puesto que en el Derecho actual existen determinadas modalidades de estos contratos que han adquirido distinta regulación con la finalidad de ofrecer una mejor protección a determinados sectores de la población que se encuentran en situación de vulnerabilidad, pero esto no desnaturaliza el arrendamiento clásico, sino que constituyen disposiciones de carácter político económico o social.

En Colombia el contrato de arrendamiento es un *"contrato por el que una de las partes se obliga a ceder a la otra el uso y disfrute de una cosa, ya sea mueble o inmueble, por un plazo determinado mediante el pago de un precio mensual."* (Manosalva, 2025, pág. 19) en base a lo mencionado podemos concluir que en el ámbito de los contratos de arrendamiento existen definiciones de distintas índoles de esta figura, pero que el contrato de arrendamiento no es sino la opción de una de las partes, el arrendador, para ceder temporalmente a otra, el arrendatario, una cosa, o bien inmueble a cambio del pago mensual o renta que esta última dará por la utilización y disfrute del objeto arrendado de acuerdo con unas condiciones preestablecidas y en lo que a lo previsto en el ordenamiento jurídico.

Así pues, vamos a poder definir el contrato de arrendamiento de vivienda urbana por un lado en la vía legal y por otro lado también en la vía doctrinal pudiendo llegar a definir que el contrato que constituye objeto de estudio lo vamos a poder encontrar en el artículo 2 de la Ley 820 de 2003 que expresa por medio del contrato de arrendamiento de vivienda urbana se obligan recíprocamente dos partes, la una a conceder el goce total o parcial del inmueble urbano que se destine a vivienda urbana, y la otra a pagar a tal efecto el precio acordado, este concepto tan específico que aquí se consagra es muy similar al que se encuentra en el Código Civil, ya que la única diferencian que se establece es que en orden y en este caso.

Además, según el artículo 1502 del Código civil establece los elementos esenciales para el nacimiento de una obligación contractual entre partes, también que es requisito que las partes que intervengan consientan libremente y sin defectos en el mismo acto o declaración que origina la obligación, por ende, cualquier convenio o manifestación de voluntad que no cuente con el consentimiento libre de defectos será susceptible de ser anulado conforme a lo normado, por lo tanto, la existencia del acto jurídico exige la declaración de la voluntad de los sujetos que están llamados a actuar en

su concreta ejecución, por ende, para que ese acto sea válido, es preciso que la voluntad sea pura, de forma tal que no esté tocada por vicios tales como el error, la fuerza o el dolo cuya presencia disminuye la libertad o la conciencia que la ley presume en el sujeto o sujetos al conferirles las condiciones necesarias para crear, modificar, extinguir relaciones jurídicas.

Cabe mencionar, que "*La falta de normativas específicas sobre la garantía ha dejado a muchos inquilinos en una situación de vulnerabilidad, ya que a menudo se ven obligados a aceptar condiciones impuestas por los arrendadores sin un marco legal que respalde sus derechos."* (Mancheno & Orozco, 2025, pág. 15) este tipo de situaciones ha sido sometido a crítica y ha conducido a una invitación a producir políticas públicas que permitan consolidar la seguridad jurídica en torno al sector arrendatario; buscando, por lo mismo, un equilibrio en el marco de las relaciones contractuales, así como también el respeto al derecho a la vivienda digna. Falta de normativa específica, esto es, que la falta de una norma suficientemente clara y precisa en torno a la garantía en los contratos de arrendamiento conlleva una falta de comprensión y de claridad para las partes que celebran este tipo de contratos ya sean arrendadores o inquilinos.

En la investigación realizada sobre el derecho comparado entre Ecuador y Colombia tipifican el contrato de arrendamiento como un negocio jurídico bilateral, oneroso, principal, consensual y de tracto sucesivo, en este sentido, la legislación colombiana avanza hacia un desarrollo normativo especial más detallado en la protección preventiva del arrendatario, en tanto que Ecuador vive de la mantención de una regulación más tradicional que se apoya en principios generales del derecho civil y en disposiciones especiales de la Ley de Inquilinato, por lo tanto, esto resulta jurídicamente relevante para el presente estudio, pues permite advertir que la experiencia normativa colombiana puede resultar un buen referente para potenciar los mecanismos ecuatorianos de protección ante las cláusulas contractuales desequilibradas, especialmente como es el caso de la ciudad de Guaranda, donde predominan prácticas informales y cláusulas contractuales que colocan al arrendatario en manifiesta situación de vulnerabilidad.

2.1.14. Derecho comparado y su aplicación en las cláusulas de contratos de arrendamiento en Guaranda.

El derecho comparado es una herramienta metodológica clave para la presente investigación jurídica, puesto que permite contraponer diversos ordenamientos jurídicos con la finalidad de encontrar similitudes, distinciones o diferencias, fortalezas de las normas o posibles mecanismos de mejora legislativa, está tiene especial relevancia en materia de contratos, especialmente hace referencia a relaciones jurídicas con conflictos recurrentes por causa de desequilibrios estructurales entre las partes que las mantienen, tal como sucede en los contratos de arrendamiento urbano, por ende, el derecho comparado, no es un simple ejercicio de descripción normativa entre las legislaciones extranjeras, sino que es una técnica científica que persigue la extracción de soluciones jurídicas adecuadas al marco interno, en este sentido, el estudio de derecho comparado permite identificar modelos normativos aplicables que pueden servir de referencia para corregir determinados defectos de los derechos internos.

Además, en Ecuador la normativa que regula el arrendamiento se encuentra estructurada principalmente por el Código Civil y la Ley de Inquilinato, que establecen principios generales que versan sobre el goce pacífico del inmueble, obligaciones recíprocas entre arrendador y arrendatario, y causales generales de terminación de la relación jurídica, aunque, la práctica contractual revela limitaciones destacadas en lo referente al control previo de cláusulas abusivas, especialmente en las ciudades intermedias como Guaranda, donde existe niveles altos de informalidad contractual y escasos niveles de control institucional todavía siguen vigentes, la situación de los arrendatarios se configura en la que tienen que aceptar condiciones impuestas por fuerza del requerimiento de vivienda, generando desequilibrios jurídicos contrarios a la equidad del contrato

Por el contrario, la Ley 820 de 2003, una norma de carácter especial que regula de forma integral el arrendamiento de vivienda urbana, conforma el ordenamiento colombiano con un desarrollo normativo mucho más específico y garantista, al establecer controles expresos que apuntan a la protección del arrendatario frente a los abusos contractuales, la misma prohíbe expresamente determinadas garantías económicas

desproporcionadas, establece criterios para regular los incrementos anuales del canon, exige notificaciones formales para la terminación del contrato y dispone sanciones de carácter administrativo frente el incumplimiento del arrendador. Su estructura normativa refleja una política legislativa que orienta sus esfuerzos al desarrollo del derecho constitucional a una vivienda digna y que quiere mitigar el abuso que se deriva de la posición dominante del arrendador.

Por lo tanto, Colombia refleja una relevante evolución doctrinaria que permite establecer que el contrato de arrendamiento deja de concebirse únicamente como un negocio patrimonial privado, para comenzar a ser entendido como una institución jurídica con función social subordinada a principios constitucionales de dignidad humana, solidaridad y la protección de la parte débil de la relación contractual, permitiendo que haya un fortalecimiento de la intervención estatal legítima para impedir cláusulas abusivas y garantizar la estabilidad de la vivienda, cabe mencionar, que desde la teoría general del contrato, la referida comparación muestra que la autonomía de la voluntad no es un principio absoluto, sino una libertad jurídica condicionada por exigencias superiores de justicia contractual, es decir, la libertad que otorgan los contratos encuentra su límite legítimo en la producción de situaciones que resulten incompatibles con la equidad material entre las partes.

Por otro lado, la realidad de Guaranda nos permite introducir una nueva visión práctica del régimen arrendaticio orientada a potenciar mecanismos de protección del arrendatario mediante pautas contractuales cuya inspiración proviene de los estándares colombianos en materia de control y equilibrio, por ende, el análisis comparado entre Ecuador y Colombia ya no sirve solo para describir, sino que se convierte en una herramienta muy útil capaz de orientar por vías jurídicas concretas las cláusulas desequilibradas que se encuentran en los contratos de alquiler que se celebran en Guaranda, contribuyendo con ello a potenciar la seguridad jurídica, la justicia contractual y la efectiva protección del derecho a una vivienda digna.

2.1.15. Normativa que regula el contrato de arrendamiento en Colombia

Por otro lado, en Colombia *"el contrato de arrendamiento regula la relación entre el arrendador (propietario del inmueble) y el arrendatario (inquilino) respecto al alquiler de un bien mueble o inmueble, están reguladas por el Código Civil, Código de Comercio, y Ley 820 de 2003."* (Tapie & Morales , 2025, pág. 11) es decir estas normativas ofrecen un esquema normativo destinado a salvaguardar el equilibrio contractual entre las partes, determinando derechos y obligaciones recíprocas, igualmente, el derecho colombiano ha tenido avances en el sentido de dar respuesta a nuevas dinámicas de las relaciones sociales, económicas y tecnológicas que impactan el funcionamiento del contrato, además, la doctrina jurídica en Colombia también considera como un principio el hecho de acomodar dicha figura contractual a los desafíos contemporáneos en el marco de los principios de buena fe, autonomía de la voluntad y la seguridad jurídica.

Por lo consiguiente, en el territorio colombiano la relación contractual del arrendamiento está específicamente regulada en el Código Civil colombiano y en particular en su artículo 1973, el que establece que el arrendamiento consiste en un contrato en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente la una a otorgar el goce de una cosa o prestar un servicio y la otra a pagar por el goce o el servicio un precio determinado, esta definición mencionada coincide claramente con la ley ecuatoriana, debido a la raíz común que los sistemas legislativos tienen en la tradición romanista sobre la codificación civil del continente latinoamericano, por ende, se comparte una descripción diferente de contrato de arrendamiento, similar a la legislativa establecida por el Código Civil, que esta viene a ser la cesión temporal del uso o goce de un bien por una persona llamada arrendador, a otra persona denominada arrendatario, contra el pago de una contraprestación económica denominada renta, que ha de estar previamente acordada o fijada por las partes, también, el contrato de arrendamiento puede definirse como el acuerdo bilateral.

Por otro lado, la Ley 820 de 2003 fue promulgada como una herramienta idónea ya que establece una regulación específica que establece pautas para el pago y la subida del canon de arrendamiento en los inmuebles destinado a utilizar para vivienda urbana,

las disposiciones en cuestión estipulan que el canon de arrendamiento no podrá ser superior al 1% del avalúo comercial, el cual a su vez no podrá ser superior al doble del avalúo catastral vigente, del mismo modo, el ajuste o subida periódica del canon de arrendamiento dependerá del Índice de Precios al Consumidor del periodo inmediatamente anterior, en cambio, con respecto a los inmuebles que van a ser utilizados para locales comerciales, la regulación del precio que se establece al principio y de la posterior subida de este se fundamentan en la ley de oferta y demanda, lo que conlleva que, hoy por hoy, no existen topes legales respecto a la subida del canon de arrendamiento de los inmuebles que son locales comerciales.

