UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS

CARRERA DE DERECHO

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DE TÍTULO DE ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA

TEMA:

LEY ORGÁNICA DE APOYO HUMANITARIO Y SUS REPERCUSIONES SOCIO-JURÍDICAS EN MATERIA DE INQUILINATO EN EL CANTÓN GUARANDA, PROVINCIA BOLÍVAR DURANTE EL PERIODO MARZO-NOVIEMBRE 2020

AUTOR:

JAIME RIGOBERTO QUISHPE CHIMBO

TUTOR:

DR. ENRIQUE GARCÍA ALARCÓN

Guaranda – Ecuador

2020

CERTIFICACIÓN DE TUTORÍA

Yo, **Dr. Enrique García Alarcón** en mi calidad de Tutor de Proyecto de Investigación, modalidad de titulación contemplado en el Reglamento de la Unidad de Titulación de la facultad de jurisprudencia Ciencias Sociales y Políticas, designado mediante resolución dictado por el honorable Consejo Directivo, bajo juramento **CERTIFICO:** que el Sr. **JAIME RIGOBERTO QUISHPE CHIMBO,** egresado de la Universidad Estatal de Bolívar, Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas, carrera de Derecho, ha cumplido con todos los requisitos pertinentes en esta titulación respecto a la modalidad de Proyecto de Investigación previo a la obtención de título de *Abogado de los Juzgados y Tribunales de la República*, con el tema: **"LEY ORGÁNICA DE APOYO HUMANITARIO Y SUS REPERCUSIONES SOCIO-JURÍDICAS EN MATERIA DE INQUILINATO EN EL CANTÓN GUARANDA, PROVINCIA BOLÍVAR DURANTE EL PERIODO MARZO-NOVIEMBRE 2020",** habiendo trabajado conjuntamente en el desarrollo de este documento, constante de esa materia, que este proyecto es de autoría del estudiante, por lo cual doy fe, apruebo y certifico todo lo antes mencionado.

Es todo cuanto puedo manifestar en honor a la verdad, facultando al interesado hacer uso del presente documento en los trámites respecto de su titulación, al igual que, una vez emitido éste se autoriza la presentación del proyecto de investigación a las diversas instancias correspondientes.

Dr. Enrique García Alarcón

TUTOR

DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTORÍA

Yo, JAIME RIGOBERTO QUISHPE CHIMBO, portador de la cedula de ciudadanía No. 020193249-8 egresado de la Carrera de Derecho de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Estatal de Bolívar, bajo juramento declaro en forma libre y voluntaria que el presente trabajo de investigación, con el tema: **"LEY ORGÁNICA DE APOYO HUMANITARIO Y SUS REPERCUSIONES SOCIO-JURÍDICAS EN MATERIA DE INQUILINATO EN EL CANTÓN GUARANDA, PROVINCIA BOLÍVAR DURANTE EL PERIODO MARZO-NOVIEMBRE 2020",** ha sido realizado por mi persona con la dirección de mi tutor, Dr. Enrique García Alarcón, docente de la carrera antes señalada; por lo tanto, es de mi autoría. En este sentido, debo dejar constancia que las expresiones vertidas en el desarrollo de este documento se ha elaborado en base a la recopilación bibliográfica tanto de libros, revistas, códigos, ley, medios de comunicación y demás formas necesarias para la producción de este proyecto de investigación.

JAIME QUISHPE

C.C. 020193249-8

AUTOR

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

NOTARIA TERCERA
Msc. Ab. Henry Rojas Narvaez
GUARANDA - ECUADOR

No. ESCRITURA	20210201003P00665

DECLARACION JURAMENTADA
OTORGADA POR:
JAIME RIGOBERTO QUISHPE CHIMBO
Factura: 001-002-000008329
DI: 2 COPIAS

En la ciudad de Guaranda, capital de la provincia Bolívar, República del Ecuador, hoy día catorce de mayo de dos mil veintiuno, **ante mi Abogado HENRY ROJAS NARVAEZ, Notario Público Tercero del Cantón Guaranda**, comparece el señor JAIME RIGOBERTO QUISHPE CHIMBO, de estado civil soltero, por sus propios derechos, domiciliado en el Recinto Mindina de la parroquia Simiatug de cantón Guaranda, provincia Bolívar, con celular número 0990790748, correo electrónico jquishpe@mailes.ueb.edu.ec . El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, hábil e idóneo para contratar y obligarse a quien de conocerlo doy fe en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación y con su autorización se ha procedido a verificar la información en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana, bien 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 presentan su declaración Bajo Juramento que dice: **Declaro que el trabajo de investigación titulado: "LEY ÓRGANICA DE APOYO HUMANITARIO Y SUS REPERCUSIONES SOCIO-JURÍDICAS EN MATERIA DE INQUILINATO EN EL CANTÓN GUARANDA, PROVINCIA BOLIVAR DURANTE EL PERIODO DE MARZO - NOVIEMBRE 2020", previo la obtención del título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador a través de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Estatal de Bolívar,** es de mi autoría, este documento no ha sido previamente presentado por ningún grado de calificación profesional; y, que las referencias bibliográficas que se incluyen han sido consultadas por el autor. Es todo cuanto puedo declarar en honor a la verdad, la misma que la hago para los fines legales pertinentes. HASTA AQUÍ LA DECLARACIÓN JURADA. La misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal. Para el otorgamiento de la presente escritura pública se observaron todos los preceptos legales del caso, leída que le fue al compareciente por mí el Notario en unidad de acto, aquel se ratifica y firma conmigo en unidad de acto de todo lo cual doy Fe.

JAIME RIGOBERTO QUISHPE CHIMBO
C.C. 0201952498

AB. HENRY ROJAS NARVAEZ
NOTARIO PUBLICO TERCERO DEL CANTON GUARANDA
EL NOTA.....

DEDICATORIA

Mi Proyecto Investigativo lo dedico a Dios, por ser el inspirador, quien me protege y me dio fuerza para continuar en mi carrera universitaria.

Con todo el corazón, la dedico a mí querido papá Manuel Quishpe Azogue y a mi querida mamá Rosa Elena Chimbo, quienes supieron brindar el apoyo incondicional durante la vida estudiantil, hasta darme una profesión digno y por creer en mi capacidad; aunque hemos pasado momentos difíciles, siempre han estado brindándome cariño, comprensión y la bendición con la que me protegieron y encaminaron por el camino del bien.

A mis hermanos/as Wilfrido, Mario, Manuel, Mónica, Martha, Mirian y Célida Quishpe quienes con sus palabras de aliento influyeron para que continuara adelante hasta cumplir con mis anhelos, ser defensor de la justicia, sin ustedes no lo habría logrado.

Jaime Quishpe

AGRADECIMIENTO

En este espacio quiero agradecer a Dios por todas las bendiciones proporcionadas, para superar los obstáculos y dificultades durante la vida.

Mi reconocimiento especial a mi madre Rosa Chimbo y a mi padre Manuel Quishpe por ser mi columna fundamental, que con amor me brindó el apoyo necesario para culminar la carrera universitaria. De igual forma a mis hermanos/as por creer en mí y que siempre ha estado junto, brindando el apoyo y consejos para afrontar los retos que se me han presentado durante la vida estudiantil; para ellos mi profundo agradecimiento.

Al Ilustre catedrático Dr. Enrique García Alarcón, que con su experiencia y conocimiento me orientó en la elaboración de este Proyecto Investigativo y haberme bridado el apoyo para desarrollar profesionalmente y seguir cultivando mis valores.

A la Universidad Estatal de Bolívar, por brindar la oportunidad de enriquecerme en conocimiento en sus aulas, aprendizajes fundamentales para guiar por la justicia, para siempre recordar y poder ayudar a la sociedad.

Jaime Quishpe

ÍNDICE

ÍNDICE vi
RESUMEN ix
GLOSARIO DE TÉRMINOS xi
INTRODUCCIÓN xii
CAPITULO I 1
PROBLEMA 1
1.1.- Planteamiento del problema 1
1.2.- Formulación del problema 5
1.3.- Objetivos 5
1.3.1.- Objetivo general 5
1.3.2.- Objetivos específicos 5
CAPITULO II 7
MARCO TEÓRICO 7
2.1. Antecedentes 7
2.2. Fundamentación teórica 10
2.2.1.- Etimología y definición de Ley 10
2.2.2.- Tipos de leyes 11
2.2.3.- Presentación de Proyecto de ley 12
2.2.4.- Características de la Ley 14
2.2.4.1.- Características formales 14
2.2.4.1.1.-Procedimiento para la aprobación de la ley 15
2.2.4.2.- Características materiales 16
2.2.5.- Apoyo Humanitario 16
2.2.6.- Inquilinato 17
2.2.6.1.- Inquilino, Etimología y Conceptualizaciones 18
2.2.7.- Sujetos que intervienen en el inquilinato 19
2.2.7.1.- Arrendador 19
2.2.7.2.- Inquilino 19
2.2.8.- Inquilinato según el destino del bien inmueble 20
2.2.8.1.- Arriendo de uso residencial 20
2.2.8.2.- Arriendo para uso comercial 20
2.2.8.3.- Mixto 20
2.2.9.- Cosas susceptibles de arrendamiento 20

2.3.- El inquilinato en la legislación ecuatoriana 21
2.3.1.- Constitución de la República del Ecuador 21
2.3.2.- Arrendamiento en el Código Civil 22
2.3.2.1.- El contrato de arrendamiento 22
2.3.3.- Etimología y concepto de contrato de arrendamiento 22
2.3.3.1.- Arriendo origen de la obligación 23
2.3.3.2.- Tipos de contratos de arriendo 24
2.3.4.- Formas de contratos 25
2.3.4.1.- Contrato escrito 25
2.3.4.2.- Contrato verbal 26
2.3.5.- Características del contrato de arrendamiento 26
2.3.5.1.- Bilaterales 26
2.3.5.2.- Onerosos 26
2.3.5.3.- Conmutativo 26
2.3.5.4.- Principal 26
2.3.5.5.- Consensuales 27
2.3.5.6.- Personal 27
2.3.5.7.- Nominado 27
2.3.5.8.- Título de mera tenencia 27
2.3.6.- Requisitos de validez del contrato 27
2.3.7.- Contenido del contrato de arrendamiento 29
2.3.8.- Obligaciones de los sujetos intervinientes en el contrato de arrendamiento 30
2.3.8.1.- Obligaciones de arrendador 30
2.3.8.2.- Obligaciones del arrendatario 30
2.3.9.- Terminación del contrato de arrendamiento 32
2.3.10.- Reglas aplicables al arrendamiento de casa, almacenes un otros edificios 32
2.4.- Disposiciones en la Codificación de la Ley de Inquilinato 35
2.4.1.- Causales de terminación del contrato de arrendamiento 39
2.4.2.- Competencia y procedimiento 43
2.5.- Definición de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario 44
2.5.1.- Objeto de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario 44
2.5.2.-Aplicación de La Ley 45
2.5.3.- Necesidad de la promulgación de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario 46
2.5.4.- Repercusiones socio-jurídicas 47
2.5.5- La ley Orgánica de Apoyo Humanitario y sus efectos para los arrendatarios. 47
2.5.6.- Repercusiones socio-jurídicas para los arrendadores 48

2.5.7.- El inquilinato en tiempos del COVID-19 49
2.6.- Disposiciones de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario en materia de inquilinato 50
2.7. Hipótesis 55
2.8. Variable 55
CAPITULO III 56
DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO INVESTIGATIVO REALIZADO 56
3.1.- Ámbito de estudio 56
3.2. Tipos de Investigación 56
3.3. Nivel de Investigación 56
3.4. Método de investigación 57
3.5. Diseño de investigación 58
3.6 Población y Muestra 58
3.7. Técnicas e instrumentos de recolección de datos 59
3.8. Procedimiento de recolección de datos 59
3.9. Técnicas de procesamiento, análisis e interpretación de datos 59
CAPITULO IV 60
RESULTADOS 60
4.1.- Presentación de Resultados 60
4.2.- Análisis e interpretación de la encuesta aplicada 60
4.3.- Entrevista aplicada 71
4.4.- Beneficiarios 74
4.5.- Impacto de investigación 74
4.6.- Transferencia de resultados 75
4.6.1.- Verificación de los objetivos 75
4.6.2.- Contrastación de la hipótesis 76
CONCLUSIONES 77
RECOMENDACIONES 80
BIBLIOGRAFÍA 81
ANEXOS 85

RESUMEN

El trabajo investigativo “Ley Orgánica de Apoyo Humanitario y sus repercusiones socio-jurídicas en materia de inquilino en el cantón Guaranda, provincia Bolívar durante el periodo marzo-noviembre del 2020” aborda los diferentes inconvenientes, así como las ventajas y desventajas que tuvieron los sujetos que intervine en el arrendamiento en el cantón Guaranda, a partir del decreto de estado de excepción en el territorio nacional.

En este sentido, en la investigación se detalla el origen del problema en materia de inquilinato, norma supletoria y especial que no responde a la realidad actual que vivió el país, así como las causas que provocó tanto la pandemia como la Ley aprobada por la Asamblea Nacional del Ecuador, el 22 de junio de 2020 para erradicar la crisis sanitaria derivada del COVID-19, como un cuerpo legal urgente después de las medidas de prevención. La misma que es presentada por el Gobierno nacional, para solucionar los inconvenientes jurídicos-contractuales entre los arrendadores y los arrendatarios, por lo que se hace un análisis de la norma correspondiente a la materia como: la suspensión temporal de desahucio establecida en la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario, el contrato de arrendamiento, los derechos y obligaciones tanto del arrendador como del inquilino, condiciones de los locales, fijación del valor del arrendamiento, las causales de terminación del contrato de arrendamiento y el procedimiento en los tramites de inquilinato, la misma que se realizó con metodología correcta con la finalidad de determinar las repercusiones en materia de inquilinato en el cantón Guaranda, provincia de Bolívar.