Además, el artículo 2 de la Ley 820 de 2003, el arrendamiento de vivienda urbana es un contrato en virtud del cual, las partes se obligan mutua y recíprocamente, una parte a dar en goce un inmueble urbano destinado a la habitación en su totalidad o en parte; la contraparte debe pagar dicho goce, según una contraprestación pecuniaria convenida, por lo cual, el pago del arrendamiento puede hacerse en moneda nacional o en moneda extranjera, o mediante otra prestación de igual valor a la contraprestación acordada, es importante que el precio esté fijado en la cláusula del arrendamiento, el cual si no aparece claro determinará que se trate de otro tipo de contrato, asimismo, con lo expuesto por la Ley 820 de 2003, se establece diferentes tipos de contratos de arrendamiento de vivienda urbana, los cuales se determinan de acuerdo a las partes que los suscriben o a la parte específica de la vivienda sujeta a arrendamiento.

2.1.16. Normativa que regulan los contratos de arrendamiento en Ecuador

En el Ecuador, la regulación normativa del incumplimiento contractual en materia arrendaticia se encuentra desarrollada principalmente dentro del Código Civil, la Ley de Inquilinato y las disposiciones procesales aplicables a los conflictos derivados del contrato de arrendamiento. Por lo que, estas normas establecen mecanismos destinados a garantizar protección jurídica frente al incumplimiento de obligaciones relacionadas con el pago del arrendamiento, uso adecuado del inmueble y terminación de la relación contractual. En este sentido, (Baque & Sequeiros, La garantía de arrendamiento en materia de inquilinato, falta de normativa y seguridad jurídica, 2019, pág. 99) establecen que, *"en Ecuador, la falta de normativa para la regulación de la garantía en los contratos*

de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a la vivienda, vulnera el derecho a la vivienda del inquilino y la seguridad jurídica". Por ende, esta situación evidencia la regulación ecuatoriana todavía presenta dificultades relacionadas con claridad normativa y aplicación efectiva de mecanismos de protección jurídica dentro de las relaciones arrendaticias

Además, en la resolución del contrato de arrendamiento hay un modelo normativo que se materializa mediante causas taxativas, destinadas a dejar sin contenido la arbitrariedad, el cuerpo legal que entiende la materia de inquilinato prevé ciertas causas como el no pagar, la contravención, el subarriendo por parte del inquilino o la prueba de la necesidad del propietario de ocupar el inmueble las mismas están sujetas a probar por parte de la parte arrendadora durante la tramitación del proceso judicial, poniendo en salvaguarda tanto el derecho a la defensa como a los procedimientos judiciales y prohibiendo por lo tanto el desalojo extrajudicial, la doctrina especializada en la tutela judicial efectiva establecida en la Constitución de la República del Ecuador, respecto al contrato de arrendamiento sería capaz de llevar a la disminución de la discrecionalidad del arrendador al tiempo que alimenta la protección de las expectativas legítimas del inquilino, responde a una necesidad histórica de dar contestación a prácticas desproporcionadas que tradicionalmente habían puesto en peligro la estabilidad y las seguridades de los inquilinos ecuatorianos.

También existe una faceta importante donde se contempla el ámbito procesal, el cual, en la actualidad, encontramos regulado por el Código Orgánico General de Procesos que se instituyen procedimientos específicos para el cobro de cánones, los desahucios, la extinción de contratos y la restitución del inmueble, los que son regidos bajo principios de oralidad, celeridad, inmediación y concentración procesal, es decir, es un procedimiento que otorgue una respuesta jurisdiccional adecuada y en tiempos correctos, ante las controversias que surgen de las cuestiones arrendaticias, los cuales no cuentan con una regulación expresa por parte de la Ley de Inquilinato y deben sistematizarse exclusivamente bajo el régimen civil ordinario esto origina desigualdad en el tratamiento jurídico respecto de arrendamientos urbanos y rurales cuestión que han estudiado un conjunto de estudios doctrinales como el desafío por atender en la modernización general del sistema arrendaticio.

2.1.17. Cláusulas que se pueden aplicar en protección de los derechos del arrendador de Ecuador y Colombia

La protección jurídica del arrendatario representa una expresión del principio de equilibrio contractual y del principio de buena fe objetiva que debe presidir toda convención civil en Ecuador y Colombia rige la autonomía de la voluntad, que buscan evitar cláusulas contractuales desproporcionadas que desnaturalicen el contrato de arrendamiento en perjuicio de los arrendatarios, dentro de la protección del arrendatario también se incluye la cláusula de entrega y conservación del inmueble, la que impone al arrendador la obligación de garantizar que el bien arrendado alcance las condiciones adecuadas respecto a la habitabilidad, la seguridad y la funcionalidad para la forma de uso acordada, la doctrina comparada permite exigir el cumplimiento del deber de saneamiento y conservación del bien arrendado durante la vigencia de contrato, excluyendo así que sea el arrendatario el que soporte cargas materiales a las que tienen derecho los propietarios de los bienes arrendados; en Colombia esta protección se encuentra avalada por la Ley 820 de 2003 y por el Código Civil; en Ecuador las bases están en las disposiciones generales del Código Civil sobre la obligación del arrendador de conservar la cosa arrendada en estado de servir para el fin convenido.

Asimismo, otra de las cláusulas claves es la cláusula de limitación para la modificación unipersonal o los aumentos discrecionales del canon, que tiene como finalidad evitar que se produzcan alteraciones inconsultas, la inestabilidad en los aspectos jurídico económicos del arrendatario, por lo cual, la falta de una regulación precisa de aumentos, de plazos o causales para la modificación contractual puede generar situaciones de desigualdad material que lesionen el derecho a la inalterabilidad del arrendatario, por lo que es necesario dejar bien estipulado el sistema de reajuste, la periodicidad y los límites legales para su fijación, para conseguir previsibilidad y transparencia en la ejecución del arrendamiento, en Colombia, la legislación ha elaborado unos límites concretos para la vivienda urbana, mientras que en Ecuador la validez del ajuste depende de que no contradigan normas de orden público o bien que no supongan un abuso del derecho, la doctrina coincide en que la claridad sobre los reajustes contribuirá a consolidar la confianza legítima del arrendatario y a eliminar controversias que deriven de interpretaciones arbitrarias por parte del arrendador.

Asimismo, reviste especial importancia la cláusula de terminación anticipada con preaviso razonable y derecho de defensa del arrendatario, la cual impide desalojos arbitrarios y asegura mecanismos formales para la resolución del vínculo contractual. La investigación jurídica desarrollada en Colombia sobre arrendamientos comerciales destaca que la estabilidad contractual constituye una garantía esencial para proteger intereses patrimoniales y expectativas legítimas del arrendatario, particularmente cuando ha realizado inversiones económicas o mejoras autorizadas sobre el inmueble, en el caso de la normativa Ecuatoriana, esta protección se articula con el principio constitucional de seguridad jurídica y con la exigencia de procedimientos legales previos para la restitución del inmueble, la inclusión de esta cláusula permite delimitar causales objetivas de terminación, establecer plazos razonables de notificación y reconocer oportunidades de subsanación frente a incumplimientos menores, evitando prácticas desproporcionadas y consolidando una relación arrendaticia fundada en la proporcionalidad y la tutela efectiva de derechos.

2.2. Marco legal

2.2.1. Constitución de la República del Ecuador 2008. Registro Oficial

La Constitución de la República del Ecuador, norma suprema del ordenamiento jurídico ecuatoriano, que establece principios y derechos orientados a garantizar relaciones jurídicas justas y equilibradas entre las personas; se reconoce principios fundamentales como la seguridad jurídica, la igualdad ante la ley y la protección de los derechos de las personas frente a posibles abusos en las relaciones contractuales, el texto constitucional reconoce el derecho de las personas a una vida digna, lo cual incluye el acceso a una vivienda adecuada; este principio tiene una relación directa con las relaciones arrendaticias, ya que el contrato de arrendamiento constituye uno de los principales mecanismos mediante los cuales las personas acceden al uso de bienes inmuebles destinados a vivienda o actividades económicas; es así que, el estado tiene la obligación de garantizar que dichas relaciones contractuales se desarrollen dentro de un marco de justicia y respeto de los derechos de las partes.

Artículo 11 numeral 2 Principio de igualdad; establece. “Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades. Nadie podrá ser discriminado…” (Constitución de la República del Ecuador, 2008, art. 11, num. 2), este artículo es a mi criterio el fundamento constitucional para impedir cláusulas contractuales desproporcionadas o discriminatorias que coloquen al arrendatario en situación de desigualdad jurídica frente al arrendador, las cláusulas abusivas vulneran este principio cuando generan ventajas excesivas para una de las partes contratantes.

Artículo 30 Derecho a vivienda digna; dispone: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica” (Asamblea Constituyente, 2008, art. 30) este derecho guarda estrecha relación con los contratos de arrendamiento destinados a vivienda, debido a que cláusulas abusivas relacionadas con desalojos arbitrarios, garantías excesivas o restricciones desproporcionadas pueden afectar estabilidad habitacional y dignidad del arrendatario.

Artículo 66 numeral 26 Derecho a la propiedad: reconoce: “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental…” (Constitución de la República del Ecuador, 2008, art. 66, num.. 26) aunque el arrendador posee derecho de propiedad sobre el inmueble, este derecho no es absoluto y debe ejercerse respetando principios de proporcionalidad, buena fe y protección de los derechos del arrendatario.

Artículo 82 Seguridad jurídica; establece: “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes” (Constitución de la República del Ecuador, 2008, art. 82) las cláusulas abusivas afectan la seguridad jurídica cuando generan incertidumbre, desequilibrio contractual o disposiciones incompatibles con él las disposiciones legales vigentes.

2.2.2. Código Civil (Codificación No. 2005 – 010)

El contrato de arrendamiento se encuentra regulado de manera general por el Código Civil en su título XXV artículos de 1856 al 1956; este contenido normativo

constante en el libro IV De las Obligaciones y Contratos; establece las bases jurídicas de los contratos de arrendamiento; define al arrendamiento: “Arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado” (Código Civil, 2005, art. 1856)

El Código Civil regula aspectos fundamentales del contrato de arrendamiento, tales como las obligaciones del arrendador y del arrendatario, las condiciones de uso del bien arrendado, la duración del contrato y las causas que pueden dar lugar a su terminación. Entre las obligaciones del arrendador se encuentra la de entregar el bien en condiciones adecuadas para su uso y garantizar al arrendatario el uso pacífico del inmueble durante el tiempo de vigencia del contrato. Por su parte, el arrendatario tiene la obligación de pagar el canon de arrendamiento y conservar el bien arrendado en buen estado, aunque los artículos 1856 al 1956 del Código Civil no utilizan expresamente el término “cláusulas abusivas”, sí contienen principios jurídicos que permiten controlar disposiciones contractuales incompatibles con buena fe y equilibrio contractual, es importante hacer referencia al contenido del Artículo 11 del Código Civil; que dispone: “Podrán renunciarse los derechos conferidos por las leyes, con tal que sólo miren al interés individual del renunciante, y que no esté prohibida su renuncia” (Código Civil, 2005, art. 11).

Este artículo adquiere especial importancia debido a que la Ley de Inquilinato establece expresamente la irrenunciabilidad de los derechos del arrendatario; así es que, cualquier cláusula contractual que obligue al inquilino a renunciar anticipadamente a derechos protegidos legalmente puede considerarse nula, también hay que referir el Artículo 1561 del Código Civil que establece: “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales” (Código Civil, 2005, art. 1561). Se reconoce el principio pacta sunt servanda; sin embargo, la obligatoriedad contractual posee límites legales cuando existan cláusulas incompatibles con la ley, el orden público o la buena fe contractual.

En su artículo 1562 el Código Civil dispone: “Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan, no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que, por la ley o la

costumbre, pertenecen a ella" (Código Civil, 2005, art. 1562) la buena fe constituye uno de los principales límites jurídicos frente a cláusulas abusivas, debido a que impide imposición de estipulaciones desproporcionadas o contrarias a principios de lealtad y equilibrio contractual.

2.2.3. Ley de Inquilinato- Registro Oficial No. 196 , 1 de Noviembre 2000, Última reforma Sexto Suplemento del Registro Oficial 913, 30-XII-2016

La Ley de Inquilinato es la norma específica que regula las relaciones de arrendamiento de bienes inmuebles urbanos, cuyo objetivo es establecer reglas específicas para la regulación de los contratos de arrendamiento y subarrendamiento de inmuebles destinados a vivienda o actividades comerciales, esta ley establece diversas disposiciones orientadas a proteger los derechos de los arrendatarios, tales como la regulación del canon de arrendamiento, las condiciones mínimas de habitabilidad de los inmuebles, la obligación del arrendador de realizar reparaciones necesarias y los procedimientos legales para la terminación del contrato de arrendamiento. Asimismo, la ley establece limitaciones respecto a la fijación de cánones excesivos y regula las condiciones bajo las cuales puede producirse el desahucio o el desalojo del arrendatario, las disposiciones contenidas en la Ley de Inquilinato tienen carácter de orden público, lo que implica que las partes no pueden pactar cláusulas que contravengan las disposiciones legales establecidas para proteger los derechos de los inquilinos. Los artículos más importantes que pueden obstaculizar legalmente llegando anular a las cláusulas abusivas; son:

Artículo 17 que hace referencia al límite máximo para las pensiones de arrendamiento; establece: "La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal…" (Ley de Inquilinato, 2005, art. 17) este artículo constituye una limitación legal destinada a evitar cobros abusivos y enriquecimientos desproporcionados del arrendador.

El contenido del Artículo 18 que hace referencia a la prohibición de incrementos automáticos; dispone: "Prohíbase pactar el incremento automático de pensiones locativas de inmuebles destinados a vivienda durante la vigencia mínima del contrato…" (Ley de

Inquilinato, 2005, art. 18) esta disposición protege al arrendatario frente a cláusulas económicas abusivas relacionadas con aumentos arbitrarios del canon arrendaticio.

La importancia del Artículo 22 que refiere la irrenunciabilidad de derechos; establece expresamente: "Los derechos de los inquilinos son irrenunciables" (Ley de Inquilinato, 2005, art. 22) este artículo constituye uno de los principales fundamentos legales para declarar inválidas cláusulas abusivas que limiten o eliminen derechos legalmente reconocidos al arrendatario.

En el Artículo 28 Plazo mínimo del contrato; dispone: "El plazo estipulado en el contrato escrito será obligatorio para arrendador y arrendatario. Sin embargo, en todo contrato de arrendamiento tendrá derecho el arrendatario a una duración mínima de dos años…" (Ley de Inquilinato, 2005, art. 28) esta norma garantiza estabilidad contractual mínima y evita cláusulas destinadas a generar terminaciones arbitrarias o inestabilidad excesiva para el arrendatario.

El Artículo 30 Causales de terminación; establece: "El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento y, por consiguiente, exigir la desocupación y entrega del local arrendado antes de vencido el plazo legal, por una de las siguientes causas…" (Ley de Inquilinato, 2005, art. 30) este artículo regula de manera taxativa las causales legales de terminación contractual, razón por la cual las cláusulas que permitan desalojos arbitrarios o terminaciones distintas a las previstas legalmente pueden considerarse abusivas e ilegales, para complementar el Artículo 33 Renovación contractual y desahucio; establece: "El arrendador comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación…" (Ley de Inquilinato, 2005, art. 33) esta disposición protege estabilidad jurídica del arrendatario e impide terminaciones intempestivas contrarias al debido proceso y a la seguridad jurídica.

2.2.4. Código Orgánico General de Procesos. Registro Oficial Suplemento 506 de 22-may.-2015. Ultima modificación: 21-ago.-2018

El Código Orgánico General de Procesos es el marco procesal que regula los procedimientos judiciales aplicables a los conflictos derivados de los contratos de arrendamiento; este cuerpo normativo establece las reglas procesales para la resolución

de controversias civiles, incluyendo aquellas relacionadas con el incumplimiento de contratos de arrendamiento, el desahucio y los procesos de desalojo, a través de este código se garantiza el derecho al debido proceso, permitiendo que las partes puedan ejercer su derecho a la defensa ante los órganos jurisdiccionales competentes, de esta manera, el Código Orgánico General de Procesos proporciona las herramientas procesales necesarias para que los arrendatarios puedan impugnar cláusulas abusivas o reclamar el respeto de sus derechos dentro de las relaciones contractuales de arrendamiento

2.2.5. Normativa municipal y regulación local

Adicionalmente, las relaciones de arrendamiento pueden estar sujetas a disposiciones emitidas por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, especialmente en lo relacionado con el registro de contratos de arrendamiento, condiciones de habitabilidad de los inmuebles y regulaciones urbanísticas; instituciones que tienen plena potestad de dictar ordenanzas con respecto. Estas disposiciones complementan el marco legal nacional y contribuyen a garantizar el cumplimiento de las normas que regulan el uso de los inmuebles dentro del territorio, conforme a lo investigado personalmente el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda no posee un departamento, dependencia que se encargue exclusivamente de regular y supervisar el tema de arrendamientos en la localidad.

CAPITILO III -METODOLOGÍA

3.1. Método de la Investigación

La presente investigación se desarrolló bajo un enfoque metodológico orientado al análisis jurídico de las cláusulas abusivas en los contratos de arrendamiento y su impacto en la protección de los derechos del arrendatario en el cantón Guaranda durante el año 2025, para el cumplimiento de los objetivos planteados, se emplearon los tipos de investigación descriptiva y explicativa, los cuales permitieron comprender el fenómeno jurídico estudiado desde una perspectiva analítica y contextual.

3.1.1. Tipo de Investigación

La investigación descriptiva: permite identificar y caracterizar las cláusulas abusivas que pueden presentarse en los contratos de arrendamiento, así como describir el alcance de la normativa jurídica que regula las relaciones arrendaticias en el estado ecuatoriano, a través de este tipo de investigación se analizó el marco legal vigente, la doctrina jurídica y la percepción de los arrendatarios respecto a las condiciones contractuales presentes en los contratos de arrendamiento, lo que facilitó la comprensión de la realidad jurídica y social en el cantón Guaranda.

La investigación Cualitativa: La presente investigación tiene un enfoque cualitativo, ya que, se orienta a la interpretación y análisis crítico de las normas jurídicas (Código Civil y Ley de Inquilinato), la doctrina especializada el derecho comparado y la jurisprudencia aplicable; así como de los criterios, experiencias prácticas aportadas por entrevistas realizadas a profesionales del derecho en libre ejercicio del cantón Guaranda, así como por el arrendador y arrendatario, por lo tanto, está investigación tiene por finalidad analizar la forma en que se constituyen cláusulas desproporcionadas de los contratos de arrendamiento e indagar el impacto que tienen en la vulneración de los derechos y la seguridad jurídica del arrendatario, dentro de la realidad jurídico social de Guaranda.

La investigación explicativa: permite analizar las causas y consecuencias que generan las cláusulas abusivas dentro de los contratos de arrendamiento, así como su

impacto en la protección de los derechos del arrendatario; este tipo de investigación contribuye a establecer relaciones entre la normativa vigente, las prácticas contractuales existentes y las posibles vulneraciones de derechos que pueden presentarse en las relaciones arrendaticias, de esta manera, se pretende explicar cómo la presencia de cláusulas abusivas puede afectar el equilibrio contractual entre arrendador y arrendatario.

3.1.2. Técnicas e instrumentos de investigación

Entrevista: Estarán dirigidas a los arrendatarios de la cuidad de Guaranda, con relación a las cláusulas impuestas en los contratos de arrendamiento.

Revisión Bibliográfica y Documental: Se realizó una búsqueda y análisis sistemático de libros, artículos, tesis, legislación vigente y jurisprudencia relevante.

Entrevistas Semiestructuradas: Las entrevistas semiestructuradas constituyen un instrumento clave en esta investigación, ya que permiten acceder a información cualitativa directamente de los actores que participan en el proceso de legalización de tierras rurales estatales. Esta técnica combina preguntas abiertas y guías temáticas que orientan la conversación, facilitando la recolección de datos relevantes sin limitar la espontaneidad del entrevistado.

Instrumento de Investigación: Se implemento como guía de entrevista preguntas abiertas, que se realizaron en función de los objetivos de la investigación, que le permita recoger criterios y experiencias en relación con la imposición de cláusulas desproporcionadas y el rango de su incidencia en la protección de los derechos de los arrendatarios en la ciudad de Guaranda.

Grupos Focales: Esta conformado por profesionales del derecho civil y ciudadanos en calidad de arrendadores y arrendatarios con el propósito de debatir sobre la necesidad de regular o cambiar las cláusulas de los contratos de arrendamiento.

3.1.3. Criterio de Inclusión y Criterio de Exclusión

Para la aplicación de las técnicas de investigación, específicamente la entrevista y la encuesta, se establecieron criterios de inclusión y exclusión que permitieran delimitar de manera precisa la población participante en el estudio; en cuanto a los criterios de inclusión, se consideraron la participación de tres abogados en libre ejercicio profesional con experiencia en materia de inquilinato, que desarrollen su actividad dentro del sector urbano del cantón Guaranda, provincia de Bolívar; un arrendador y un arrendatario quienes aportarán con criterios técnicos mediante la aplicación de entrevistas, de igual manera, se incluirá a 120 ciudadanos residentes del sector urbano central del cantón Guaranda, que se encuentran actualmente en calidad de arrendatarios y arrendadores, mayores de edad y que aceptan participar voluntariamente en la investigación, quienes serán los únicos habilitados para responder las encuestas, por cuanto mantienen una relación directa con el objeto de estudio.

Por otra parte, se establecieron criterios de exclusión con el propósito de garantizar la pertinencia y confiabilidad de la información recopilada; así: Se excluye a abogados que no ejerzan profesionalmente en el cantón Guaranda o que no tengan experiencia en derecho de inquilinato, así como a ciudadanos que no residan en el sector urbano central del cantón, que no se encuentran actualmente en calidad de arrendatarios, que sean propietarios o arrendadores, o que no aceptan participar de forma voluntaria en el proceso investigativo, de esta manera, la aplicación de estos criterios permitirá seleccionar una muestra adecuada y coherente con los objetivos de la investigación, asegurando que la información obtenida refleje la realidad jurídica y social relacionada con los contratos de arrendamiento en el cantón Guaranda.