PALABRAS CLAVES

Ley, Inquilinato, arrendador, arrendatario, desahucio, contrato de arrendamiento

SUMMARY

The investigative work "Organic Law of Humanitarian Support and its socio-legal repercussions on tenant matters in the Guaranda canton, Bolívar province during the period March-November 2020" addresses the different inconveniences, as well as the advantages and disadvantages that the subjects had that I intervened in the lease in the Guaranda canton, from the decree of a state of exception in the national territory.

In this sense, the investigation details the origin of the problem in terms of tenancy, a supplementary and special rule that does not respond to the current reality that the country experienced, as well as the causes that caused both the pandemic and the Law approved by the Assembly Nacional del Ecuador, on June 22, 2020 to eradicate the health crisis derived from COVID-19, as an urgent legal body after prevention measures. The same that is presented by the national government, to solve the legal-contractual inconveniences between the landlords and the tenants, for which an analysis is made of the norm corresponding to the matter such as: the temporary suspension of eviction established in the Organic Law Humanitarian Support, the lease, the rights and obligations of both the landlord and the tenant, conditions of the premises, setting the value of the lease, the grounds for termination of the lease and the procedure in the tenancy procedures, the same This was carried out with the correct methodology in order to determine the repercussions in terms of tenancy in the Guaranda canton, Bolívar province.

KEYWORDS

Law, Tenancy, Landlord, Tenant, Eviction, Lease

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Arrendador.- La persona que da en arrendamiento alguna cosa propia de este contrato

Arrendatario.- Es la persona que alquila una cosa, mediante un contrato escrito o verbal por un tiempo determinado y tendrá que cancelar de forma mensual el precio de arriendo.

Contrato.- Acto jurídico escrito o verbal que crea derechos y obligaciones a las partes que intervienen.

Desahucio.- es la comunicación de dar por finalizado el contrato de arriendo por parte del arrendador al arrendatario por las causales establecidas en la Ley de Inquilinato

Decreto.- "Resolución del poder ejecutivo inferior a la ley y superior a las órdenes, que va firmada por el presidente de la república, con el refrendo del ministro del ramo de la resolución se refiera, requisito sin el cual carece de validez" (Ossorio, 2013, pág. 256)

Ley.- Regla emitida por la función legislativa que manda, prohíbe o permite algo

Ley Orgánica.- "La que, derivando inmediatamente de la Constitución, tiene como finalidad la organización de una rama de la administración pública" (Ossorio, 2013, pág. 550)

Obligación.- es el deber que exige a la persona a cumplir con lo acordado en un contrato

Suspensión.- interrupción del proceso de una acción o el ejercicio de la acción durante un tiempo

INTRODUCCIÓN

La presente investigación se realizó por los inconvenientes entre los arrendadores y arrendatarios que se dieron en el cantón Guaranda, a partir de estado de excepción decretado mediante el Decreto ejecutivo 1017 del 15 de marzo del 2020 por motivo de la pandemia a nivel mundial, lo que causó problemas jurídicos-contractuales, porque la Ley de Inquilinato, no estipula una norma que regule o establezca la calamidad pública e instituya disposiciones a seguir. Tampoco, norma cuando la restricción de la libertad de tránsito a nivel nacional dure por meses, como es uno de los temas que se analiza como medida adoptada para prevenir el contagio del COVID-19, la misma que obligó a mantener en cuarentena comunitaria a todos los ciudadanos, por lo que todos los trabajos fueron suspendidos, excepto los que pudieron acogerse al teletrabajo, muchos de ellos perdiendo el empleo, según datos del Ministerio del Trabajo desde enero a octubre del 2020 se finalizaron 25.910 contratos laborales por caso fortuito o fuerza mayor, los que realizan trabajo informal fueron forzados a suspender la actividad económica, y por ende no lograron obtener ingresos para la familia, por tal razón, fue imposible pagar mensualmente el precio de arrendamiento de inmuebles como viviendas, locales comerciales o mixtos por parte de los inquilinos a los propietarios.

El inquilinato forma parte de nuestra legislación ecuatoriana, dentro del cual podemos encontrarla de forma general en el Código Civil, no obstante, existe una norma específica para esta materia, la misma que es la Ley de Inquilinato que regula las relaciones de los arrendadores y arrendatarios. Pero al no existir reformas acorde a la realidad social y requerimiento jurídicos, la Asamblea Nacional aprobó la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario debido a los problemas sanitario-jurídico-contractual que enfrenta el Ecuador. Para el Gobierno es una ley prioritaria y temporal que regula las relaciones jurídicas-contractuales, especialmente suspende el desahucio por las causas de terminación de los contratos de arrendamiento establecido en el artículo 30 de la Ley de Inquilinato para de esa forma evitar el desalojo al inquilino por falta de pago, además controlar el incremento de contagio de la pandemia y de esa manera proteger a los inquilinos para que tenga donde vivir.

Esta investigación determina las repercusiones que se dieron con la aplicación de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario para combatir la crisis sanitaria derivada del COVID-19, para las partes que interviene en el inquilinato, así como un posible caso de inobservancia

de la ley, los derechos y obligaciones de las partes. Por consiguiente, se centra analizar si los arrendadores de bien inmueble para uso residencial o locales para la actividad económica sea particulares o entes jurídicos, comprendieron la difícil situación en el que está el inquilino o simplemente acataron la ley o a lo mejor, hicieron más allá de lo que determina la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario, siendo solidarios con las circunstancias que atraviesa la sociedad y estando prestos para colaborar con sus inquilinos para salir de la crisis, hayan tomado la decisión de acuerdo a sus posibilidades condonar, disminuir o cobrar completo en cuotas el precio del arriendo de los meses que duró el estado de excepción.

A lo largo de los cuatro capítulos que contiene la investigación referente a las repercusiones socio-jurídicas que se dieron con la aplicación de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario. Por lo que se detalla a continuación los contenidos de cada capítulo:

CAPITULO I: En este apartado se encuentra la identificación del problema en materia de inquilinato a partir del estado de excepción, con un enfoque concreto, es decir, el planteamiento y formulación del problema de la investigación, así como los objetivos y los argumentos que sustenta la importancia de estudio.

CAPÍTULO II: En esta parte se detalla los antecedentes del inquilinato a través de la historia, la codificación de la Ley de Inquilinato, las reformas y la suspensión temporal de desahucio por falta de pago de arriendo al inquilino. Además, las disposiciones en materia de inquilinato en la legislación ecuatoriana, relacionado el derecho a una vivienda digna y precio justo, contrato de arrendamiento, los derechos y obligaciones tanto del arrendador como del inquilino, condiciones de los locales, fijación del valor del arrendamiento, las causales de terminación del contrato de arrendamiento y el procedimiento en los tramites de inquilinato.

CAPITULO III: En el capítulo, establece el nivel de investigación, los métodos utilizados para contrastar las variables y presentar los resultados reales del trabajo realizado.

CAPITULO IV: Se presenta los resultados de las encuestas con sus respectivos análisis de cada una de las preguntas realizada a los arrendadores y arrendatarios, así como las entrevistas no estructuradas aplicadas a los administradores del Centro Comercial 15 de Mayo, mercado 10 de Noviembre; y, mercado 24 de Mayo. Finalmente se encuentra las conclusiones a que se ha llegado de la investigación, la biografía y anexos

CAPITULO I

PROBLEMA

1.1.- Planteamiento del problema

En el año 2020 a partir del mes de marzo hasta septiembre debido al incremento de casos de coronavirus en el Ecuador, el Gobierno ecuatoriano se vio obligado a decretar el estado de excepción como una de las medidas para prevenir los contagios, con la que se dio paso al aislamiento social, por el alto riesgo para toda la ciudadanía; se dio la restricción obligatoria de circulación de personas que han estado expuesto a un potencial contagio (cuarentena), por lo que debe permanecer en un lugar determinado hasta que pase el periodo de incubación de la enfermedad con todas las garantías médicas, refugio y alimentación (Brooks, Webster, Smith, Woodland, Wessely & Greenberg, 2020, pág. 913). Así también, la separación física de las personas contagiadas (aislamiento) de aquellas que están sanas (Smitd & Freedman, 2020) y finalmente, alejarse de lugares concurridos (distanciamiento) y restringir la interacción entre las personas tomando cierta distancia física o evitando el contacto directo (Cetron, 2020, pág. 74), por tal razón se restringió la libertad de circulación de personas y el tránsito de vehículos, excepto para adquirir alimentos para la supervivencia y medicamentos, asistir a centro de salud, para llegar al trabajo y volver, cuidar a las personas vulnerables y abastecimiento de combustible, se suspendieron las actividades en bares, restaurantes, centros comerciales, excepto los servicios a domicilio, farmacéuticas y servicios financieros, por lo que afecto al trabajo, las personas que trabajaban fueron suspendidas de sus actividades para permanecer en sus casas y otras despedidas de sus labores, especialmente las que no pudieron acogerse al teletrabajo; esta situación produjo que las personas que arrendaban lugares de vivienda y/o locales comerciales no pudieran cumplir mensualmente con el pago de arriendo, y consecuentemente, tuvieron inconvenientes con sus arrendadores a nivel del país.

Ante esta situación, existió una problemática a nivel social y jurídica por los posibles desalojos que pudieran ser objeto los inquilinos. Frente a este inconveniente el Gobierno ecuatoriano con la finalidad de dar una solución a aproximadamente 2,7 millones de familias que viven en lugares de arriendo de acuerdo al último censo poblacional realizada el 28 de

noviembre del 2010 por el INEC[1] (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos), propuso un acuerdo entre las partes debido a que los inquilinos que arrendaban viviendas fueron suspendidas de sus trabajos, disminuidas su salario básico y otros despedidas; los arrendadores de locales comerciales fueron forzados a suspender y/o cerrar sus negocios, y por ende, a la paralización de sus actividades económicas. Tomando en cuenta que a nivel nacional el alquiler de inmuebles representa un ingreso significativo de alrededor de 62,5 millones de dólares, los cuales forman parte de los ingresos para 3,9 millones de hogares; es decir, los arrendadores tuvieron diversas dificultades al referirse a temas económicos, por lo que al no pagar un alquiler, disminuye esa fuente de ingreso de la que dependen muchas familias (Primicias, 2020)[2].

En el cantón Guaranda, una gran parte de personas pertenecientes a otros cantones, parroquias rurales, comunidades, e inclusive, de otras provincias tienden a recurrir a zonas urbanas con diferentes objetivos, sean estos laborales, económicos, académicos, y demás, lo que constituye que ellos proceden a arrendar un bien para uso residencial o para actividades comerciales. Según el Ministerio de Trabajo a nivel nacional 22.856 empresas suspendieron sus jornadas laborales por motivo de la pandemia, afectando a 355.679 trabajadores[3], y como es de conocimiento general, al ser suspendida la actividad de trabajo, algunos individuos tuvieron que regresar temporalmente a sus recintos, parroquias y ciudades de origen, ciertos con sus pertenencias personales y otros no, ya que como obligación de ellos era cancelar el valor del arriendo; sin embargo, la gran mayoría dejaron sus objetos en dichos lugares, no solo porque era complicado transportarlos, sino también, porque generaba gasto, y sobre todo, para evitar que luego de unos meses sean éstos trasladados nuevamente, así como también, se torne una frustración de buscar lugares de arriendo.

Ahora bien, hay que precisar que cierto porcentaje económico son derivados de los arriendos, y en el caso del cantón Guaranda, al tener a la Universidad Estatal de Bolívar dentro de su circunscripción, parte de esos ingresos tanto a nivel local como provincial se

[1] El Universo. (citado al Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2020) *¿Cuáles son los derechos y responsabilidades de un inquilino en Ecuador?* Recuperado el 14 de noviembre del 2020 de: https://www.eluniverso.com/noticias/2020/03/05/nota/7765578/cuales-son-derechos-responsabilidades-inquilino-ecuador

[2] Primicias. (citado al Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2020). *El acuerdo entre las partes le pasa una amargada factura a los arrendadores*. Recuperado el 14 de noviembre de 2020 de: https://www.primicias.ec/noticias/economia/arriendo-rubro-desvanecio-pandemia/

[3] La Hora. (2020). *22.856 empresas se han acogido a la suspensión de emergencia de la jornada laboral.* Recuperado el 14 de noviembre de 2020 de: https://www.lahora.com.ec/noticia/1102316172/22856-empresas-se-han-acogido-a-la-suspension-de-emergencia-de-la-jornada-laboral

configuran en estas actividades, con esto se puede evidenciar que los alquileres juegan un rol protagónico en las relaciones económicas, no obstante, es notorio constatar que en los alrededores del campus universitario, precisamente en el sector de Alpachaca, Guanujo, Laguacoto, Gabriel de Veintimilla, Ángel Polibio Chávez y la cabecera cantonal, es decir la ciudad de Guaranda, existe una disminución de inquilinos, por motivo de que la metodología académica pasó a ser virtual, lo que representa que los lugares de arrendamiento estén abandonados, puede ser que aún contengan las pertenencias de los arrendatarios, y a su vez, tengan que seguir cancelando o no la obligación que les corresponde con su arrendador.

Con respecto a los arrendatarios de locales comerciales, también durante el estado de excepción tuvieron que cerrar sus negocios como de cyber, hoteles, discotecas, restaurantes, cabinas, librerías, locales de ropa, calzado, locales de legumbres, frutas y cereales, etc., inclusive de víveres por el aislamiento que se ordenó para prevenir los contagios. La mercadería estaba en sus locales, no pudieron vender y muchas se echaron a perder, se destruyeron y/o se caducaron; por tanto, tampoco era fácil pagar el arriendo sin tener ingresos que satisfaga sus necesidades, esta fue la razón por la que no pudieron cumplir con la obligación adquirida.

Por otro lado, cuando entró en vigencia el Decreto Ejecutivo No. 1017 emitido el 16 de marzo del 2020, y posteriormente el Decreto 1074 del 15 de junio del mismo año por la calamidad pública en todo el territorio ecuatoriano, por los incrementos de contagio y la declaratoria de pandemia de COVID-19 por parte de la OMS (Organización Mundial de Salud), se dio el aislamiento obligatorio, para que permanezcan en sus casas y de esa formara evitar el contagio las personas no tenían con que pagar el arriendo, por lo que los propietarios amenazaban a los inquilinos con desalojarles, a través del trámite legal de desahucio por el incumplimiento de pago mensual por concepto de arriendo; en cambio, otros arrendadores cortaban los servicios básicos; siendo así, que ese fue el proceder para que el arrendatario tome la decisión de irse por su cuenta. En ese sentido, respaldando el argumento anterior, es preciso citar a los datos que emana la Defensoría Pública que desde “enero 2020 a junio del mismo año, se patrocinó en materia de inquilinato 833 casos en Pichincha, que representa el 66.3%; en Guayas 251 casos que equivale el 20%; y en Azuay 77 casos, es decir, el 6,1% y

las demás provincias alcanza el 6%"[4]; en otras palabras, existieron diversas controversias que ameritaba una disposición por parte de las autoridades competentes.

Frente a esta situación, con la finalidad de mitigar la crisis sanitaria, económica y social, el presidente Lenin Moreno de conformidad al artículo 55 de la Ley Orgánica de la Función legislativa con fecha 20 de abril del 2020, envió a la Asamblea Nacional el Proyecto de Ley Orgánica Reformatoria a la Ley de Inquilinato, constituyéndose aquello como parte de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario para combatir la crisis sanitaria derivada del COVID-19, (por la unificación), la misma que se encuentra publicada en el Registro Oficial No. 229 del 22 de junio de 2020. Por consiguiente, esta Ley en su artículo 4 establece la suspensión temporal del desahucio en materia de inquilinato con la cual los arrendatarios están protegidos mientras dure el estado de excepción y hasta sesenta días después de su conclusión, sin embargo, quedan dos excepciones por la que el arrendador dé por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la desocupación de su vivienda, ya sea: por peligro de destrucción o ruina de la vivienda y cuando realice actividades ilegales. "Para que los arrendatarios puedan acogerse a esta suspensión temporal, deberán cancelar al menos el veinte por ciento (20%) del valor de los cánones pendientes y en el caso de locales comerciales, que el arrendatario demuestre que sus ingresos se han afectado en al menos un 30% con relación al mes de febrero de 2020"

Si bien es cierto, esta Ley, prohíbe el desahucio durante el estado de excepción, también, permite llegar a acuerdos entre las partes para evitar el proceso judicial, es decir, debido a la calamidad pública que vivió el país, esta ley fue necesaria, ya que su finalidad era atender de manera prioritaria los inconvenientes jurídico-contractuales entre arrendador y arrendatario respecto a los pagos mensuales de arrendamiento, porque si el Estado no creaba una ley encaminada a proteger a aquellas familias que no cuentan con una vivienda propia o que alquilen con fines comerciales, pudo haberse generado un colapso económico y una mayor cantidad de contagios. Es verdad, visto desde la mirada del arrendatario, porque el arrendador pese a acatar tales disposiciones tuvo, tiene y tendrá, que asumir cuestiones económicas como: gastos domésticos que incluye alimentación y medicamentos; el pago de servicios básicos y créditos que tarde o temprano tiene que cancelar.

[4] Defensoría Pública (2020) *Patrocinios en materia de inquilinato aumentaron en 10 veces, este año.* Recuperado el 15 de noviembre de 2020 de: https://www.defensoria.gob.ec/?project=patrocinios-en-materia-de-inquilinato-aumentaron-en-10-veces-este-ano

1.2.- Formulación del problema

¿Qué repercusiones socio-jurídicas tiene la aplicación de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario en materia de inquilinato en el cantón Guaranda, provincia Bolívar durante el periodo marzo-noviembre del 2020?

1.3.- Objetivos

1.3.1.- Objetivo general

Determinar las repercusiones socio-jurídicas de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario en materia de inquilinato en el cantón Guaranda, provincia Bolívar durante el periodo marzo-noviembre de 2020.

1.3.2.- Objetivos específicos

- Identificar si existe casos de inobservancia a la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario por parte de los arrendadores.
- Determinar los derechos y obligaciones que establece la Ley de inquilinato tanto para los arrendadores como para los arrendatarios.
- Analizar la suspensión temporal de desahucio al arrendatario establecido en la ley Orgánica de Apoyo Humanitario.

1.4 Justificación

La importancia de realizar el presente proyecto de investigación es detallar los inconvenientes socio-jurídicas entre arrendadores y arrendatarios, a partir de estado de excepción declarado mediante el Decreto Ejecutivo No. 1017, por motivo del COVID-19, por cuanto, a los habitantes del País y del cantón Guaranda, obligó a mantener en cuarentena, por ende las personas que trabajaban fueron suspendidas de las actividades laborales y los negocios que tenía en locales particulares, así como, en los inmuebles del Gobierno Municipal del cantón Guaranda tuvieron que cerrar; por lo que es sustancial recabar información veraz, sobre las dificultades que tuvo en materia de inquilinato.

Esta investigación se sustenta en la necesidad de determinar las repercusiones socio-jurídicas de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario en materia de inquilinato en nuestro cantón Guaranda durante el periodo de marzo-noviembre 2020, con el objeto de conocer las ventajas y desventajas para los sujetos que intervienen en el contrato de arrendamiento del inmueble para uso residencial, oficina, y/o locales comerciales, a partir de la promulgación de dicha ley en el Registro Oficial y su aplicación en el territorio ecuatoriano.

Al ser una investigación bibliográfica es factible su realización, ya que contamos con amplia información en libros, ley, códigos, medios de comunicación como prensa, televisión y medios digitales, respecto a los inconvenientes de arrendadores y arrendatarios en época de pandemia; y, con los datos obtenidos mediante la aplicación de la encuesta a los arrendadores y arrendatarios del cantón Guaranda, así como la entrevista no estructurada, realizada a los Administradores de los mercados “15 de mayo”, “24 de mayo” y “10 de Noviembre” de cantón Guaranda, con la finalidad de proporcionar una investigación científica no experimentales con datos reales y fehacientes.

Es novedoso por el hecho, de que los inconvenientes en las relaciones de arrendamiento se dieron a partir de que se propagó la pandemia del COVID-19 en Ecuador y al respecto no existe investigaciones sobre las repercusiones socio-jurídicas en materia de inquilinato en el cantón Guaranda, provincia de Bolívar.

La investigación es pertinente porque es la única forma de conocer cuáles fueron las repercusiones de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario, la misma que se realiza con la asesoría sistemática del docente tutor para obtener una investigación confiable.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

Históricamente el inquilinato siempre se ha producido, teniendo como dato referencial que el alquiler de viviendas estaba ya regulado por el Código Hammurabi en la ley 69. En el año 130 a. C con el crecimiento de la población romana, con el auge comercial y emigrantes, apareció no como una figura propia, sino como una venta temporal, pero que con el pasar del tiempo, el negocio de arriendo de viviendas no solo generó un importante ingreso económico para los propietarios de los bienes, sino que también adquirió identidad esta figura jurídica, bajo la percepción de dar una cosa para el goce de otra, y, con la finalidad de que el inquilino page el arriendo por el goce de la cosa. En esas épocas los pisos tenían una sola habitación, y si tenía más, el inquilino podía subarrendar los cuartos del piso arrendado. Por obvias razones, las personas que intervenían en el inquilinato era el arrendador que se denominaba *locator*; al arrendatario de cuartos o habitación se les denominaba *inquilinus*, término que proviene de la voz latina que significa inquilino; en otras palabras, el inquilinato en el derecho romano fue regulado de una manera más clara y precisa dando luz a la normativa que regula el arrendamiento.

En el Estado ecuatoriano, el arrendamiento apareció en la época republicana (1830), que consistía, el patrón daba un pedacito de tierra para que viva a una familia que no tenía vivienda; a cambio toda la familia, tenía que trabajar en dichas tierra y para el patrón; conocido en esa época como huasipungueros. Por los años 1860, los obreros quienes eran responsables del cultivo, cosecha y las exportaciones de las frutas en la costa ecuatoriana eran migrantes de la sierra por lo que requería alquilar una vivienda para estar cerca de su trabajo pero las condiciones de las viviendas eran extremas. Esto fue razón suficiente para que los gobernantes tenga interés en la necesidad de normar los actos privados, la misma que inicio el Presidente Vicente Rocafuerte sin tener éxito; luego, José María Urbina también preocupó en la redacción de un Código Civil, duró varios años para enterarse de que en Chile había un Código civil, por lo que no tardaron en adaptar el Código Chileno, redactada por Don Andrés Bello, norma privada que entró en vigencia el 1 de enero de 1861. Es decir a partir de esa fecha, el arrendamiento tuvo su figura legal de una forma general como arrendamiento de cosas, entendiendo esto que la ley permite arrenda una cosa

corporal, en nuestro caso el bien inmueble (casa, vivienda, edificio, departamento) y establece las características de contratos, requisitos y las obligaciones de los intervinientes.

En el año1910, llegaron muchas personas provenientes de Europa, especialmente los árabes quienes radicaron en las provincias de la costa ecuatoriana con la finalidad de invertir en negocios, por lo que requería arrendar una vivienda para permanecer en el país. Es ahí cuando aparece el inquilinato propiamente dicho pero sin ninguna ley que lo regule. Posteriormente, como la región estaba viviendo las dictaduras militares como en Uruguay, Argentina y Chile, muchos ciudadanos de aquellos países dejaron su patria para llegar a Ecuador, con eso aumentó el arriendo, los inquilinos y por ende el precio del alquiler de vivienda. Posteriormente aumentó la población ecuatoriana por ende el aumento de arriendos también era evidente, por las personas que no disponían de una vivienda propia o un lugar donde desenvolverse con sus actividades económicas. Entonces, el Estado vio la necesidad de crear una ley especial denominada **Ley de Inquilinato,** con la finalidad de regular las relaciones originadas de los contratos de arrendamiento, la misma que fue aprobada, el 29 de septiembre de 1950 en el Gobierno de Galo Plaza Lasso; seguidamente, en el año 1962 se aprobó una nueva ley sobre esta materia. Luego de varios años, el 28 de septiembre de 1978 entra en vigencia la codificación de la Ley de Inquilinato publicada en el Registro Oficial No. 681, la misma que recogía los cambios que se dieron hasta esa época para incluir en la norma los arriendos de inmuebles de uso residencial o uso comercial. La última codificación de la Ley de Inquilinato fue el 01 de noviembre del año 2000, reformas que se dieron con la finalidad de solucionar los inconveniente del inquilinato y garantizar el derecho a una vivienda adecuada y digna, como lo establece el artículo 30 de la Constitución del año 2008 (actual), en armonía con el artículo 375 del cuerpo normativo mencionado, con el objeto de asegurar que los arrendatarios firmen contratos a un precio justo y sin abuso.

En este sentido 31 de octubre de año 2011, el asambleísta Dr. Mauro Andino presentó a la Asamblea Nacional el Proyecto de Reforma a la Codificación de la Ley de Inquilinato y fue aprobada el 26 de febrero del 2013 con 73 votos a favor. Una vez aprobada la Presidenta de la Asamblea Nacional envió al Presidente de la Republica para su sanción o veto.

El Presidente de la República objetó de manera total, a la Ley Reformatoria a la Codificación de la Ley de Inquilinato, porque la ley exigía la garantía de dos meses, es decir que al ingresar tenía que cancelar el valor de tres meses, con esa garantía la ley pretendía crear una cuenta en Banco Nacional de Fomento, la misma que sería manejada por los

Municipios. Por tanto, en la fecha 13 de marzo del 2013, la ley fue vetada totalmente por el Presidente de la Republica.

La Asamblea Nacional podía tatar después de un año, pero no lo hiso, ni tampoco el Presidente envío un Proyecto de reforma que recoja todos los planteamiento. Sin embargo, en el año 2015, con la promulgación del Código Orgánico General de Procesos, mediante la Disposición Reformatoria Décima reforma la Ley de Inquilinato en cuanto al procedimiento, registro de contrato de arriendo, competencia de los jueces, requisitos de la demanda, y oposición al desahucio.

Por otro lado, según diario El Comercio (2018) en ese mismo año en Guaranda se incrementó el arrendamiento de viviendas debido a la asignación de carreras universitarias por parte de la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación, por lo que muchos estudiantes de diferentes partes de país tuvieron que realizar sus estudios en la Universidad Estatal de Bolívar, además teniendo en cuenta que accedieron a la Educación Superior los jóvenes de la parte rural de la provincia Bolívar.

De acuerdo a esta investigación aproximadamente el 80% de los arrendadores son personas naturales y solo el 20% son personas jurídicas (Unidades Educativas, universidad, Municipio, etc,), los arrendadores que son personas físicas, casi en su mayoría viven del arriendo.

Ahora bien, toca tener presente que el inquilinato al igual que las distintas áreas del Derecho sufren transformaciones, cambios y/o evoluciones acorde a la realidad social y requerimientos jurídicos; con la finalidad de establecer condiciones óptimas y propicias para disponer de una vivienda digna como lo garantiza la Constitución del 2008; al inicio la salubridad era fundamental, luego la infraestructura, servicios básicos, la paz y la seguridad de la casa arrendada. Por lo tanto, pese a no existir reformas estructurales en años anteriores, para este periodo en curso en la que se vivió y se vive todavía los efectos de la pandemia por la propagación de COVID-19, se promulgaron cuerpos legales en las que reforma temporalmente la materia jurídica tratada; por motivo, de que siendo de conocimiento general por medio del Decreto Ejecutivo No. 1017 del 16 de marzo del año 2020, se procedió al aislamiento social lo que significó que aquellas personas que se hallaban bajo el estatus de arrendamiento tuvieron que permanecer en sus hogares, siendo así, que los que no pudieron optar por el teletrabajo –como modalidad virtual aplicable para el momento–, se

ausentaron de sus labores (Decreto No. 1017, 2020), y posteriormente el decreto 1074 del 15 de junio del mismo año, perdiendo muchos de ellos el empleo y/o réditos económicos, y las personas que se dedicaban al trabajo informal, tampoco lograron conseguir el sustento necesario para sus familias, por lo que la sociedad ecuatoriana, especialmente los arrendadores y arrendatarios tuvieron muchos inconvenientes.