3.1.4. Población y Muestra

La población de estudio fueron 3 abogados en libre ejercicio expertos en materia Civil relacionados a contratos de arrendamiento que aportaron a la investigación y dos ciudadanos en calidad de arrendador y arrendatario que aportaron su criterio propio sobre las cláusulas de arrendamiento.

Encuestas:

Se encuestará a 120 ciudadanos del Cantón Guaranda, sector urbano, en calidad de arrendatarios y arrendadores actualmente, quienes serán los únicos que puedan contestar las encuestas.

3.1.5. Localización geográfica del estudio

Sector Urbano, Cantón Guaranda, Provincia de Bolívar.

CAPITULO IV- RESULTADO Y DISCUSIÓN

ENTREVISTAS - ABOGADOS				
PREGUNTAS	**ABG. IVÁN CHOCHOS**	**ABG. HUGO BAÑO**	**ABG. ANDRÉS IBARRA**	**Análisis**
1. En base a su experiencia profesional considera que en Guaranda existe una práctica frecuente de incorporación de cláusulas contractuales que generan desequilibrio entre arrendador y arrendatario, ¿Por qué?	En la práctica principalmente no existe contratos de arrendamiento legalmente jurídicos y establecidos siempre existe contratos verbales, pero ya en la práctica obviamente si existe cláusulas contractuales que desequilibren principalmente en el tema de la perdida de la garantía porque no se justifica de los daños que se pueda causar pero automáticamente ya se da por entendido de la pérdida de su garantía por circunstancias que	En la práctica las partes no están acostumbrados a realizar contratos por escrito entonces la ley dice que puede existir en contrato entonces en un contrato verbal usted no puede incorporar las cláusulas suficientes para tener seguridad las dos partes, entonces desde mi punto de vista no existe esa práctica común o esa costumbre de	Por lo general de lo que yo entiendo se hacen pocos contratos de arrendamiento en tema de viviendas eso también podría ser un problema tanto para el arrendador como para el arrendatario, muchas de las personas no realizan estos contratos por lo que existen una condición de que mínimo debe ser un contrato por dos años entonces podría ser ese el motivo.	Se concluye que no celebran contratos de arrendamiento por escrito, solo lo hacen de manera verbal, es decir, es un simple acuerdo de voluntades entre el arrendador y arrendatario.

	muchas de las veces no consume pero obviamente esas son las más frecuentes que existe en este sector de Guaranda	hacer contratos firmados y que además sean reconocidos ante un notario ya cuando la gente empieza los procesos y problemas ahí buscan o legalizar el contrato que tuvo firmado privadamente o hacer un trámite notarial a través de una declaración juramentada indicando que existió una relación entre arrendador y arrendatario		
2. ¿Considera que la Ley de Inquilinato y el Código Civil abarcan mecanismos jurídicos suficientes para	La Ley lo establece el problema principal aquí es que no se realizan contratos ejemplo práctico es alrededor de la	Como lo mencione anteriormente la Ley de Inquilinato es muy obsoleta y genera muchos	Desde mi punto de vista no es desproporcionado ese tipo de medidas ya que se debe garantizar el buen uso del inmueble y a veces un ejemplo hay	Nos menciona que las leyes que regulan los contratos de arrendamiento no son desproporcionadas

	prevenir cláusulas desproporcionadas en los contratos de arrendamiento?	Universidad la mayor parte de estudiantes arriendan departamentos pero no existe contratos jurídicos solo existe contratos verbales que obviamente si acarrea en tener mucha vulnerabilidad los arrendatarios en el sentido de desalojar por cuestiones que les parezca, por perdida de garantía o por cuestiones más personales que si fuera por contrato obviamente las dos partes tendrían que cumplir tanto el arrendador como el arrendatario	vacíos legales y el Código Civil igual contempla lo más generalizado, pero recordemos que la sociedad va cambiando y las leyes deberían hacer lo mismo y desde mi punto de vista si amerita una reforma a la Ley de Inquilinato como usted dice de seguridad a las partes intervinientes en un contrato de arriendo.	departamentos en los que hay muchas personas y hay vecinos y a ellos no les guata el tema de los animales adentro entonces, entonces desde mi punto de vista no es desproporcionada lo que se trata de hacer es conservar el buen orden y funcionamiento de un inmueble como tal.	debido a que también se debe proteger la vivienda del arrendador.
3.	¿Cuáles son las cláusulas contractuales más habituales que a su criterio podrían	El tema de la buena fe es obviamente que cuando exista un contrato jurídico las	La cláusulas más comunes que vulneran los derechos del	Considero que el tema del tiempo que abecés establece que los contratos de arrendamiento deben	Se establece que las cláusulas de los contratos de arrendamiento

	vulnerar derechos del arrendatario o incumplir principios como la buena fe y la equidad contractual?	dos partes tienen que llegar a tener confianza del sentido de la prestación del arriendo del bien inmueble, pero muchas de las veces el no tener confianza ponen de principal el tema de la perdida de la garantía pero además imposición de horarios de ingreso y salida o utilización de los servicios básicos, estos temas que muchas de las veces que genera desequilibrio entre las dos partes, pero obviamente esto se permitiría garantizar en mejores condiciones cuando existiera contratos por escrito y obviamente protocolizados pero en la práctica esto es bastante complicado	arrendatario son las famosas garantías que se dan al momento de celebrar los contratos de arrendamiento esto es desde la óptica que uno lo quiera ver, si usted es arrendatario va considerar un abuso el pago de una garantía pero si lo ve desde la óptica de propietario de un bien inmueble también como derecho a la propiedad dejar que ingrese una persona sin una garantía podría verse como un derecho de la arrendataria y	ser como mínimo dos años creo que es ese no se sabe las circunstancias en las que puede variar.	más comunes son las garantías y el tiempo mínimo de dos años en celebrar un contrato de arrendamiento.

	pero en la realidad del presente caso, obviamente si existe estos temas al no existir un contrato de arrendamiento	un abuso en contra del arrendador entonces prácticamente las cláusulas que más llaman la atención es la famosa garantía, ahora el pago del canon de arrendamiento es un derecho de las dos partes, yo le veo más la famosa garantía como una vulneración a favor del arrendatario porque básicamente tiene que tener dos rubros el primer canon y la garantía para empezar a vivir en un cuarto o en una		

		casa arrendada.		
4. ¿Qué reformas legales recomendaría implementar para fortalecer la protección jurídica del arrendatario frente a cláusulas contractuales desequilibradas?	Referente a la cláusulas lo que sería es de que todo ciudadano tiene que generar un contrato de arriendo que actualmente no está siendo controlada y obviamente no está siendo obligatoria los contratos para que la puedan realizar y si existiera contratos obviamente el refuerzo es de que no existe esta desproporcionalidad entre las partes porque solo te pone cláusulas generales de llegar acuerdo mutuo pero mucho de las veces tienen que contar claramente cuál es la buena fe del contrato y también los derechos del arrendatario a quien se le descuenta	Como ya lo mencioné anteriormente se debería ir reformando la ley de Inquilinato conforme va avanzando la sociedad para dar seguridad a las partes al momento de celebrar un contrato de arrendamiento	Específicamente con lo que tiene que ver con el tiempo mínimo de los contratos eso creería que debería reformarse.	Se menciona que se debe reformar la ley de inquilinato conforme la evolucionando la sociedad y también, se debe debería reformar el tiempo de arrendamiento que son de dos años eso me parece una condición desproporcionada

	incluso a veces se le cobra por los supuestos daños que existieron, entonces tiene que ser bastante específicos en los contratos, cuales serían los daños que causare el arrendatario para que se le fuera descontando y cobrado además rubros que no puedan generarse y esos son los detalles necesarios para proteger los derechos de las dos partes.			

Tabla 1. Entrevistas sobre el "*Análisis jurídico de las cláusulas en los contratos de arrendamiento; alcance e impacto en la protección de los derechos del arrendatario Guaranda 2025."*

*Fuente: Adriana Mishel Solórzano Herrera (Autor) /*Entrevista realizada abogados en materia Civil de la cuidad de Guranda 2026.

ENTREVISTA- ARRENDATARIO		
PREGUNTAS	**SÑR. Anthony Ocanto**	**Análisis**
1. ¿Cuándo arrendo la vivienda tuvo oportunidad real de negociar las cláusulas del	Solo acepte previas cláusulas que me dijo el arrendatario, no tengo un contrato	Concluyo que muchas de las veces el arrendador debe aceptar cláusulas o imposiciones de parte del

	contrato o solo aceptó condiciones previamente establecidas?	y entonces solo arriendo por arrendar actualmente.	arrendador debido a su necesidad de estudio o trabajo
2.	¿Ha enfrentado cláusulas o restricciones que considere desproporcionadas o excesivas?	Por el momento si antes tenía el internet que era bueno y actualmente ya me quitaron entonces, pero pese a eso sigo aquí viviendo ya que es un poco más económico para mí.	Se menciona que si tuvo que aceptar y acoplarse a estas restricciones debido al monto económico
3.	¿Conoce los derechos establecidos en la Ley de Inquilinato y el Código Civil como arrendatario?	La verdad no conozco ninguna ley el arrendatario solo desde que comencé arrendar no e sabido nada, tampoco me puesto a consultar, pero si estaría interesado en saber un poco más sobre eso.	Se establece que muchas de las veces los inquilinos desconocen de los contratos de arrendamiento y por ende de las leyes que regulan esta clase de contratos
4.	¿Ha sentido que aceptar ciertas cláusulas fue necesario ya sea por necesidad o falta de alternativas de vivienda?	Si claro al momento que yo arrendé aquí se me puso más económico porque en otros lados era más pequeño y entonces aquí es un poco más grande para mí y mi pareja entonces seria que esto como la última opción que tuve.	Se concluyen que tuvieron que aceptar debido a la necesidad que una vivienda.

*Fuente: Adriana Mishel Solórzano Herrera (Autor) /*Entrevista realizada al arrendatario del sector urbano de la cuidad de Guranda 2026.

ENTREVISTA- ARRENDADOR		
PREGUNTAS	**SR. ERIKA Ninabanda**	**ANÁLISIS**
1. ¿Qué cláusulas considera importantes incluir en un contrato de arrendamiento?	Bueno yo pienso que las cláusulas más importantes deberían ser más que todo el valor del	Las cláusulas que se deben imponer son con relación al valor del arriendo y al tiempo del contrato

	arriendo, el tiempo del contrato y las obligaciones de cada uno, las garantías y las condiciones para terminar el contrato porque así todo queda claro desde un inicio para evitar muchos inconvenientes	
2. ¿Ha establecido algún tipo de restricciones específicas (mascotas, visitas, horarios, uso de áreas comunes, garantías económicas)? ¿Cuál fue la razón?	Si, muchas de las veces aquí no se permiten más que todo las mascotas, ya que, muchos de los inquilinos se molestan porque a veces estos animalitos salen y suelen hacer sus necesidades y eso es de mucha molestia para todos los inquilinos.	Se menciona que muchas de estas restricciones se establecen en beneficio de los demás inquilinos y para proteger la vivienda con respecto a la garantía
3. ¿Considera que las condiciones establecidas por usted protegen legítimamente su propiedad o podrían interpretarse como limitaciones excesivas para el arrendatario?	Bueno yo considero que estas condiciones si protegen la propiedad, aunque algunas veces podrían parecer excesivas, dependiendo como se aplique al inquilino	Si son necesarios para una mejor protección de la vivienda del arrendador
4. ¿Al momento de arrendar establece garantías adicionales al canon de arrendamiento?	Si debido a que así protejo mi vivienda al momento que desaloje el inquilino o no quiera pagar el mes de arrendamiento.	Se concluyen que en casi todos los arrendamientos se imponen lo que es la garantía.