2.2. Fundamentación teórica

2.2.1.- Etimología y definición de Ley

Desde que el hombre vio la necesidad de normar las relaciones entre las personas, se crea la Ley positiva, la misma que se remonta a tiempos remotos de la humanidad. En sus inicios fue estudiada por la filosofía y la teología, esto hizo que el hombre piense y repiense sobre el proceder del ser humano, es así como apareció la filosofía del derecho, una rama de la disciplina dedicada al estudio de las normas y términos jurídicos. En ese entonces, la ley era la voluntad del rey, que según éste, dios le revelaba; posteriormente, se definió a la ley como el símbolo del bien común, como acuerdos de las personas que viven dentro de un determinado pueblo.

El término ley proviene del latín *lex* que significa ley, en ese sentido, la ley es una regla, una norma, un precepto. Concepto que concuerda Cabanellas al establecer que es una "regla, norma, precepto de la autoridad pública que manda, prohíbe o permite algo…regla de conducta obligatoria dictado por el poder legislativo" (Cabanellas, 2003, pág. 233). En un sentido amplio Ossorio lo define como "toda norma jurídica reguladora de los actos y de las relaciones humanas, aplicable en determinado tiempo y lugar…todo precepto dictado por autoridad competente, mandando o prohibiendo una cosa en consonancia con la justicia y para el bien de los gobernados" (Ossorio, 2013, pág. 547)

Para Aristóteles era la regla aprobada por todos los habitantes de la ciudad, que a decir de Gayo son normas aplicada a todos los ciudadanos, porque es dictadas por la autoridad competente, donde ordena o prohíbe algo de acuerdo con la justicia y para el bien de sus mandantes, como lo manifiesta Santo Tomás de Aquino la ley es una disposición de la razón dirigida por el bien común y promulgada solemnemente por quien protege a la comunidad, del mismo modo, el Código Civil ecuatoriano en su artículo 1 dispone que "la ley es una declaración de la voluntad soberana que, manifestada en forma prescrita por la

Constitución manda, prohíbe o permite" (Código Civil, 2005)[5], donde se entiende que el pueblo es el que gobierna, pero la cuestión es: ¿Cómo lo hace? La respuesta a este interrogante la encontramos en la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 1 inciso 2 que establece "La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directas previstas en la Constitución" (Constitución, 2008, Art. 1)[6]. Por consiguiente, en el Estado ecuatoriano los ciudadanos eligen a los asambleístas cada cuatro años, de esa forma, deposita su voluntad mediante el voto en las urnas, para que pueda ejercer funciones en el área legislativa, es decir tenemos una democracia representativa porque la decisión es adoptada por personas reconocida por el pueblo como sus representantes y de forma directa cuando la creación, reforma o derogación de una ley sea por la iniciativa de un grupo de ciudadanos con el apoyo de un porcentaje que establece la Constitución.

2.2.2.- Tipos de leyes

En la época medieval existió tres tipos de leyes: la **ley natural** que era conjunto de principios y valores inherentes a la naturaleza humana, las que se puede utilizar como guía para valorar las conductas de las personas, es decir, se rige por la razón- juicio de valor para distinguir lo que es correcto de lo que no; en cambio la **ley divina**, era proveniente de Dios mediante la biblia o a través de sus elegidos; y la **ley positiva**, siendo las normas creadas por el hombre. A esta última, se le conoció como Derecho positivo o ley positiva vigente, en la que se encuentran una serie de normas de acuerdo a su rango de ley; es así, que nuestra Constitución en el artículo 133 establece que existen dos clases de leyes: las ordinarias y leyes orgánicas, la diferencia está en la materia, porque la Constitución establece las disciplinas elementales que debe regular la ley orgánica, porque son importantes para la sociedad, ya que según Cabanellas "es la dictada con carácter complementario de la Constitución de un estado, por ordenar esta la forma de una ley especial para devolver un precepto o institución". (Cabanellas, 1994, pág. 165). Dicho en otras palabras las leyes orgánicas regulan las que manda la Constitución, tiene como función organizar y regular los poderes públicos, derechos fundamentales y servir de marco normativo a otras leyes. Mientras que la ley

[5] Código Civil ecuatoriano Registro Oficial Suplemento 46 de 24 –junio. 2005. Última modificación: 22-may-2016. Pág. 1. Recuperado el 06 de diciembre de 2020 de: http://www.gadmriobamba.gob.ec/phocadownload/lotaip2016/mayo/CODIGO_CIVIL.pdf

[6] Constitución de la República del Ecuador, 2008. Pág. 8. Recuperado el 06 de diciembre de 2020 de: https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf

ordinaria son las materias que deben ser reguladas obligatoriamente por ley, que según Cabanellas (1994) son la común o civil en cuanto no es ni privilegiada en relación con un apersona ni para un estado. Al respecto la Constitución de la República de Ecuador en el artículo. 133 clasifica en de leyes: orgánicas y ordinarias.

> "Serán leyes orgánicas:
>
> 1.- Las que regulen la organización y funcionamiento de las instituciones creadas por la constitución.
>
> 2.- Las que regulen el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales.
>
> 3.- Las que regulen la organización, competencias, facultades y funcionamiento de los gobiernos autónomos descentralizados.
>
> 4.- Las relativas al régimen de los partidos políticos y el sistema electoral.
>
> La expedición, reforma, derogación e interpretación con carácter generalmente obligatorio de las leyes orgánicas requerirá mayoría absoluta de los miembros de la Asamblea Nacional.
>
> Las demás serán leyes ordinarias, que no podrán modificar ni prevalecer sobre una ley orgánica" (Constitución de la República del Ecuador, 2008, pág. 59)

Para enfocarse con precisión en la ley dispuesta en el tema de este proyecto de investigación, hay que tener presente que el término jurídico **Orgánica,** se refiere a las normas que se necesita constitucionalmente para normar cierta materia y que además, debe regular el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales; las leyes orgánicas ubica en el tercer lugar en el orden jerárquico de aplicación de las normas de conformidad al Art. 425 de la Constitución.

2.2.3.- Presentación de Proyecto de ley

Para presenta una propuesta de ley ante la función legislativa, la Constitución en su Art. 134 y el artículo 54 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, establece a quienes corresponde presentar proyectos de ley.

a) Los asambleístas.- Dentro de esta, están los asambleístas provinciales y nacionales, un total de 124 asambleístas, a quienes el pueblo ecuatoriana han elegido en las urnas para que, además de fiscalizar, creen leyes que necesita el país. Hay tener en cuenta que los asambleístas no pueden presentar de manera individual el proyecto de ley sino con el apoyo de una bancada legislativa o de al menos el cinco por ciento de sus miembros.

b) El Presidente de la República.- El jefe del estado podrá presentar proyectos de ley que creen, modifiquen o supriman impuestos, aumenten el gasto público o modifique la división política del país según establece el Art. 135 de la Constitución y el At. 140 cuando se trata de proyecto de ley de urgencia en materia económica.

c) Las otras funciones del Estado en los ámbitos de su competencia.- Específicamente pondrán presentar proyectos de ley como la función electoral en cuanto al código de democracia y la función judicial en cuanto a la Ley Orgánica de la Función Judicial.

d) La Corte Constitucional, la Procuraduría General del Estado, la Fiscalía General del Estado, la Defensoría del Pueblo y la Defensoría Pública.- Son órganos autónomas por lo tanto la Constitución establece que podrá presentar proyecto de ley ya sea esto para crear una ley, reformar o derogar, solo en la materia que le corresponda.

La Corte Nacional de Justicia de acuerdo al artículo 184 numeral 4 de la Constitución y en concordancia con el Código Orgánico de la Función Judicial en su artículo 180 numeral 4 corresponde "Presentar proyectos de ley relacionados con el sistema de administración de justicia" es decir, tiene la facultad de discutir y aprobar proyectos de ley para el mejoramiento y alcanzar el objetivo de la Constitución en ámbito de la justica que tiene que ver con los jueces, materiales, personal auxiliar y procedimiento internos.

La Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado en el artículo 3 literal j) dispone "presentar proyectos de ley, en materias que corresponda a sus atribuciones específicas" (LOPGE, 2002, pág. 1) en este sentido este organismo mediante resolución 108 de 04 de diciembre de 2018, reformó el Estatuto Orgánico por procesos de la Procuraduría General del estado y creo la Dirección Nacional de Iniciativa Legislativa e Investigación Jurídicas.

La Fiscalía General del Estado de conformidad al artículo 12 numeral 7 del Estatuto Orgánico por Procesos de la Fiscalía General del Estado tiene la facultad de presentar proyectos de ley (EOPFGE, 2012, pág. 9), como es el caso que en el 2018 presento proyecto de Ley Orgánica de Actuación Integral para proteger los derechos de la personas desaparecida.

e) Los ciudadanos y organizaciones sociales.- Con la finalidad de que ciudadanos sean parte activa de la política y el desarrollo, se ha incorporado desde la constitución de 1967, ya en la Constitución de 1978 esto era un derecho ciudadano y un deber de reglamentar su ejercicio y establecida que regulara un ley, pero en la práctica nunca se elabora dicha ley y por tanto no se ha aplicado. La Asamblea Constitucional de 1998 estableció un cierto porcentaje de los ciudadanos para que pueda ejercer este derecho y limitó en el ámbito penal, así como la que corresponde exclusivamente al Presidente de la República. Finalmente, en la Constitución del 2008 se reitera el requisito del respaldo de por lo menos del cero punto veinticinco por ciento de los inscritos en el padrón electoral nacional, de esa forma los ciudadanos participan en la vida de un país, en las cuestiones de interés o bienestar general, ya que todo se construye desde abajo, es decir, los derechos y justicia que se ha logrado obtener son gracias a la gente de clase pobre y media.

2.2.4.- Características de la Ley

Entre las características de ley tenernos las formales y materiales:

2.2.4.1.- Características formales

Esta característica tiene que ver con la función del Estado competente, en nuestro país es la Función Legislativa ejercida por la Asamblea Nacional que está integrado por los asambleísta electos por votación popular; dentro de los deberes y atribuciones establecido en el Art. 120 numeral 7 de la Constitución esta "Expedir, codificar, reformar y derogar leyes, e interpretarla con carácter generalmente obligatorio" y el Art. 132 de la Carta Magna establece que la Asamblea Nacional es el órgano legislativo que aprobará las leyes de interés común, siguiendo el procedimiento establecido en la Constitución y la Ley Orgánica de la Función Legislativa las mismas que son las siguientes:

2.2.4.1.1.-Procedimiento para la aprobación de la ley

1.- **Presentación del proyecto de ley** ante la presidencia de la Asamblea Nacional para que distribuya a los asambleístas y difunda y se remita al Consejo de Administración Legislativa.

2.- **Calificación** del CAL que realizará en 30 días, en la que verificara que cumpla con los requisitos como: trate sobre una sola materia, exponga motivos, articulados y los requisitos de la iniciativa del proyecto de ley.

3.- **Primer Informe de la Comisión**, una vez calificada la comisión presentara el informe en 15 o en 45 días.

4.- **Primer debate** que se realizar en una sola sesión en donde los asambleístas realizan observaciones por escrito y hasta tres días después. Además, el pleno puede resolver archivar el proyecto.

5.- **Segundo Informe de la Comisión** que se analiza las observaciones hechos por los asambleístas y presentará el informe en plazo máximo de 45 días.

6.- **Segundo debate**, el informe será tratada en una sola sesión y puede realizar cambios, su aprobación puede ser el texto íntegro, por títulos, capítulos, secciones o artículos.

7.- **Veto o sanción**, esto lo realiza el Presidente de la República una vez que el proyecto ha sido aprobado por la Asamblea nacional, él podrá sancionarla u objetarla total o parcialmente.

a) Sanción.- Si el proyecto es sancionado o no ha sido objetado en el plazo de treinta días, este será promulgado y se publicará en el Registro oficial.

b) Objeción parcial.- Es decir que el Presidente está de acuerdo pero no en todos los artículos los artículos y expone sus argumentos para que la Asamblea analice o podrá allanarse o ratificar el proyecto aprobado inicialmente en el plazo de treinta días.

c) Objeción total.- Es cuando el Presidente de la República se opone y rechaza por no está de acuerdo con la ley.

2.2.4.2.- Características materiales

a) Generalidad.- La ley es creada para regular a todos los actos de los ciudadanos, quienes tienen los presupuestos de hechos previstos en la norma. En nuestro caso las relaciones de inquilinato en el territorio ecuatoriano, no puede decir que una ley es aplicable solo en una provincia o región, porque la ley es aplicada a todos los ciudadanos que se encuentre en las condiciones previstas por la norma, sin excepciones de ninguna clase, ya que el Código Civil establece en su Art. 2 que la ley se aplica en todo el Ecuador, sin ningún tipo de salvedades o distinciones, ya que ante la ley todos somos iguales.

b) Abstracta.- Se aplica todos los actos en forma general o indeterminada, es decir no persigue personas, sino a los actos, relaciones de las personas que estén sujeto a las circunstancias y supuestos de cada ley.

c) Impersonal.- La ley es creada por la Función Legislativa (Asamblea Nacional) para aplicarse a un indeterminado sector de la población y no a alguna persona en específico.

d) Obligatoriedad.- Una vez publicada en el Registro oficial la ley es imperativo ya que debe cumplir aún en contra de la voluntad de las personas, por otra parte otorga derechos y por lo mismo su incumplimiento da lugar a una sanción, debido a que el desconocimiento de la ley no excluye de su aplicación. Así lo establece el Art. 13 del código Civil…y su ignorancia no excusa a persona alguna.