*Fuente: Adriana Mishel Solórzano Herrera (Autor) /*Entrevista realizada al arrendador del sector urbano de la cuidad de Guranda 2026.

Para Finalizar de los resultados alcanzados mediante la aplicación de las técnicas de investigación utilizadas en el presente trabajo, se pudo reconocer la importancia de las relaciones arrendaticias y cómo la proliferación de cláusulas desproporcionadas fractura directamente el equilibrio de las obligaciones asumidas entre las partes en Guaranda; asimismo, se determinó que la actualización del bloque normativo y la adopción de mecanismos preventivos inspirados en el derecho comparado resultan fundamentales para deponer la arbitrariedad inmobiliaria impuesta por la costumbre local y garantizar la plena seguridad jurídica del arrendatario.

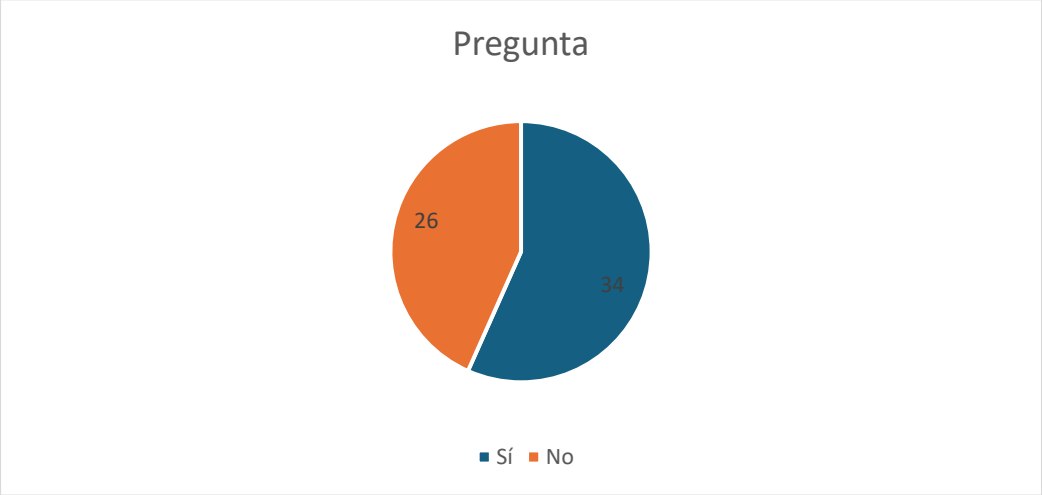
4.1.1. Resultado de encuestas a los arrendatarios

1. ¿Ha observado penalidades económicas excesivas en caso de terminación del contrato de arrendamiento?

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje válido
SI	34	56.7 %
NO	26	43.3 %

Fuente: *Encuesta aplicada a 60 arrendatarios del sector urbano de Guaranda, 2026.*

Elaborado por: *Adriana Solórzano*



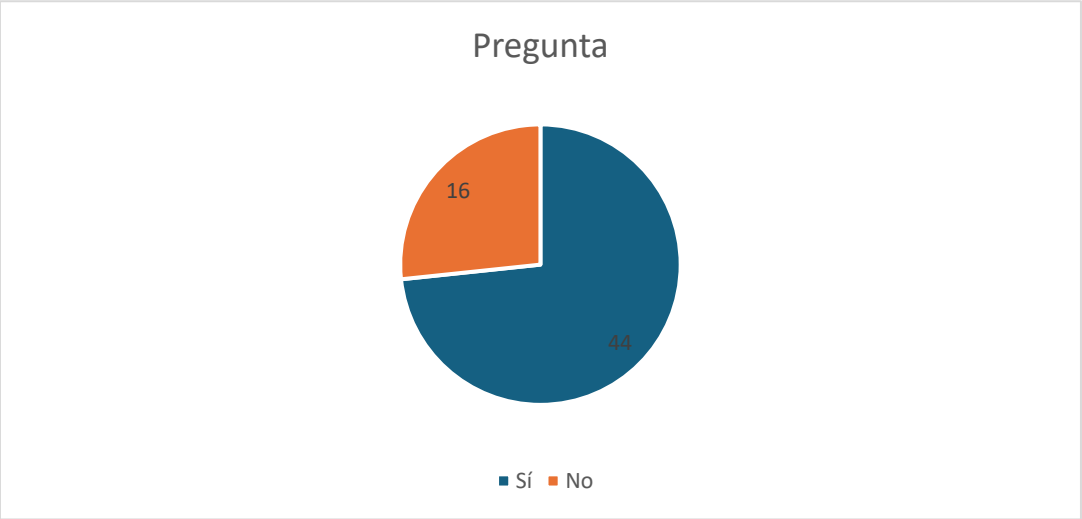
Análisis: El 56,7% de los arrendatarios encuestados manifestó que sí ha observado penalidades económicas excesivas en caso de terminación del contrato, mientras que el 43,3% indicó que no, por ende, este resultado demuestra que más de la mitad de los encuestados identifica la existencia de sanciones económicas desproporcionadas dentro de los contratos de arrendamiento, lo cual evidencia una práctica contractual que puede imponer cargas económicas excesivas al arrendatario, en consecuencia, este resultado permite afirmar que existen cláusulas que afectan el equilibrio contractual y colocan al inquilino en una situación de desventaja frente al arrendador.

2.¿Cree usted que existen cláusulas que limitan los derechos del arrendatario sobre el uso del inmueble arrendado?

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje válido
SI	44	73.3 %
NO	16	26.7 %

Fuente: *Encuesta aplicada a 60 arrendatarios del sector urbano de Guaranda, 2026.*

Elaborado por: *Adriana Solórzano*



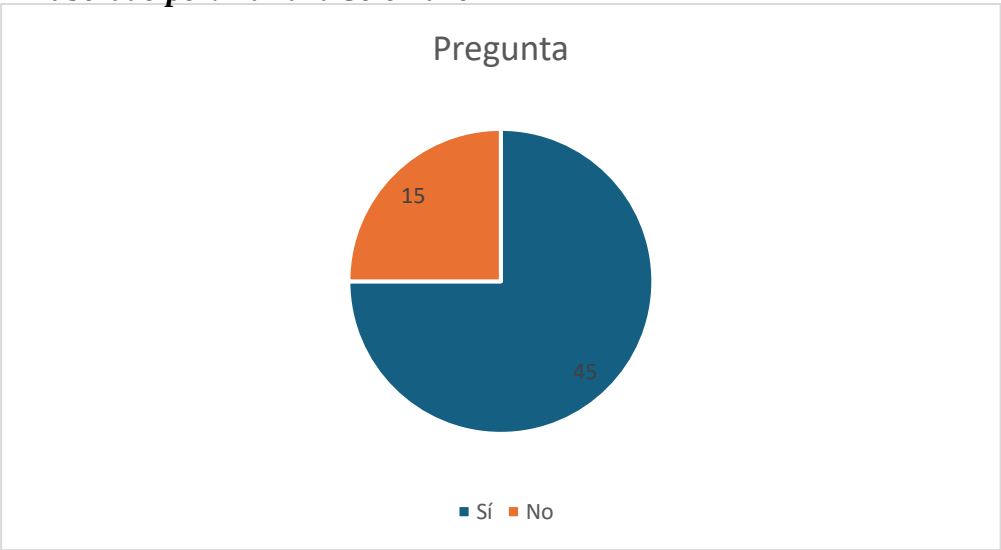
Análisis: El 73,3% de los encuestados considera que sí existen cláusulas que limitan los derechos del arrendatario sobre el uso del inmueble, mientras que el 26,7% respondió negativamente, por tanto, este resultado evidencia de forma clara que una mayoría significativa de arrendatarios percibe restricciones contractuales que afectan el uso y goce pacífico del bien arrendado, dichas limitaciones pueden constituir cláusulas abusivas cuando exceden lo razonable, imponen prohibiciones arbitrarias o reducen injustificadamente los derechos del inquilino durante la vigencia del contrato.

3. ¿Considera usted que los arrendatarios aceptan restricciones debido a la necesidad de acceder a vivienda o locales comerciales?

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje válido
Sí	45	75.0 %
No	15	25.0 %

Fuente: *Encuesta aplicada a 60 arrendatarios del sector urbano de Guaranda, 2026.*

Elaborado por: *Adriana Solórzano*



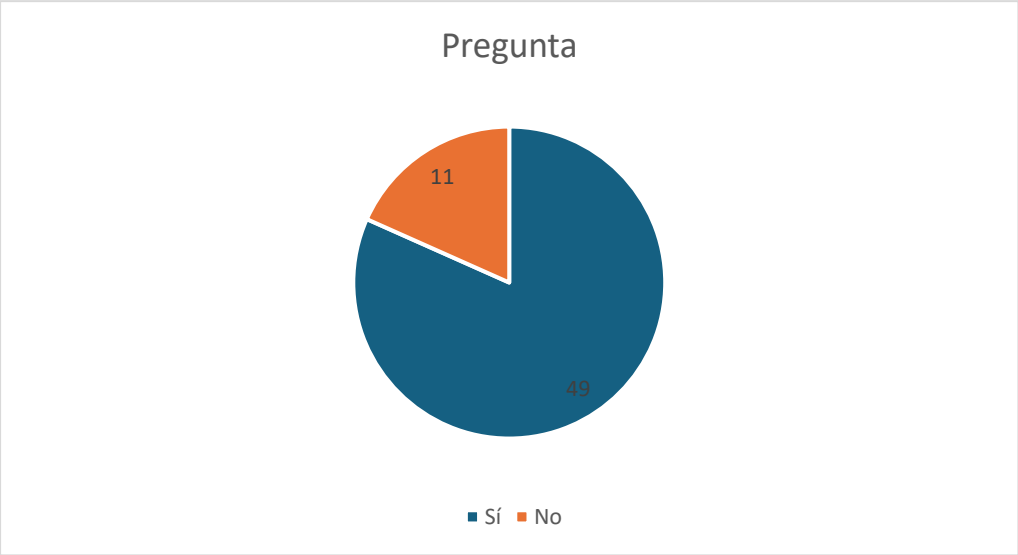
Análisis: El 75% de los arrendatarios encuestados respondió afirmativamente, mientras que el 25% indicó que no, por ende, este resultado demuestra que la necesidad de acceder a vivienda o locales comerciales influye directamente en la aceptación de condiciones contractuales restrictivas, en este sentido, se evidencia una situación de desigualdad material entre arrendador y arrendatario, debido a que el inquilino puede aceptar cláusulas desfavorables por necesidad, aun cuando estas limiten sus derechos o generen cargas desproporcionadas, este resultado fortalece la hipótesis de que las cláusulas abusivas se mantienen como una práctica frecuente dentro del sector urbano de Guaranda.

4. ¿Considera que existe desconocimiento ciudadano respecto de los derechos del arrendatario?

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje válido
Sí	49	81.7 %
No	11	18.3 %

Fuente: *Encuesta aplicada a 60 arrendatarios del sector urbano de Guaranda, 2026.*

Elaborado por: *Adriana Solórzano*



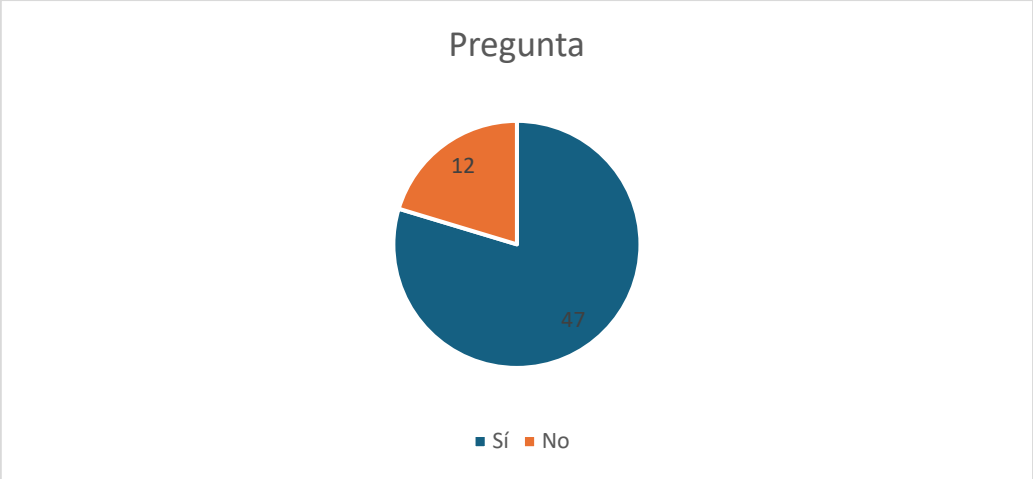
Análisis: El 81,7% de los encuestados considera que sí existe desconocimiento ciudadano respecto de los derechos del arrendatario, mientras que el 18,3% respondió que no, por ende, este resultado evidencia una debilidad importante en materia de cultura jurídica ciudadana, siendo el desconocimiento de los derechos reconocidos por la Ley de Inquilinato y el Código Civil facilita que los arrendatarios acepten cláusulas sin cuestionarlas ni acudir los mecanismos legales correspondientes

5. ¿Piensa usted que el arrendatario está en desventaja frente al arrendador debido a restricciones del uso del bien?

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje válido
Sí	47	79.7 %
No	12	20.3 %

Fuente: *Encuesta aplicada a 60 arrendatarios del sector urbano de Guaranda, 2026.*

Elaborado por: *Adriana Solórzano*



Análisis: El 79,7% de los arrendatarios encuestados manifestó que sí considera que el arrendatario se encuentra en desventaja frente al arrendador debido a restricciones sobre el uso del bien, mientras que el 20,3% indicó que no, por ende, este resultado confirma que existe una percepción mayoritaria de desequilibrio contractual dentro de las relaciones arrendaticias, ya que, las restricciones impuestas sobre el uso del inmueble pueden convertirse en cláusulas que limitan injustificadamente el derecho del arrendatario al uso y goce pacífico del bien arrendado, en consecuencia, este dato demuestra que las condiciones contractuales restrictivas afectan la protección efectiva de los derechos del inquilino**.**

Análisis general

Los resultados de las encuestas evidencian que sí existen cláusulas abusivas en los contratos de arrendamiento del sector urbano de Guaranda; la mayoría de arrendatarios encuestados reconoce la existencia de penalidades económicas excesivas, restricciones al uso del inmueble, aceptación de condiciones desfavorables por necesidad, desconocimiento de derechos y desventaja frente al arrendador.

Estos resultados permiten demostrar que las cláusulas abusivas no constituyen hechos aislados, sino prácticas presentes en las relaciones arrendaticias locales; en consecuencia, la información obtenida fortalece la hipótesis de la investigación, al evidenciar que dichas cláusulas afectan el equilibrio jurídico del contrato y limitan la protección efectiva de los derechos del arrendatario

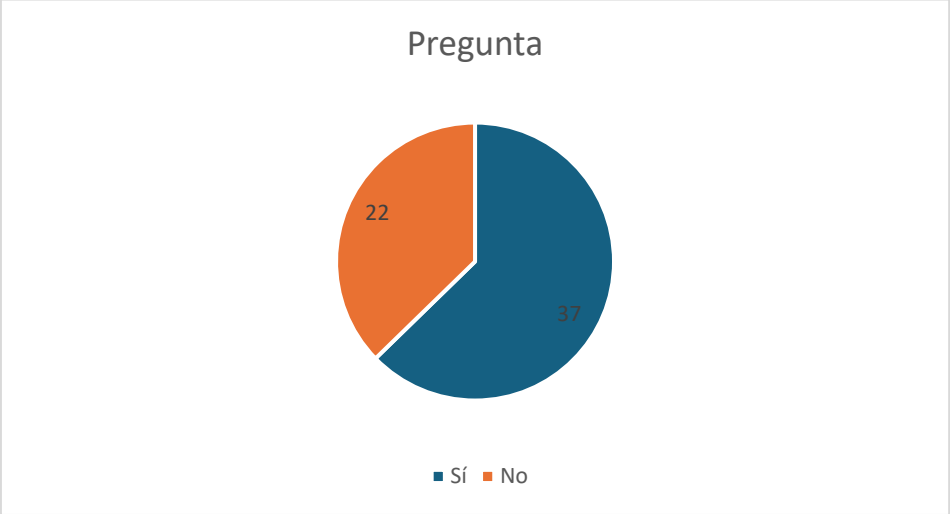
4.1.3. Resultados encuestas a los arrendadores

1¿Realiza contratos de arrendamiento por escrito con sus arrendatarios?

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje válido
Sí	37	62.7 %
No	22	37.3 %

Fuente: *Encuesta aplicada a 60 arrendadores del sector urbano de Guaranda, 2026.*

Elaborado por: *Adriana Solórzano*



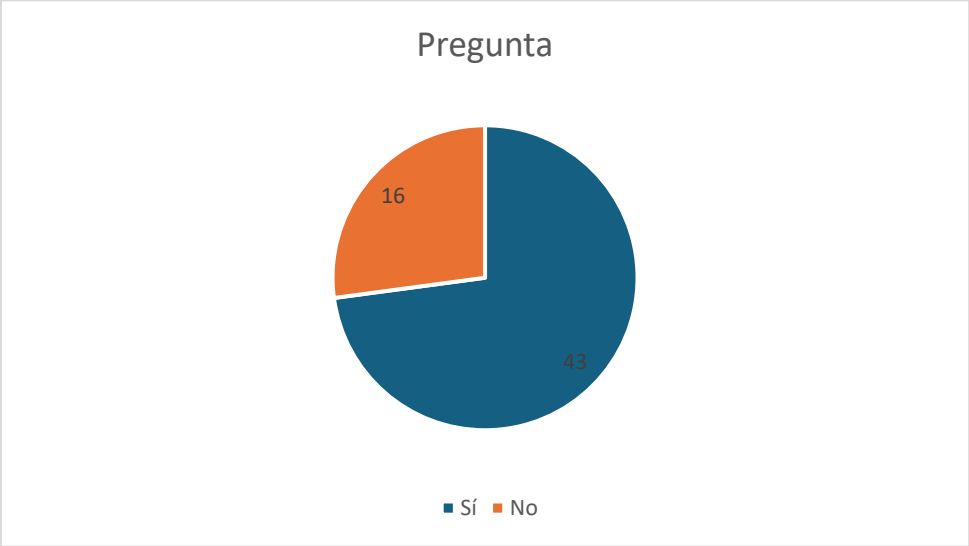
Análisis: El 62,7% de los arrendadores encuestados manifestó que sí realiza contratos de arrendamiento por escrito, mientras que el 37,3% indicó que no, este resultado evidencia que, aunque existe una mayoría que formaliza la relación arrendaticia mediante documento escrito, todavía permanece un porcentaje considerable de arrendamientos celebrados verbalmente o sin suficiente respaldo documental, esta situación puede generar inseguridad jurídica para el arrendatario, debido a que la ausencia de contrato escrito dificulta probar condiciones pactadas, derechos, obligaciones, garantías, plazo y causales de terminación. por tanto, este resultado demuestra que existe un escenario propicio para prácticas abusivas, especialmente cuando las condiciones del arrendamiento no quedan claramente determinadas.

2.¿Solicita garantía económica adicional al pago del canon mensual por arrendamiento?

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje válido
Sí	43	72.9 %
No	16	27.1 %

Fuente: *Encuesta aplicada a 60 arrendadores del sector urbano de Guaranda, 2026.*

Elaborado por: *Adriana Solórzano*



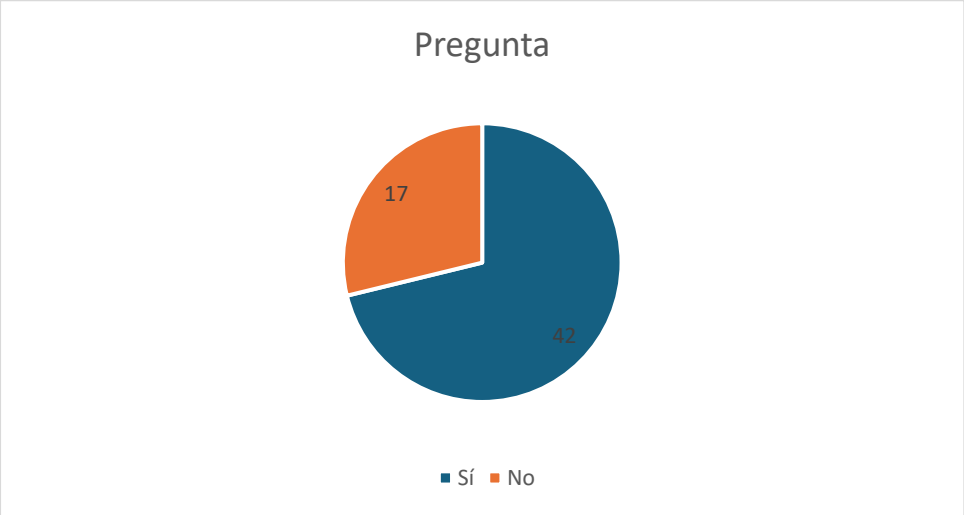
Análisis: El 72,9% de los arrendadores respondió que sí solicita una garantía económica adicional al canon mensual, mientras que el 27,1% indicó que no, por tanto, este resultado permite evidenciar que la exigencia de garantías constituye una práctica frecuente dentro del sector urbano de Guaranda, si bien la garantía puede ser legítima para proteger el inmueble frente a daños o incumplimientos, también puede convertirse en una cláusula abusiva cuando se exige en valores desproporcionados, sin reglas claras de devolución o sin justificación objetiva, en este sentido, el alto porcentaje de respuestas afirmativas permite sostener que existe una práctica constante que puede afectar económicamente al arrendatario.