2.2.5.- Apoyo Humanitario

La acepción de **Apoyo** es entendida como la medida de protección que el Estado brinda a través de una ley, frente a un problema social-jurídico que enfrenta esta parte de la población. Con respecto al termino humanitario Darana Souza define que es "reconocer que cuando una persona se encuentra en un estado de sufrimiento en cualquier parte del mundo, todos somos responsables de actuar para ayudar" (Souza, 2012). En el mismo sentido para Daniel Balaban es "considerar a los seres humanos por encima de cualquier país, ideología, afiliación política, religión, institución" (Balaban, 2012).

Para Kellen Wolney humanitario "es tener la capacidad de tomar en cuenta el sufrimiento y las dificultades de los demás, y en base a eso, preocuparse lo suficiente como para hacer algo al respecto" (Wolney, 2012). En ese marco Christiani Buani manifiesta que

es “ayudar a los necesitados por el simple hecho de ter conciencia que las personas sepan el valor de la dignidad y la ciudadanía” (Buani, 2012)

Con el aporte de los teóricos se puede definir que, **Humanitario** comprende la solidaridad entre todas las personas del género humano, encaminada a dar una respuesta para el bienestar de las personas mediante la expedición de una ley, que los proteja de los inconvenientes que surgen cierta calamidad pública o fuerza mayor.

La Ley Orgánica de Apoyo Humanitario para combatir la crisis sanitaria derivada del COVID-19 tuvo que seguir el procedimiento que establece la Constitución y la Ley Orgánica de la Función Legislativa a pesar de que el país se encontraba en estado de excepción, por lo que tuvieron que utilizar las herramientas tecnológicas que permitan estar en contacto con todos los asambleístas para el debate de la presente ley. Es decir, el Proyecto de Reforma a la Ley de inquilinato fue presentada ante la Asamblea Nacional por parte del presidente de la República como urgente en materia económica según el artículo 130 de la Constitución, así fue calificada por el CAL (Consejo Administración Legislativa), en donde verificó que se trate, sobre una sola materia en nuestro caso el Inquilinato, es decir, los motivos de incumplimiento de pago de arriendo por el estado de excepción frente a la propagación del COVID-19, el articulado; y, los requisitos. Proyecto de ley que cumplió todos estos parámetros, por lo que, es enviada a la Comisión respectiva para que realice el informe, que será presentada en el primer debate, momento en que los legisladores realizan observaciones, luego la comisión analiza las observaciones hechos por los asambleístas y presenta el informe para el segundo debate, momento que puede realizar cambios y su aprobación, para enviar al Presidente de la República para que sancione y finalmente publique en el Registro oficial para su vigencia y aplicación en el territorio ecuatoriano.

2.2.6.- Inquilinato

En nuestro país este término se refiere a una forma de alojamiento o forma de vivir, alquilando viviendas, por diferentes motivos que pueden ser por trabajo, estudio, negocio, etc., dichas personas no tienen una casa propia, pero que mediante esta figura jurídica pueden arrendar una habitación para vivir. En este mismo sentido el Diccionario de la Lengua Española define como “el contrato de arrendamiento de una casa o parte de ella. 2. Derecho que adquiere el inquilino en la casa arrendada. 3. Impuesto establecido de acuerdo con los alquileres” (Dicionario de la Lengua Española, 2016). Por otro lado, es una forma de vivir, porque facilita estar más cerca de su trabajo, negocio o estudio; esto hace que los

inquilinos compartan una casa, especialmente un cuarto para cada inquilino, pero en muchas de las veces usan todos los arrendatarios el mismo servicio sanitario, patio, lavaderos, agua e internet, etc.

Para Molina (2015) manifiesta "que es una forma de tenencia escasa que pretende satisfacer una necesidad temporal de vivienda". Al igual, la Enciclopedia Jurídica define que es el arrendamiento de forma oral o escrito de una casa, cuarto, departamento, destinada principalmente para satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario…el inquilino está obligado a pagar mensualmente el precio acordado en el momento de arrendar, además el inquilino debe destinar la vivienda al uso acordado; cuidarla de forma apropiada y no realizar en dicha vivienda actividades prohibidas por la legislación ecuatoriana. (Enciclopedia Jurídica, 2020)". Por su parte Ossorio define como el arrendamiento de una casa o parte de ella con la cual el inquilino adquiere el derecho sobre la casa o habitación alquilada" (Ossorio, 2013, pág. 501)

Entonces se puede definir que el inquilinato es el arriendo de una vivienda, local comercial o mixto, departamento o parte de ella, por lo tanto el inquilino adquiere el derecho de goce de la casa arrendada, teniendo que pagar una cantidad por el alquiler y una vez terminado el contrato de arrendamiento restituir al propietario.

2.2.6.1.- Inquilino, Etimología y Conceptualizaciones

Inquilino proviene de latín *inquilinus* que significa persona que habita en una vivienda arrendada. La palabra inquilino es un sustantivo, ya que hace referencia al arrendatario que vive en una vivienda que no es un bien de su propiedad, que arrienda un local comercial o mixto, dicho en otras palabras la persona que ha arrienda una vivienda, local comercial, casa, o una habitación por el cual paga el valor del alquiler, por eso tiene el derecho de ocupar y utilizar una propiedad arrendada al dueño (propietario), de cual deriva responsabilidad de pagar el canon del arriendo y de cualquier daño que cause a la casa, ya sea él, o sus familiares y amigos, durante el tiempo que dure la ocupación del bien inmueble.

Es la figura de la persona que pacta un acuerdo de arrendamiento de un inmueble para habitar y hacer uso del bien, ese pacto que realiza con el propietario de la casa. (Hernandez, 2020). Según la Real Academia de la Lengua Española, es la persona que ha tomado una casa o parte de ella en alquiler para habitarla (Asociación de Academia de la Lengua Española, s.f.). Por lo que dicha persona "tiene derecho a vivir y utilizar una casa a

cambio de pagar el valor del arriendo, que normalmente, se satisface cada inicio del mes. Además el inquilino es el responsable de pagar al propietario, así como cuidar la vivienda alquilada y de cualquier daño que cause a la vivienda (Holahome, 2020). Para Ossorio es el "arrendatario de una casa, quien la alquila total o parcialmente, para habitar solo o en unión de su familia, en caso de no subarrendarla o de no destinarla a la habitación de otra persona cuyo alquiler" (Ossorio, 2013, pág. 501)

2.2.7.- Sujetos que intervienen en el inquilinato

De conformidad al Código Civil en su Art. 1860 establece que existen dos elementos subjetivos en el arrendamiento, este caso por un lado, está el arrendador de la vivienda, quien permite el goce del bien y por otra está el inquilino quien paga el precio del arriendo.

2.2.7.1.- Arrendador

Para Arrubla el arrendador, es la persona quien tiene el derecho real de dominio sobre el bien inmueble, o aquellas personas naturales o jurídicas designada para que actué en calidad de arrendador por medio de un poder específico para tal fin, es quien se obliga a ceder el uso y goce de ese bien. Es la persona que da en arrendamiento aquello que le pertenece. (Arrubla, 1999, pág. 276). En ese mismo sentido para Cabanellas el arrendador "es la persona que da en arrendamiento alguna cosa propia de este contrato" (Cabanellas, 2003, pág. 38)

2.2.7.2.- Inquilino

Según López (2014) manifiesta que el arrendatario es la persona natural o jurídica que adquiere el derecho de uso y goce de un bien inmueble, en calidad de tenedor del mismo a cambio de un pago periódico, generalmente mensual llamado canon de arrendamiento. En ese sentido Cabanellas define como arrendatario el que toma una cosa en arrendamiento, entendida esto como el contrato en que el arrendador se obliga a dar al arrendatario el goce o uso de la vivienda o local comercial por tiempo determinado y precio cierto (Cabanellas, 2003, pág. 38)

Según el Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual (1994) define al inquilino como el "arrendatario de una casa; quien alquila total o parcialmente, para habitar solo o en unión de su familia, de no subarrendarla o de no destinarla a la habitación de otra persona cuyo alquiler pague." (Cabanellas, Tomo I, 1994, pág. 430)

2.2.8.- Inquilinato según el destino del bien inmueble

2.2.8.1.- Arriendo de uso residencial

El termino residencia procede del latín residens, lo que significa acción y efecto de residir, esta puede ser por razones de estudio o para estar cerca del trabajo, es decir de uso exclusivo para vivienda. En un edificio, pueden convivir varios inquilinos, cada uno pagando el valor del arriendo; dentro de este tipo de arriendo están los estudiantes de la universidad, personas que reciben cursos o capacitaciones, profesores de las escuelas y docentes universitarios; personas que trabajan en las empresas privadas y públicas, y, los trabajadores informales.

2.2.8.2.- Arriendo para uso comercial

Pertenece a este tipo de arriendo, ya sea el alquiler de bienes inmuebles privados y públicos, que su destino sea para realizar actividades comerciales como de víveres, ropa, cyber, restaurantes, artefactos, celulares, panadería, librería, farmacias, centros naturistas, frutas y hortalizas, oficinas jurídicas, contadores, ingenieros civiles, etc., es decir su objetivo de arriendo es el negocio, por eso es importante establecer en el contrato que tipo de actividad comercial va realizar en dicha local, ya que el incumplimiento del destino pactado es el causal para la terminación anticipada del contrato.

2.2.8.3.- Mixto

Son arriendos que conjugan tanto la vivienda como el negocio, es decir arrienda un local y en la parte del frete tiene su negocio y en la parte de atrás es su vivienda. Aunque existe muy poco este tipo de arrendamientos.

2.2.9.- Cosas susceptibles de arrendamiento

De manera general se puede arrendar todas las cosas corporales o incorporales, pero como nuestra investigación se trata de inquilinato, se aborda el bien inmueble objeto de arriendo que puede ser una casa, departamento, local comercial, oficina, edificio, media agua que se encuentra en el perímetro urbano de acuerdo a lo que establece la Ley de inquilinato. El Código civil en el Art. 1857establece que se puede arrendar "…todas las cosas corporales o incorporales que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso (Código Civil, 2005)".

Dicho de otro modo, el Código Civil no permite arrendar cosas consumibles, cosas que terminas con su primer uso, ya que una de las obligaciones del arrendatario al finalizar el contrato es restituir la misma cosa, perjuicio de los deterioros que haya sufrido por el uso y el transcurso del tiempo y los derecho real de habitación no pueden arrendar ya que es exclusivo para vivir en ella.

En todo caso, se refiere a bien sobre el cual recae el contrato de arrendamiento verbal o escrito; en nuestra legislación los bienes inmuebles se clasifican de tres maneras: por naturaleza, por destinación y por adhesión. Los bienes inmuebles que el presente proyecto de investigación centra, es por su naturaleza, específicamente las viviendas. Al respecto Saavedra citando a López explica que son bienes inmuebles todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable (Saavedra, 2017, págs. 14-15)

2.3.- El inquilinato en la legislación ecuatoriana

2.3.1.- Constitución de la República del Ecuador

El ecuador al ser un Estado constitucional de derechos y justica por lo tanto debe garantizar la convivencia ciudadana, encaminada a alcanzar el Buen Vivir, teniendo en cuenta que los Tratados e Instrumentos Internacionales de derechos humanos, también reconoce este derecho y como el Ecuador ha suscrito y ratificado es de cumplimiento obligatorio. Por todo lo alto en la Carta Magna reconoce el derecho a la vivienda en el artículo 30 que establece lo siguiente. “Las personas tiene derecho a un habitad seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica” Igualmente en el artículo 66 reconoce y garantiza el derecho a la vivienda digna y es la obligación del Estado ecuatoriana garantizar el acceso a una vivienda adecuada, ya que es una de las competencias exclusivas de gobierno central emitir las políticas de vivienda; y, con esa finalidad el artículo 375 numeral 7 de la Constitución establece que el Estado “asegurara que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos”.

En este sentido, este derecho debe desarrollar de manera progresiva y las medidas para proteger a los inquilinos de las viviendas privadas como el abuso de precio del alquiler y en la época de la pandemia proteger de los desahucios por falta de pago.

2.3.2.- Arrendamiento en el Código Civil

2.3.2.1.- El contrato de arrendamiento

El término contrato proviene de latín "contratus" que significa contraer, unir, contrato. Es decir un acuerdo legal en la que comprometen entre dos personas, cada uno varias condiciones que originan derechos y obligaciones.