3. ¿Constituye restricciones sobre mascotas, visitas, horarios o uso de áreas comunes dentro del inmueble arrendado?

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje válido
Sí	42	71.2 %
No	17	28.8 %

Fuente: *Encuesta aplicada a 60 arrendadores del sector urbano de Guaranda, 2026.*

Elaborado por: *Adriana Solórzano*



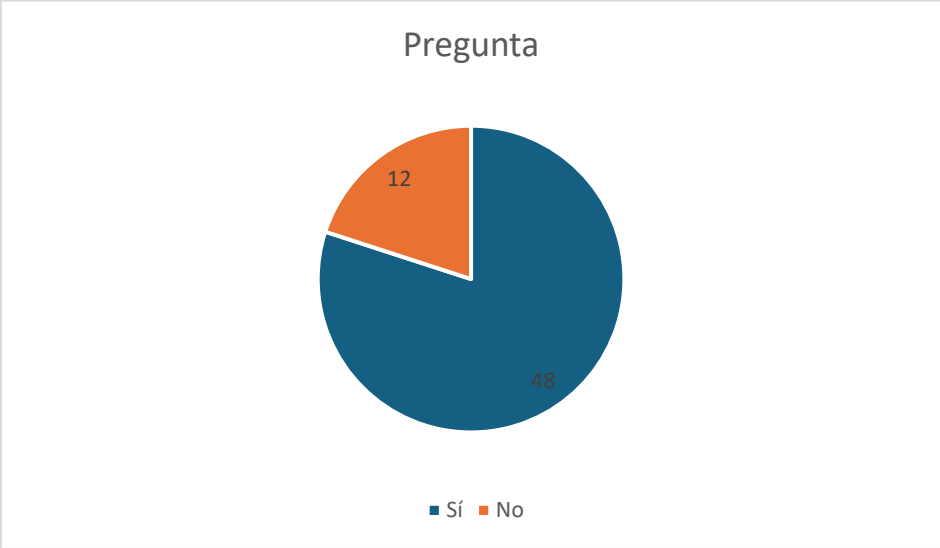
Análisis: El 71,2% de los arrendadores manifestó que sí establece restricciones sobre mascotas, visitas, horarios o uso de áreas comunes, mientras que el 28,8% señaló que no. Este resultado demuestra que gran parte de los contratos o acuerdos de arrendamiento contienen limitaciones al uso del inmueble, aunque ciertas restricciones pueden ser razonables para proteger la convivencia o el buen uso del bien, pueden adquirir carácter abusivo cuando son excesivas, arbitrarias o afectan el uso pacífico del inmueble por parte del arrendatario, por ello, este dato confirma que las limitaciones contractuales son una práctica frecuente y que pueden incidir directamente en los derechos del inquilino.

4. ¿Considera que las cláusulas del contrato protegen legítimamente su propiedad?

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje válido
Sí	48	80.0 %
No	12	20.0 %

Fuente: *Encuesta aplicada a 60 arrendadores del sector urbano de Guaranda, 2026.*

Elaborado por: *Adriana Solórzano*



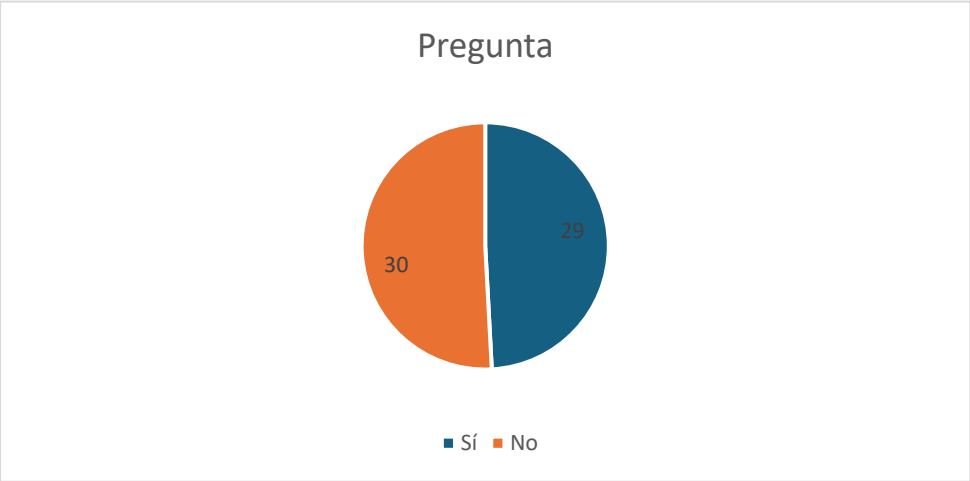
Análisis: El 80% de los arrendadores considera que las cláusulas contractuales protegen legítimamente su propiedad, mientras que el 20% no comparte ese criterio, este resultado evidencia que la mayoría de arrendadores percibe las cláusulas contractuales como mecanismos de protección patrimonial, sin embargo, esta percepción puede justificar la inclusión de disposiciones que, bajo el argumento de proteger la propiedad, terminen imponiendo cargas excesivas al arrendatario.

5. ¿Cree usted necesario que los contratos de arrendamiento sean revisados por una autoridad competente para evitar conflictos entre arrendador y arrendatario?

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje válido
Sí	29	49.2 %
No	30	50.8 %

Fuente: *Encuesta aplicada a 60 arrendadores del sector urbano de Guaranda, 2026.*

Elaborado por: *Adriana Solórzano*



Análisis: El 49,2% de los arrendadores considera necesaria la revisión de los contratos por una autoridad competente, mientras que el 50,8% no lo considera necesario. Este resultado evidencia una división importante entre los encuestados; sin embargo, el hecho de que más de la mitad no vea necesaria una revisión externa permite advertir una posible resistencia al control institucional de los contratos de arrendamiento, esta situación resulta relevante, porque la falta de revisión o control facilita que se mantengan cláusulas desproporcionadas, ambiguas o abusivas sin una valoración previa de legalidad, en consecuencia, este resultado refuerza la necesidad de fortalecer mecanismos de control, orientación jurídica y revisión contractual para proteger los derechos del arrendatario

4.1.3. Discusión

Es la exposición de los razonamientos que fueron extraídos de los resultados que se obtuvieron en la presente investigación, en donde se relaciona el análisis doctrinario, normativo, de las cláusulas en los contratos de arrendamiento; alcance e impacto en la protección de los derechos del arrendatario Guaranda 2025

- La presente investigación permitió analizar jurídicamente las cláusulas abusivas contenidas en los contratos de arrendamiento y su impacto en la protección de los derechos del arrendatario dentro del cantón Guaranda durante el año 2025, evidenciando que, dentro de las relaciones arrendaticias urbanas, persisten prácticas contractuales que generan desequilibrios significativos entre arrendador y arrendatario, los resultados obtenidos tanto del análisis normativo como de las encuestas y entrevistas realizadas permitieron determinar que muchas de las cláusulas incorporadas en contratos de arrendamiento de vivienda y locales comerciales contienen disposiciones desproporcionadas que afectan principios fundamentales de buena fe, equilibrio contractual y seguridad jurídica.

- Además, los hallazgos concuerdan con los postulados doctrinarios leídos durante la investigación, los que sostienen que en las relaciones arrendaticias suele darse una disparidad de la relación estructural entre las partes contratantes, ya que el arrendador normalmente redacta unilateralmente el contenido contractual, mientras que la parte arrendataria, debido a una necesidad de carácter habitacional o una urgencia de carácter económico, acepta condiciones sin posibilidades reales de negociación en la posición contractual, por ende, esta situación genera un desequilibrio contractual que afecta el principio de la igualdad material y debilita el ejercicio pleno de los derechos del arrendatario.

- Igualmente, los resultados obtenidos indicaron que aunque la normativa ecuatoriana exhibe sistemas jurídicos suficientes para prevenir o castigar cláusulas desproporcionadas como son la nulidad contractual, la tutela judicial efectiva, la mediación y la interpretación ajustada al principio de la buena fe

establecida en el Código Civil dicha aplicación práctica es restringida por causas como el desconocimiento normativo de los arrendatarios, la informalidad contractual, la falta de controles preventivos impuestos por las instituciones competentes.

- En relación al análisis comparativo aduciendo a la normativa colombiana los resultados mostraron que cuenta con especial desarrollo en cuanto al control de estipulaciones contractuales y mecanismos preventivos para evitar abusos en las relaciones arrendaticias, lo que permite evidenciar que si bien Ecuador tiene fundamentos jurídicos sólidos para la protección del arrendatario, es una necesidad adecuar su normativa regulatoria de mecanismos jurídicos más precisos que garanticen un control efectivo del contenido de los contratos.

- Finalmente, en la investigación se pudo establecer que la problemática existente en relación a las cláusulas desproporcionadas no es únicamente una cuestión de interpretación de tipo civil contractual sino una manifestación que afecta a derechos constitucionales como los de seguridad jurídica, dignidad humana, protección de la vivienda adecuada y tutela judicial efectiva, por lo que es urgente trabajar en reformas jurídicas de la contratación civil, buscando restablecer el equilibrio de las partes e ir garantizando de esta forma los derechos del arrendatario en el ordenamiento jurídico.

CAPÍTULO V- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Conclusiones

- La concluir, el análisis jurídico practicado sobre la existencia de cláusulas dentro de los contratos de arrendamiento de la ciudad de Guaranda del año 2025 se concluyó que cuando el ordenamiento jurídico ecuatoriano contempla mecanismos legales que amparan los derechos de los arrendatarios, en la práctica aún subsisten contratos que han sido redactados de forma unilateral por los arrendadores y que contienen cláusulas desproporcionadas y que afectan el equilibrio contractual cobrando la eficacia que puedan tener las normas que rigen en la actualidad no sólo pasa por la existencia formal de éstas, sino también por la correcta aplicación control y conocimiento de las mismas por parte de los que intervienen en la relación arrendaticia.

- Además, respecto al examen del marco normativo, se determinó que la Ley de Inquilinato y el Código Civil contienen disposiciones jurídicas suficientes para proteger al arrendatario mediante principios como la buena fe contractual, la seguridad jurídica, el equilibrio prestacional y el derecho al uso pacífico del inmueble, sin embargo, la falta de conocimiento legal por parte de los arrendatarios y la informalidad en la celebración de contratos dificultan la efectiva materialización de estas garantías dentro de la relación arrendaticia, entre el arrendador y arrendatario.

- Asimismo, en cuanto a los mecanismos jurídicos existentes para prevenir o sancionar la inserción de cláusulas desproporcionadas, se verificó que el ordenamiento jurídico contempla herramientas legales como la nulidad de cláusulas contrarias a normas imperativas, la intervención judicial, la mediación y la tutela efectiva de derechos, cabe mencionar que, su eficacia se ve reducida por la escasa cultura jurídica de los arrendatarios y la ausencia de controles preventivos eficaces que permitan detectar y corregir oportunamente dichas cláusulas antes de la suscripción contractual.

- Por último, el estudio comparado entre la normativa de Ecuatoriana y Colombiana se concluye que ambos ordenamientos reconocen la necesidad de proteger jurídicamente al arrendatario, sin embargo, la legislación colombiana presenta mayores niveles de precisión con relación a la normativa y mecanismos de control contractual más desarrollados para evitar imposición de cláusulas desproporcionadas, esto evidencia la necesidad de fortalecer el sistema jurídico de Ecuador mediante reformas orientadas a optimizar la supervisión legal de los contratos de arrendamiento y garantizar una protección más efectiva de los derechos del arrendatario conforme a principios de buena fe contractual y seguridad jurídica.

5.2. Recomendaciones

Al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda; se recomienda fortalecer mecanismos de control y supervisión institucional relacionados con contratos de arrendamiento, mediante mayor intervención administrativa de las dependencias municipales competentes en materia de inquilinato, con la finalidad de prevenir la utilización de cláusulas abusivas y garantizar el cumplimiento efectivo de la normativa prevista en la Ley de Inquilinato y el Código Civil ecuatoriano.

Al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda y a la Defensoría del Pueblo como protectora de derechos ciudadanos; se recomienda promover programas de capacitación y difusión jurídica dirigidos a arrendadores y arrendatarios del cantón, orientados a fortalecer el conocimiento ciudadano respecto de derechos y obligaciones derivados de los contratos de arrendamiento, especialmente en lo relacionado con cláusulas abusivas, estabilidad contractual y mecanismos legales de protección del arrendatario.

Al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda se recomienda impulsar ordenanzas que contengan lineamientos jurídicos que permitan desarrollar regulación más específica local respecto de cláusulas abusivas dentro de los contratos de arrendamiento, incorporando criterios claros de control contractual,

proporcionalidad y protección de la parte más vulnerable de la relación jurídica, con el propósito de garantizar mayor equilibrio contractual y seguridad jurídica dentro de las relaciones arrendaticias urbana.

Bibliografía:

Alessandri Rodríguez, A. (2018). Tratado de los contratos (7.ª ed.). Editorial Jurídica de Chile. https://www.editorialjuridica.cl

Andrade, L. C. B. (2019). La garantía de arrendamiento en materia de inquilinato. Revista Lex, 5(2), 45–60. https://revistas.unl.edu.ec

Asamblea Constituyente. (2008). Constitución de la República del Ecuador. Registro Oficial No. 449 de 20 de octubre de 2008.https://www.asambleanacional.gob.ec/es/constitucion-de-la-republica-del-ecuador

Blanco, A., & López, J. (2023). Cláusulas ambiguas en contratos de arrendamiento y su impacto en la seguridad jurídica. Revista Vitalia Jurídica. Cabanellas de Torres, G. (2017). Diccionario jurídico elemental (20.ª ed.). Editorial Heliasta. https://www.heliasta.com

Cisneros, M. I. (2025). Derechos de los inquilinos en Ecuador y aplicación de la Ley de Inquilinato. Expreso Jurídico. ww.expreso.ec/servicios/derechos-inquilinos-ecuador-dice-ley-inquilinato-248541.html

Congreso Nacional del Ecuador. (2005). Código Civil ecuatoriano. Registro Oficial Suplemento No. 46 de 24 de junio de 2005. https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2022-02/CODIGO_CIVIL.pdf

Congreso Nacional del Ecuador. (2005). Ley de Inquilinato. Registro Oficial No. 196 de 1 de noviembre de 2000. https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2022-02/LEY_DE_INQUILINATO.pdf

Díez-Picazo, L. (2019). Fundamentos del derecho civil patrimonial (Vol. I, 6.ª ed.). Editorial Civitas. https://www.aranzadilaley.es

Falconi Baquero, M. F. (2022). Cláusulas abusivas y derechos de los consumidores en contratos de adhesión. Revista Chakiñan de Ciencias Sociales y Humanidades, 18, 191–205. https://chakinan.unach.edu.ec/index.php/chakinan/article/view/782

Ferrajoli, L. (2018). Derechos y garantías: La ley del más débil (9.ª ed.). Editorial Trotta. https://www.trotta.es

Garrido Belalcázar, M. G. (2021). Análisis jurídico de la Ley de Inquilinato en el Ecuador [Tesis de grado, Universidad Regional Autónoma de los Andes]. https://dspace.uniandes.edu.ec

Larrea Holguín, J. (2008). Derecho civil del Ecuador: Obligaciones y contratos. Corporación de Estudios y Publicaciones. https://www.cepweb.com.ec

Larrea Holguín, J. (2017). Manual elemental de derecho civil del Ecuador (Vol. IV). Corporación de Estudios y Publicaciones. https://www.cepweb.com.ec

Ley de Inquilinato. (2016). Registro Oficial del Ecuador. https://www.gob.ec

Mancheno, G., & Orozco, E. (2025). *La falta de regulación normativo al depósito de garantías en contrato de arrendamiento.* Riobamaba: Universidad Nacional de Chimborazo. Obtenido de http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/15591/1/Orozco%20S.%2c%20Edwin%20J.%20%282025%29%20La%20falta%20de%20regulaci%c3%b3n%20normativo%20al%20dep%c3%b3sito%20de%20garant%c3%ada%20en%20contratos%20de%20arrendamiento.pdf

Manosalva, F. (2025). *CLÁUSULAS ABUSIVAS EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA EN COLOMBIA.* Colombia: UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BUCARAMANGA. Obtenido de https://repository.unab.edu.co/bitstream/handle/20.500.12749/32359/Informe%20Final%20de%20Investigaci%c3%b3n%20Clausulas%20Abusivas.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Mejía Maggi, B. G. (2021). La fijación del canon de arrendamiento máximo y sus efectos jurídicos en el Ecuador [Trabajo de titulación, Universidad Nacional de Chimborazo].
http://dspace.unach.edu.ec

Ospina Fernández, G., & Ospina Acosta, E. (2018). Teoría general del contrato y del negocio jurídico (8.ª ed.). Editorial Temis. https://www.temis.com.co

Pozo, N. (2018). *“EL ABUSO DEL DERECHO EN EL PROCEDIMIENTO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN ECUADOR* . Quito: UNIVERSIDAD METROPOLITANA DEL ECUADOR . Obtenido de https://repositorio.umet.edu.ec/server/api/core/bitstreams/ccd939aa-ae56-4ea2-adbb-7e6620e73292/content

Tapie, G., & Morales , D. (2025). *El contrato de arrendamiento en Colombia: desafíos de eficacia y pertinencia frente a nuevas dinámicas contractuales.* Colombia: UNIVERSIDAD LIBRE. Obtenido de https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/30774/El%20Contrato%20de%20Arrendamiento%20en%20Colombia%20Desaf%c3%ados%20de%20Eficacia%20y%20Pertinencia%20frente%20a%20Nuevas%20Din%c3%a1micas%20Contractuales.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Valencia Zea, A. (2019). Derecho civil: Contratos (12.ª ed.). Editorial Temis. https://www.temis.com.co

Universidad Nacional de Loja. (2022). Estudios sobre arrendamiento y derechos del arrendatario en el Ecuador. https://dspace.unl.edu.ec

ANEXOS

Anexo 1

OBJETIVO: Conocer la opinión de 60 personas que tengan la calidad de arrendatarios en el sector urbano del Cantón Guaranda; con la finalidad de verificar si se aplican cláusulas abusivas en los contratos de arrendamiento tanto de vivienda como de locales comerciales.

1. ¿Ha observado penalidades económicas excesivas en caso de terminación del contrato de arrendamiento?

SI ------- NO -------

2. ¿Cree usted que existen cláusulas que limitan los derechos del arrendatario sobre el uso del inmueble arrendado?

SI ------- NO -------

3. ¿Considera usted que los arrendatarios aceptan restricciones debido a la necesidad de acceder a vivienda o locales comerciales?

SI ------- NO -------

4. ¿Considera que existe desconocimiento ciudadano respecto de los derechos del arrendatario?

SI ------- NO -------

5. ¿Piensa usted que el arrendatario está en desventaja frente al arrendador debido a restricciones del uso del bien?

SI ------- NO -------

Anexo 2

OBJETIVO: Conocer la opinión de 60 personas que tengan la calidad de arrendadores en el sector urbano del Cantón Guaranda; con la finalidad de verificar si se aplican cláusulas abusivas en los contratos de arrendamiento de vivienda.

1.¿Realiza contratos de arrendamiento por escrito con sus arrendatarios?

SI ------- NO -------

2. ¿Solicita garantía económica adicional al pago del canon mensual por arrendamiento?

SI ------- NO -------

3. ¿Constituye restricciones sobre mascotas, visitas, horarios o uso de áreas comunes dentro del inmueble arrendado?

SI ------- NO -------

4. ¿Considera que las cláusulas del contrato protegen legítimamente su propiedad?

SI ------- NO -------

5. ¿Cree usted necesario que los contratos de arrendamiento sean revisados por una autoridad competente para evitar conflictos entre arrendador y arrendatario?

SI ------- NO -------

ANEXOS 3

Entrevista dirigida abogados en libre ejercicio en Materia Civil

1. En base a su experiencia profesional considera que en Guaranda existe una práctica frecuente de incorporación de cláusulas contractuales que generan desequilibrio entre arrendador y arrendatario, ¿Por qué?
2. ¿Considera que la Ley de Inquilinato y el Código Civil abarcan mecanismos jurídicos suficientes para prevenir cláusulas desproporcionadas en los contratos de arrendamiento?
3. ¿Cuáles son las cláusulas contractuales más habituales que a su criterio podrían vulnerar derechos del arrendatario o incumplir principios como la buena fe y la equidad contractual?
4. ¿Qué reformas legales recomendaría implementar para fortalecer la protección jurídica del arrendatario frente a cláusulas contractuales desequilibradas?

Entrevista dirigida al arrendatario del sector urbano de la cuidad de Guaranda

1. ¿Cuándo arrendo la vivienda tuvo oportunidad real de negociar las cláusulas del contrato o solo aceptó condiciones previamente establecidas?
2. ¿Ha enfrentado cláusulas o restricciones que considere desproporcionadas o excesivas?
3. ¿Conoce los derechos establecidos en la Ley de Inquilinato y el Código Civil como arrendatario?
4. ¿Ha sentido que aceptar ciertas cláusulas fue necesario ya sea por necesidad o falta de alternativas de vivienda?

Entrevista dirigida al arrendador del sector urbano de la ciudad de Guaranda

1. ¿Qué cláusulas considera importantes incluir en un contrato de arrendamiento?
2. ¿Ha establecido algún tipo de restricciones específicas como no tener mascotas, visitas, horarios, garantías económicas?
3. ¿Considera que las condiciones establecidas por usted protegen legítimamente su propiedad o podrían interpretarse como limitaciones desproporcionadas para el arrendatario?
4. ¿Al momento de arrendar establece garantías adicionales al canon de arrendamiento?

Anexo 4

Evidencias fotográficas

Entrevista N°1 al Abogado: Nestor Iván Chochos Agualongo





Entrevista N°2 al Abogado: Hugo Baño





Entrevista N°3 al Abogado: Andrés Ibarra