Una vez aclarado el origen es importante definir el contrato. Según el Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española es: "Pacto o convenio, oral o escrito, entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas. Documento que recoge las condiciones de este convenio" o sea se trata de un acto humano y al documento que representa dicho acto. En este mismo sentido Ripet y Boulanguer en su libro Tratado de Derecho Civil de los Contratos define como: "El contrato por el cual una persona se obliga a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa mediante el precio proporcional al tiempo y que lleva el nombre de alquiler o arrendamiento"[7]. Es decir, son acuerdos de voluntades que realizan entre dos o más personas capaces con el fin de crear vínculos de obligaciones de forma escrita con la cual se puede probar la convención. Al respecto el Código Civil ecuatoriana en su artículo 1454, que establece "Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas"[8]

2.3.3.- Etimología y concepto de contrato de arrendamiento

El término arrendamiento según Gonzales Alcántara manifiesta que "proviene de latín *ar* por *ad*, acción; *sedere*, volver; *de re*, segunda *vez y dere*, tema frecuentativo de dar; tiene tres acepciones diferentes: acción de arrendar, b) contrato por el cual se arrienda y c) precio en el que se arrienda." (Alcántara, 2003, pág. 1)

[7] Opt cita Cisneros & Chaves (2016*) La Inobservancia de la obligatoriedad del registro notarial de los contratos de arrendamiento en la notaria primera del cantón Guaranda, en el año 2016*. Recuperado el 03 de enero del 2021 de: http://dspace.ueb.edu.ec/bitstream/123456789/1762/1/INFORME%20DE%20TITULACI%c3%93N%20GLADYS%20%20CISNEROS.pdf

[8] *Código Civil del Ecuador*. Editorial Corporación de estudios y Publicaciones. Quito – Ecuador. Artículo 1454. Pág. 235

La Enciclopedia Omeba define locación como arrendamiento: Es el acto jurídico por el cual una persona cede temporalmente a otro el uso o goce de una cosa mueble o inmueble, o bien su actividad personal. Según las aptitudes físicas o intelectuales que caracterizan la misma, cuya prestación de la primera exige la reciproca de la segunda, que constituye el precio (Enciclopedia Jurídica Omeba, 1997, pág. 777)

Según el civilista peruano Bigio citando al Código Civil define por el arrendamiento "el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida". (Bigio, 2014, pág. 199). En el mismo sentido para Azuela "es el contrato por el cual una persona se obliga a transferir el uso o goce temporal de una cosa a otra persona, que se obliga a pagar por este uso temporal, un precio cierto" (Azuela, 2020, pág. 3) . El Código Civil en su artículo 1856 define como

> "Arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obliga recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que dispone las leyes del trabajo y otras especiales" (Código Civil, 2005)

Por consiguiente, se entiende que es un acuerdo en el que el propietario cede la casa al inquino, mientras que el arrendatario adquiere por un precio el derecho a goce temporal del bien inmueble, en otras palabras que el dueño de casa, se obliga a conceder el goce de una vivienda o local a la otra de las partes, llamado arrendatario, la que se obliga a pagar por ese goce un precio.

2.3.3.1.- Arriendo origen de la obligación

Para que de origen una obligación, las personas realiza actos que está regulado por la ley, estos actos en el mundo jurídico se conoce como hecho jurídico; por medio del cual, dos personas o más llegan a un acuerdo sobre un asunto y están obligados a cumplir con la convención, porque para los que intervienen es una ley. Nuestro Código Civil determina como fuente de la obligación el contrato, en nuestro caso, es el arriendo, porque tanto el arrendador y arrendatario manifiesta de manera verbal o escrito su voluntad de celebrar el contrato de arrendamiento de un bien inmueble para uso residencial, oficina, taller o locales comerciales. Si bien es cierto que, el Código Civil ecuatoriana, no existe una definición de

obligación, por lo que se fundamenta en la fuente material del derecho como la doctrina, porque las leyes y jurisprudencias se inspiran en los estudios de los juristas.

La obligación constituye "un lazo de derecho, en virtud del cual una persona queda comprometida respecto de otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa (Coello, 2007)"[9] En este mismo sentido Cabanellas (2003) define como "el vínculo legal, voluntario o de hecho que impone una acción o una omisión". Hay que señalar que cada acto tiene una diferencia importante. Así que, la acción de dar significa, en nuestro caso que el arrendador permite, con voluntad propia que el inquilino use y goce el bien inmueble ya sea de uso residencial, taller o local comercial, durante un tiempo. Mientras que, la de hacer es la obligación principal que tiene que cumplir el arrendatario, esto es el pago de arriendo, así como el cuidado del bien por parte del inquilino y la de no hacer, que el arrendador no turbe el goce del inmueble arrendado y el arrendatario no destruya el bien alquilado.

2.3.3.2.- Tipos de contratos de arriendo

Contrato bilateral.- Según el artículo 1455 del Código Civil cuando las partes contratantes obligan recíprocamente, es decir tanto el propietario como el inquilino por igual, el arrendador a entregar el bien arrendado y el inquilino a pagar el precio para el uso del bien arrendado. Al respecto Cabanellas manifiesta "en derecho se aplica a los contratos en que ambas partes quedan obligados a dar, hacer o no hacer alguna cosa, que compensa la prestación de la otra parte con mayor o menor igualdad" (Cabanellas, 1994, pág. 495)

Contrato oneroso.- Por cuanto implica las ventajas como sacrificios para el propietario del bien inmueble y el inquilino, así lo establece el artículo 1456 del Código Civil ecuatoriano.

Contrato conmutativo.- El Código Civil en su artículo 1457 establece que es conmutativo por cuanto el valor que se paga del arriendo es equivalente al bien que se recibe en alquiler. Dicho en otras palabras la responsabilidad que adquiere las partes son equivalentes.

Contrato principal.- Fundamentando en el artículo 1458 del Código Civil es un contrato principal por cuanto subsiste por si misma sin necesidad de otro contrato

[9] COELLO, C. (citado a Vélez, Fernando. (2007). *Derechos Civiles: Contratos*. Recuperado el 03 de diciembre de 2020 de: https://www.revistajuridicaonline.com/wp-content/uploads/2003/01/16_El_Contrato_Electronico.pdf

Contrato consensual.- De acuerdo al artículo 1459 del Código Civil es consensual por cuanto se realiza con el solo acuerdo de voluntad de las partes y en consecuencia, genera obligaciones a cargo de arrendador y arrendatario, por ello es importante que antes de firmar estén de acuerdo en las cláusulas; luego que las partes expresen su voluntad libremente para celebrar el contrato y finalmente firman en el contrato, ya que desde ese momento es de cumplimiento obligatorio para los intervinientes. Para Cabanellas es "el que se perfecciona por el solo consentimiento de las partes, en el sentido jurídico de que a partir de entonces las obligaciones son exigibles y los derechos ejercitables, y que cualquier actitud en contrario entraña incumplimiento" (Cabanellas, 1994, pág. 342)

2.3.4.- Formas de contratos

De conformidad al artículo 27 de la Ley de Inquilinato establece de manera facultativa a realizar contrato de arrendamiento por escrito o un acuerdo únicamente verbal.

2.3.4.1.- Contrato escrito

El contrato de arrendamiento escrito, se expresa mediante un documento, en la que describe los términos a cumplir durante la relación de inquilinato. Esta, puede ser realizada por instrumento público o privado. La primera hace referencia ante la autoridad competente (Notario), que está dotado de fe pública y ejerce su función de acuerdo a lo que determina la ley. En cambio, la segunda es la que se suscribe el contrato de arriendo entre el arrendador y arrendatario ante cualquier persona que conozca del caso, ante un profesional del derecho o simplemente suscriben entre las partes, pero en ambos casos debe ser claros y contener los elementos necesarios de un contrato de arriendo como: comparecientes. Objeto, destino del bien inmueble, canon mensual, duración de contrato, el precio, el tiempo, la prohibición, terminación de contrato, reformas locativas, daños ocasionados, divergencias y finalmente las firmas del arrendador y arrendatario. Con respecto al contrato escrito Cabanellas manifiesta lo siguiente:

> "Contrato escrito.- el que consta en documento público o privado. Es lícito recurrir a la forma escrita en todo caso. Cuando la ley la exija, los contratantes pueden, una vez prestado el consentimiento y cumplidas las demás condiciones para su validez, menos ésta claro está, obligarse a llenar tal formalidad" (Cabanellas, Tomo I, 1994, pág. 354)

2.3.4.2.- Contrato verbal

Son cuando el arrendador y el inquilino llegan a un acuerdo verbal sobre el arriendo de la vivienda o local comercial, es decir que todos los términos son aceptados por las partes de forma verbal de esa forma el arrendador, entrega el inmueble temporalmente a inquilino, quien con el permiso del propietario ingresa a la vivienda y al cumplir la obligación del arriendo, el arrendador emite un recibo de pago (Arellano, 2019).

2.3.5.- Características del contrato de arrendamiento

2.3.5.1.- Bilaterales

Esta palabra proviene de latín *recíprocus* que significa "igual para uno, igual para otro" que en otras palabras es dar lo mismo que se recibe. Por lo que el ser humano a través de una norma positiva regula que de forma voluntaria establezca respetar los derechos y a cumplir las obligaciones de igual tanto el arrendador como el arrendatario, es decir lleguen a un acuerdo, en que cada uno corresponda del mismo modo o de manera proporcionada a los intervinientes en el contrato de arriendo (Farías, 2014, pág. 32).

2.3.5.2.- Onerosos

El término de la palabra oneroso proviene de latín *onerosus* que quiere decir costo. En este sentido, en las relaciones de inquilinato, cada parte que intervienen en el contrato de arrendamiento, grava en beneficio de la otra, dicho en otras palabras, que tanto el arrendador como el arrendatario tiene beneficio (Farías, 2014, pág. 32).

2.3.5.3.- Conmutativo

Las prestaciones o las obligaciones entre las partes son equivalentes, es decir con beneficio que tiene el arrendador por alquilar el bien inmueble, tiene derecho a recibir un precio de arrendamiento y por otro lado, el inquilino recibe el uso y goce del bien por el valor que paga (Cabanellas, 2003, pág. 93).

2.3.5.4.- Principal

Estos contratos son independientes por lo que por sí mismo tiene vida dentro del mundo jurídico y por ende tiene el efecto jurídico per sé, es decir que no requiere de otro acuerdo de voluntades para que tenga efecto, sino que es una ley para las partes y obliga, el caso de

inquilinato al arrendador entregar temporalmente el uso del bien inmueble y el arrendatario, a pagar el precio convenido (Cisneros & Cháves, 2016, pág. 42).

2.3.5.5.- Consensuales

La palabra viene de consenso porque el arrendador y el arrendatario logran acuerdo de manera voluntaria y firman el contrato, por lo que se entiende que requiere la voluntad de las dos partes para suscribir el contrato y no tenga vicios de nulidad (Cabanellas, 2003, pág. 93).

2.3.5.6.- Personal

Porque el bien inmueble es para uso y goce personal; no permite subarrendar el bien inmueble (Cisneros & Cháves, 2016, pág. 42).

2.3.5.7.- Nominado

Según Cabanellas (1994) es el que en la legislación de cada país posee nombre específico. Se refiere a que este tipo de contrato está establecido en la ley como contrato de arrendamiento, con sus elementos y obligaciones; en nuestra legislación está reglamentado por el Código Civil en artículo 1856 y en la Ley de Inquilinato.

2.3.5.8.- Título de mera tenencia

Quien recibe una vivienda en arrendamiento, solo tiene sobre ella la calidad de mero tenedor y por ende reconoce dominio ajeno (Cisneros & Cháves, 2016, pág. 42).

2.3.6.- Requisitos de validez del contrato

Capacidad.- Es la aptitud de la persona para adquirir derechos y contraer obligaciones, debiendo diferenciar la capacidad de goce y la de ejercicio. La primera se refiere a aquella que tiene todas las personas desde el momento mismo de nacer, es decir no tiene la capacidad para ejercer acciones por sí mismas. La segunda es aquella que permite a una persona a ejercer por sí mismo los actos jurídicos que considere, dicho en otras palabras es la habilidad legal de realizar ciertos actos que están regulados por la ley, sin necesidad de otra persona o representante. Al respeto el inciso segundo del artículo 1461 de Código Civil establece que la capacidad legal de una persona consiste en poder obligarse por sí misma, y sin el ministerio de la ley o la autorización de otra. Si no tiene esta capacidad jurídica puede causar nulidades relativas y absolutas.

El Código Civil establece que todas las personas son capaces, excepto aquellas que la ley determina que no lo son de conformidad al artículo 1462, es decir no establece cuales son las personas con capacidad jurídica para realizar un acto válido dentro del mundo jurídico, porque se entiende que por regla general todos son capaces.

Lo que si establece el Código Civil es los tipos de incapacidades, entre los cuales tenemos la absoluta y la relativa. Los **incapaces absolutos** son los dementes, los impúberes y los sordos que no puedan darse a entender de forma verbal, escrita o por lenguaje, los actos jurídicos en el que participen o sea una de las partes dichas personas, no produce efectos jurídicos normales de un acto o contrato. En cambio son **relativos** porque la celebración de sus actos puede tener valor en ciertas circunstancias y bajo ciertos aspectos determinados por las leyes, ya que pueden ser convalidadas; dentro del cual se encuentran las personas que son menores adultos, los que hallan en interdicción de administrar sus bienes y las personas jurídicas (Código Civil, 2005, pág. 236).

Hay que tener en cuenta que un acto jurídico puede ser nulo por no cumplir los requisitos que la ley establece de acuerdo a la especie y calidad o estado de la persona. Entonces, en cierta medida prevé medidas de prohibición para las personas que están en inferioridad de condiciones especialmente intelectuales y que puede representar grande perjuicios en sus intereses.

Consentimiento.- Esta palabra deriva del latín *consensus* derivada a su vez de *cum* igual con y *sentire* igual a sentir que significa el acuerdo de dos o más voluntades sobre una misma cuestión, es decir, conformidad el mismo que es uno de los elementos con la que nace el contrato, se refiere a la exteriorización de la voluntad de las partes para la celebración del contrato, las misma que puede ser expresa cuando el contrato se realiza de forma escrita en la que está plasmado su voluntad y finalmente las firmas. Puede ser también de forma tácita, porque mediante hechos o actos que reconozcan el consentimiento, pero si una persona es inducida a caer en el error, fue víctima de mala fe o es amenazada, el consentimiento no será válida ya que es un contrato que tiene vicios de consentimiento según el Art. 1467 del Código Civil y por tanto el contrato será de nulidad absoluta. La misma que debe ser declarado por un juez. (Código Civil, 2005, pág. 237)

Objeto lícito.- Según el Art. 1461 numeral 3 del Código Civil se refiere a la cosa que el obligado debe dar o el hecho que el obligado debe hacer o no hacer, la cosa objeto del

contrato debe existir en la naturaleza, ser determinado o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio (Torres, 2020).

Causa lícita.- Según Torre (2020) es por la cual nace el interés jurídico de las partes a realizar el contrato, es decir es una razón externa, inmediata, directa y esencial.

2.3.7.- Contenido del contrato de arrendamiento

El jurista ecuatoriano José García Falconí (2000) en su obra El contrato de arrendamiento en el sector urbano y sus Causales de Terminación manifiesta que existe dos elementos fundamentales que debe tener: los de su esencia y su naturaleza.

1) **Los de su esencia: n**ombre e identificación de los contratantes, identificación del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento y precio del arrendamiento.
2) **Los de su naturaleza:** destino del inmueble, forma de pago, pago por servicios básicos y duración del contrato (García, 2000, pág. 50)

Considerando los elementos que aporta Falconí son los que debe contener como requisito indispensable de un contrato de arrendamiento, ya que primero se debe identificar al arrendador y arrendatario quienes van a suscribir el contrato de arrendamiento de forma voluntaria y con capacidad de obligarse a sí mismo. Luego, el objeto arrendado es una cosa corporal inmueble como la vivienda o local comercial por el que el inquilino paga un precio convenido entre las partes.

En la segunda parte el autor establece que debe aclarara en las clausulas el uso de bien inmueble como puede ser para uso residencial o local comercial inclusive si se trata de un negocio puede especificar qué tipo de negocio, así como la forma de pago del arriendo como puede ser mensual, bimestral, trimestral, semestral o anual ya depende de las partes pero por lo general es mensualmente, en la que puede incluir el pago de los servicios básicos de agua, luz, internet, teléfono, etc. Si acordaron entre las partes que la obligación de pagar de los servicios básicos es responsabilidad del inquilino pues la debe cumplirla y finalmente debe establecer el tiempo de duración del contrato que según la Ley de Inquilinato el arrendatario tiene derecho a mantener una duración de por lo menos dos años de contrato. Por tal razón se debe redactar el contrato de acuerda a la realidad contractual del arrendador y arrendatario.

2.3.8.- Obligaciones de los sujetos intervinientes en el contrato de arrendamiento

2.3.8.1.- Obligaciones de arrendador

De acuerdo a nuestra normativa el arrendador adquiere una compromiso, la de hacer gozar de la cosa al inquilino, la proporcionar el goce tranquilo de la vivienda durante el tiempo del contrato, así lo establece el artículo 1865 del Código Civil ecuatoriano.

1) A entregar al arrendatario la cosa arrendada
2) A mantener en estado de servir para el fin a que ha sido arrendado; y,
3) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada

El arrendador tiene tres principales obligaciones como entregar la vivienda, casa, oficina, local comercial, es decir poniendo el bien inmueble a disposición del arrendatario, sea entregando las llaves para que pueda ingresar y gozar en debidas condiciones. En este sentido debe la vivienda estar en estado de servir es decir donde se pueda vivir cómodamente y en caso de presentar deterioro por el tiempo y uso el propietario debe realizar las reparaciones indispensables para la subsistencia del bien arrendado. Así mismo dejar que viva en tranquilidad, no debe mudar la forma de cosa arrendada ni hacer en ella trabajos que perturbe el goce, excepto cuando se un inconveniente grave de la vivienda.

2.3.8.2.- Obligaciones del arrendatario

Las obligaciones de los arrendatarios están establecidos de forma general en el Código Civil ecuatoriano.

- Obligación de usar la cosa según el contrato
- Obligación de conservación
- Las reparaciones locativas
- Obligación de pagar el precio o renta
- Obligación de restituir

Analizando, el uso de la cosa según el contrato se refiere a que si el bien inmueble era arrendado para uso exclusivo de residencia, el inquilino debe dar ese destino a la vivienda, no puede ponerse un negocio, oficina, taller u otra actividad comercial y peor que empleare la casa en un objeto ilícito o subarriende a personas de notoria mala conducta, así lo establece el Código Civil el artículo 1879.

> "El arrendatario está obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a los que la cosa esta naturalmente destinada, o que deban presumirse, atentas las circunstancias del contrato o la costumbre del país". (Codigo Civil, 2005, pág. 301)

Entonces el arrendatario debe cumplir el contrato o acuerdo a que llegaron al inicio de arrendamiento, caso contrario el propietario podrá reclamar la terminación de arriendo y solicitar el desalojo de la vivienda por incumplimiento del inquilino con respecto al destino del local, oficina o departamento.

De la misma forma si el inquilino no cuida de manera responsable la vivienda arrendada, que por culpa del inquilino tenga deterioro grave de la casa, además de responder de los perjuicios, el propietario puede dar por terminado el contrato según lo establece el artículo 1880 del Código Civil.

De conformidad a artículo 1881 de Código Civil, el inquilino está obligado a las reparaciones locativas es decir aquellas que arreglan los daños o deterioro que se producen por responsabilidad o culpa del inquilino, esto puede ser daños en paredes, puertas, rotura de vidrio, cambio de enchufes, pitarlas, por lo que estos gastos corren a cuenta del arrendatario. Igualmente, el inquilino es responsable por los daños que causa a la vivienda arrendad, familia, sus hijos, huéspedes y amigos de acuerdo al artículo 1882 de Código Civil.

Por el arriendo de la vivienda, el inquilino debe pagar el precio acordado, que generalmente es en dinero efectivo, esta obligación de hacer corresponde al arrendatario y en caso de no cancelara el propietario tiene el derechos de retener los objetos con la que el inquilino haya amoblado, hasta que cancele e valor adeudado de arriendo según lo dispone el artículo 1883 de Código Civil. Esto es un derecho que la ley confiere al arrendador, para hacer más eficaz el cobro del precio del arriendo. Alessandri lo define "como aquel en virtud de cual el tenedor o detentador de una coas pertenece a otro, la conservación e su poder para asegurar el pago de lo que el propietario de la cosa de adeude, y se ejerce sobre la cosa que se encuentra en poder de la persona a quien este derecho compete"[10]

[10] Alessandri, Juan, ob. cit., pág. 59 *El Contrato de Arrendamiento.* Recuperado el 23 de diciembre de 2020 de: file:///C:/Users/USER/AppData/Local/Temp/Contrato%20de%20Arrendamiento.pdf

Finalmente, la obligación del inquilino restituir el bien inmueble, en el estado que fue entregado y si los daños sobrevenidos durante el goce que no haya sido por la culpa del arrendatario, no será responsable. Esta es la esencia del contrato de arrendamiento, ya que el tiempo de duración es limitada. Todas estas obligaciones se desprenden del hecho de que el inquilino recibe el bien inmueble como tenedor y debe comportarse como quien tiene un bien ajena que debe devolver.

2.3.9.- Terminación del contrato de arrendamiento

Según el Art. 1891 del Código Civil ecuatoriana establece que el "arrendamiento de las cosas se expira de los mismos modos que los otros contratos, pero como se trata en materia de inquilinato analizaremos los numerales aplicables.

> 2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo
>
> 3. Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán, y,
>
> 4. Por decisión judicial, en los casos que la ley ha previsto

El contrato de arrendamiento termina cuando cumpa el plazo o el periodo de tiempo establecido en el contrato y si desea seguir en la vivienda deberá renovar el contrato. Así también, cuando el local haya sido subarrendado siempre cuando el propietaria haya facultado para hacerlo, una vez que termine el plazo con el arrendatario directo, termina también con quien haya subarrendado; y, por decisión judicial cuando haya incumplido el pago de lo arriendo tiene que seguir el procediendo establecido en el COGEP para que al final el juez emita una decisión.

2.3.10.- Reglas aplicables al arrendamiento de casa, almacenes un otros edificios

El libro IV del Código Civil, en el Título XXV del contrato de arrendamiento, específicamente en el parágrafo 5o. establece las reglas aplicables para el arrendamiento de casas, almacenes u edificios. Con respecto a las **Reparaciones locativas s**egún el artículo 1911 establece que es obligación del arrendatario

> "Las reparaciones locativas a que está obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado en que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y el uso legítimos,

> o fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción." (Código Civil, 2005, pág. 306)

Todos los daños que producen por la responsabilidad de arrendatrio la ley obliga a que repare, como las paredes, rotura de vidrios, ducha electrica, lababo, etc. Pero si el daño es producto del tiempo, por las circunstacias imprevistas que destruye las condiciones de una obligación. Cuando es enevitable porque no pudo ser previsto ni que, de haberlo sido, podría haberse evitado, asi mismo cuando la vivienda se destruye por estar construido en suelo pantanoso o no haya utilizado matertiales de calidad en la cosntrucción, instalación electrica, plomería, etc., ya que son cosas que el propietario debe tener en cuenta al momento de iniciar para construir bien.

Referente a la **Conservación de la vivienda** de acuerdo al artículo 1912 del Código Civil el inquilino está obligado a mantener en buen estado:

1) Conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y cañerías, reponiendo las piedras, ladrillos y tejas que durante el arrendamiento se quiebren o desencajen.
2) A reponer, en las ventanas, puertas y tabiques, los cristales quebrados; y,
3) A mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras

Se entenderá que se ha recibido el edificio en buen estado bajo todos estos respectos, a menos que se pruebe lo contrario.

Una vez que arriende el inquilino debe cuidar todo el cuarto arrendado que incluye las divisiones, las cubiertas que lo cierra y protege el interior, el piso y las tuberías de agua potable o de aguas servidas es obligación del inquilino hacer que mantenga en buen estado para ello se requiere del cuidado y de aplicación de técnicas adecuadas que ayude a mantenerlos en buen estado.

El compromiso de **Mantener los interiores aseados,** el Código Civil ecuatoriano en su artículo 1913 establece que "El inquilino esta, además, obligado a mantener las paredes, pavimentos y demás partes interiores del edificio mediamente aseadas, a mantener limpios los pozos, acequias y cañerías y a deshollinar las chimeneas". Dicho en otras palabras, que debe poner todo en su lugar, limpiar el cuarto, las paredes, las ventanas, el inodoro y el

lavabo de baño, así también sacar la basura, barrer el piso o trapear son obligaciones del inquilino, más que una obligación es la cultura del aseo.

Cuando por el descuido o la indolencia produzca deterioro del bien arrendado, el Código Civil establece dos cosas: la indemnización y la terminación del arriendo. "La negligencia grave en el cumplimiento de cualquiera de estas obligaciones dará derechos al arrendador para indemnización de perjuicios y aun para hacer cesar inmediatamente el arriendo, en casos graves".

Las **Obligaciones relativas al uso y subarriendo,** según la norma, esta obligación es uno de los elementos importantes de un contrato de arrendamiento de viviendas o locales comerciales, ya que se refiere al uso que se da al bien arrendado. Al respecto el Código Civil en el Art. 1914 establece "El arrendador tendrá derecho para expeler al inquilino que empleare la casa o edificio en un objeto ilícito, o que teniendo facultad de subarrendar, subarriende a personas de notoria mala conducta, las que podrán ser igualmente expelidas". Es decir, el bien arrendado debe utilizar para una actividad legal o que permita la norma, caso contrario el propietario solicitara desocupe la vivienda o local comercial y si el inquilino tiene la facultad de subarrendar, es decir que el arrendatario se convierte en arrendador de bien recibido, que pasa a manos de un tercer que es el subarrendatario, pero lo que la ley establece es que si subarrienda a personas que realizan actos inmorales o erróneos como la delincuencia, sustracción de bienes ajenos, vender droga, etc. El propietario puede solicitar que abandone el bien inmueble y por tato la terminación del contrato.

Respecto al **Arriendo con muebles,** en ese caso el inquilino arriende una vivienda con mesas, sillas, escritorio, pinturas, anaquel, comedor, entre otros muebles que puede tener la vivienda, el tiempo de duración es el de arrendamiento de la vivienda. Así lo establece el Art. 1915 del Código Civil "Si se arrienda una casa o aposento amoblado, se entenderá que el arriendo de los muebles es por el mismo tiempo que el del edificio, a menos de estipulación contraria"

Arriendo para almacenes o tiendas según el Código Civil ecuatoriano en el artículo 1916 establece que "El que arrienda un almacén o tienda, no es responsable de la pérdida de las mercaderías que allí se introduzcan, sino en cuanto la pérdida hubiere sido por su culpa", es decir el propietario de local de la tienda o almacén, una vez que haya arrendado y

entregado al arrendatario, no es responsable de las mercancías, artefactos, abarrotes, etc., que se pierdan de dicho local, excepto cuando dicha perdida haya sido por culpa del arrendador. Y el legislador con la finalidad evitar dicho inconveniente ha establecido con claridad cuando el arrendador es responsable, al respecto manifiesta "Sera especialmente responsable del mal estado del edificio, salvo que haya sido manifiesto, o conocido del arrendatario" pero que si a pesar de ver que el local no está seguro y el arrendador haya hecho conocer este particular, sin embargo, el arrendatario hizo caso omiso y arrendó, luego tuvo la perdida, tampoco es responsabilidad del arrendador.

El **Periodo del desahucio,** en cuanto se refiere a casas o locales comerciales según el artículo 1917 del Código Civil establece que "El desahucio, en los casos en que tenga lugar, deberá darse con anticipación de un periodo entero de los designados por la convención o la ley para el pago de la renta." Es decir que le arrendador debe notificar mediante el notario de acuerdo al periodo de pago que haya acordado en el contrato que puede ser mensual, bimestral, trimestral, semestralmente o anualmente. Dicho en otras palabras si es que el pago de arriendo realiza mensualmente debe notificar con un mes de anticipación.

En el artículo 1919 del Código Civil referente a **Aplicación de la Ley de Inquilinato establece "**Las disposiciones de este parágrafo se entenderán sin perjuicio de lo establecido, en la Ley de Inquilinato, en lo referente al arrendamiento de locales comprendidos dentro del perímetro urbano a que se contrae la misma".

2.4.- Disposiciones en la Codificación de la Ley de Inquilinato

La Codificación de la Ley de Inquilinato es la ley especial, publicado en el Registro Oficial 196 de 01 de noviembre del 2000 y su última modificación del 22 de mayo del 2016, en su artículo 1 establece el ámbito que regula esta ley como es las relaciones originadas de los contratos de arrendamientos y de subarrendamientos de viviendas y locales del sector urbano. Las ordenanzas municipales determinará el perímetro urbano

La Ley de Inquilinato en su artículo 2 establece que todo lo que no está regulado por esta ley especial, tiene que aplicar las disposiciones establecidas en cl Código Civil y el Código Orgánico General de Procesos, entendiendo estos como ley supletoria al respecto Cabanellas manifiesta que "la que por expresa disposición suya, o por precepto de un texto especial rige las materias no reguladas o no previstas por este". Así el Código Civil rige

supletoriamente por en su libro IV, Título XXV donde establece los derechos y las obligaciones de la partes, y el Código Orgánico General de Procesos establece el procedimiento sumario para controversias en materia de inquilinato.

En el Art. 3 de la Ley de Inquilinato establece las "**condiciones de los locales a ser arrendados,** debiendo reunir las siguientes condiciones:

a) Disponer de servicios higiénicos completos y permanentes, si quiera uno para cada piso de la casa, de acuerdo con las modalidades del lugar.

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

b) Tener aireación y luz suficientes para las habitaciones
c) Disponer, permanentemente, de los servicios de agua potable y de luz eléctrica, en los sectores urbanos donde existan esos servicios
d) No ofrecer peligro de ruina; y,
e) Estar desinfectados, lo que se acreditara con el correspondiente certificado de sanidad". (Ley de Inquilinato, 2015, pag. 1)

La vivienda o el local arrendado deben disponer de sanitarios, ducha en buen estado, por lo menos uno para cada piso o mejor uno para cada departamento; así como ventilación de la vivienda para que permita un clima saludable, las ventanas para que pueda penetrar la luz solar y garantice el bienestar del inquilino. Además, debe tener el líquido vital para beber, lavar platos, ropa, cocinar, duchar, es decir propósitos domésticos. La luz eléctrica en buen funcionamiento, que en la actualidad es de suma importancia más cuando a través de ese servicio se puede estar conectado con el mundo, por eso deben estar hecho bien las conexiones para que no sea un peligro de algún corte circuito o destrucción de la vivienda y finalmente ofrecer una vivienda limpia y desinfectada.

Todas estas reparaciones y obras necesarias para que reúnan las condiciones exigidas, para que pueda arrendar la vivienda o local comercial es responsabilidad del propietario así lo establece el artículo 4 de la Ley de Inquilinato. Pero si ordenare el juez, concederá un plazo para que realice las reparaciones (Ley de Inquilinato, 2015).

En caso de que el propietario dentro del plazo concedido por el juez no haya hecho dichas reparaciones nace el derecho de subrogación del inquilino, es decir que el arrendatario con la autorización del juez podrá realizar dichas reparaciones y obras indispensables, pero todos los gastos será a costa del propietario, por lo que descontara en pago del arriendo, el valor invertido, más el diez por ciento de recargo así lo establece el artículo 5 de la Ley de Inquilinato. Además, cuando el arrendador no realice las reparaciones ordenadas por el juez de inquilinato o que prive de los servicios, provoque daños o moleste de cualquier forma el uso del local arrendado, será sancionado con el valor de un mes de arriendo y si es reincidente con tres meses de arriendo, pero si el inquilino por esas causas ve obligado a desocupar el local el propietario le indemnizara con el valor de tres meses de arriendo al inquilino como lo establece el artículo 6 de la Ley de Inquilinato sanciones al arrendador (Ley de Inquilinato, 2015).

La responsabilidad del inquilino corresponde, cuando es responsable de los daños de la vivienda, tubería de agua potable, luz eléctrica y servicio higiénicos será a su costa y en caso de no realizar dentro del plazo concedido por el juez, el arrendador tiene la facultad de realizar dichas reparaciones y exigir al inquilino el costo invertido con un diez por ciento de recargo y puede exigir la terminación del contrato, esta última está a la disposición del arrendador según el artículo 7 de la Ley de Inquilinato.

Con respecto al valor justo de arrendamiento la Ley de Inquilinato en su artículo 17 establece como f**ijación de las pensiones de arrendamiento** y es claro al establecer que no debe exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial que consta en el catastro Municipal de cada cantón, dicho en otras palabras, es saber el precio comercial del inmueble, de ahí sacar el diez por ciento y ese valor dividir para doce y ese cantidad para el numero de los departamentos, cuartos, locales y además el estado, la condición y la ubicación del bien inmueble, de esa forma se determina el valor del canon mensual (Ley de Inquilinato, 2015). No puede renunciar el arrendatario al canon establecido por la Oficina de Registro del Contrato de Arrendamiento, ya que según el artículo 19 de la Ley de Inquilinato en caso de que el arrendador cobrare más del precio fijado por la Oficina de Registro de Arrendamiento será sancionado por el juez con una multa equivalente al valor de arriendo cobrado. Además, deberá devolver al inquilino el exceso cobrado con intereses hasta la fecha de la devolución (Ley de Inquilinato, 2015). Esta acción se tramitara mediante el procedimiento sumario establecido en el COGEP. Pero si el local comercial que no está

destinado para vivienda pues al respecto no existe la limitación establecida en la Ley de Inquilinato por lo que se puede cobrar mucho más superior al avalúo comercial.

Cuando el inmueble no tenga el avalúo comercial, la Oficina de Registro de Arrendamiento hará una inspección autorizara el arrendamiento, fijando un precio provisional y si todavía no termina la construcción puede autorizar arrendar los locales que cumplan con los requisitos, así lo establece el artículo 20 de la Ley de Inquilinato.

Por otro lado, la Ley según el artículo 18 le prohíbe pactar el incremento automático del precio en el contrato del arriendo, en caso de hacerlo se tendrá por no escrita. A pesar de ello, el arrendador puede solicitar a la Oficina de Registro de Arrendamiento el aumento del precio mensual de arriendo, siempre y cuando haya realizado las mejoras del local o haya trascurrido dos años de la última fijación como lo estable el artículo 21 de la Ley de Inquilinato. No obstante, según el artículo 23 de la Ley de Inquilinato el arrendatario puede solicitar la rebaja del canon arrendaticio cuando el local este en mal estado especialmente por uso natural o cuando no sea responsable el inquilino.

Acerca de **arrendamiento de locales amoblados** la ley referente en su artículo 24 establece que debe constar por escrito el inventario, en otra palabras una lista ordenada de bienes y demás cosas valorables; avalúo de los muebles y el valor de uso, caso contrario se entenderá que el valor de uso corresponde al 25% de precio del arrendamiento convenido, esto especialmente en locales para comercio u oficina. En cuanto a los locales destinados a vivienda según el artículo 25 no podrá exceder del importe máximo de arriendo o sea el precio del alquiler y en caso de exceder el límite el arrendatario podrá solicitar la revisión y el reintegro de lo abonado.

La ley de Inquilinato acerca de **contrato de arrendamiento y sus efectos** establece en el artículo 27 que pueden ser escritos o verbal, esto depende de las partes, pero cabe indicar al no existir un documento escrito se requiere la buena voluntad de las partes y en caso de mora de pago de arriendo debe realizar ante el Notario, la declaración juramentada del arrendador en el que manifieste que no existe el contrato escrito de arrendamiento, el nombres completos del inquilino, dónde se encuentra el bien inmueble y que el arrendatario adeuda de cánones establecidos en la ley y el inquilino debe estar en el uso de la vivienda o local arrendado. Por otro lado, según el artículo 28 de la Ley de Inquilinato todo contrato escrito el arrendatario tiene derecho a una duración mínima de dos años, lo que en la práctica

no se cumple ya que el arriendo realiza por unos meses o un año, rara vez por dos años. La ley establece excepción en habitación de hoteles, casas de pensiones o posadas, arrendamiento de locales a familias, arrendamiento de locales por exhibición, espectáculo, es decir de corta duración (Ley de Inquilinato, 2015).

Cuando el arriendo es para un negocio o inversión grande es importante realizar el contrato por escritura pública, la misma que debe ser inscrito en el Registro de la Propiedad, el efecto que tiene este contrato, es que si el dueño de casa llegara a vender el bien inmueble tiene que respetar el plazo establecido en el contrato y la persona que adquiere la propiedad tiene que respetar el plazo de la obligación, porque conoce previamente ya que sale en el certificado de gravamen de dicho propiedad que existe el contrato de arrendamiento por escritura pública.

Para los contratos de que tienen un precio de más de un salario básico unificado del trabajador en general mensual obligatoriamente debe ser por escrito y es obligación de arrendador registra en la notaria dentro de los treinta días (30) siguiente a la suscripción de conformidad al artículo 29 de la Ley de Inquilinato. Para ello necesita el contrato de arrendamiento firmado las partes por triplicado, copia de cedula del arrendador y del arrendatario y si es un apersona extranjera el inquilino, el documento de identidad con el que debe firmar el contrato es el pasaporte vigente. El valor de inscripción del contrato es el 10% del valor del contrato que será cancelada por el arrendador.

Luego tiene que registrar en la Oficina de Registro de Contrato de Arrendamiento del Municipio del cantón Guaranda. La licenciada Carmita Chimbo manifestó que durante el año 2018 se ha registrado 19 contratos de arrendamiento, durante el año 2019 se ha registrado 40 contratos, mientras que en el 2020 tan solo 15 contratos se ha registrado. Con respecto a los requisitos para el registrar manifestó que se requiere: contrato escrito, copia de la cedula del arrendador y arrendatario, carta del impuesto predial y especie valorada.

2.4.1.- Causales de terminación del contrato de arrendamiento

Según lo establece el Art. 30 de la Ley de Inquilinato:

> “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 o convencional, solo por una de las siguientes causas:

a) Cuando la falta de pago de las dos pensiones locativas mensuales se hubiera mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda de inquilinato.
b) Peligro de destrucción o ruina del edificio en las partes que comprende el local arrendado y que haga necesaria la reparación
c) Algazaras o reyertas ocasionadas por el inquilino
d) Destino del local arrendado a un objeto ilícito o distinto del convenido
e) Daños causados por el inquilino en el edificio, sus instalaciones o dependencia, conforme a lo previsto en el Art. 7
f) Subarriendo o traspaso de sus derechos, realizados por el inquilino, sin tener autorización escrita para ello
g) Ejecución por el inquilino en el local arrendado de obras no autorizados por el arrendador
h) Resolución del arrendador de demoler el local para nueva edificación. En este caso, deberá citarse legalmente al inquilino con la solicitud de desahucio, con tres meses de anticipación por lo menos, a la fecha fijada, para la demolición, la que solo podrá ser tramitada cuando se acompañen los planos aprobados y el permiso de la Municipalidad respectiva para iniciar la obra.
   El arrendador deberá comenzar la demolición en la fecha fijada. Si no lo hiciere, pagara la indemnización contemplada en el inciso segundo del Art. 6, e,
i) Decisión del propietario de ocupar el inmueble arrendado, siempre y cuando justifique legalmente la necesidad de hacerlo, porque es arrendatario y no tiene otro inmueble que ocupar" (Ley de Inquilinato, 2015, págs. 3-4)

En el caso de desahucio puede iniciarse mediante el dialogo, en la que el propietario solicite al inquilino que desocupe la vivienda o local comercial, pero si con este acercamiento el inquilino se niega a abandonar la vivienda, los propietarios pueden solicitar a través del notario o directamente presentar la demanda de desahucio ante el juez de Inquilinato, ya que ellos tiene la atribución legítima para conocer y resolver las controversias de inquilinato por falta de pago de arriendo, mal uso del local o vivienda, decisión del propietario de ocupar el inmueble, peligro de destrucción del edificio, algazaras, daños causado por el inquilino y subarriendo, es competente el juez de la materia y del lugar donde

está ubicado el inmueble, mediante el procedimiento sumario establecido en el Código Orgánico General de Procesos.

El Notario puede solemnizar el desahucio en los siguientes casos:

Terminación de plazo del contrato, dicha petición se lo debe realizar por lo menos con 90 días de anticipación, para ello es necesario la petición con la dirección exacta donde notificar al desahuciado, firmada por un abogado y el propietario, contrato de arrendamiento inscrito en la notaria y registrado en la Oficina de Arriendos del Municipio y copia de la cedula y papeleta de votación

Transferencia de dominio la solemnización del desahucio se lo realiza dentro de los 30 días posteriores a la inscripción de la transferencia de dominio en el Registro de la Propiedad, en este caso se necesita la petición con la dirección exacta donde notificar al desahuciado, firmada por un abogado y el nuevo propietario, escritura pública inscrita en el registro de la propiedad y el certificado de gravámenes para establecer la legitimidad del derecho del nuevo propietario del bien inmueble según establece el artículo 48 de la Ley de Inquilinato y la copia de la cedula y papeleta de votación del arrendador. Pero los contratos de arrendamiento realzado por escrituras públicas e inscritas en el Registro de la Propiedad, debe respetarse y no son objeto de desahucio. Según lo establece el artículo 31 de la Ley de Inquilinato.

Obra nueva se realiza la solemnización con tres meses de anticipación a la demolición del edificio programado para ello se requiere de los requisitos como la petición con la dirección exacta donde notificar al desahuciado, firmada por un abogado y el propietario, Planos aprobados, copia certificada del permiso de demolición otorgada por el Municipio del cantón, contrato de arriendo debidamente inscrito, copia de cédula y papeleta de votación del peticionario. Puede el arrendatario podrá fundarse que el local arrendado no este comprendido en la parte del edificio según el Art. 48 de la Ley de Inquilinato

En estos casos el notario debe realizar una acta de calificación de la petición, es decir si es procedente y cumple con los requisitos, para luego realizar la notificación el propio notario de acuerdo a las reglas de citación personal o por boletas establecidas en el Código Orgánico General de Proceso, mediante un oficio que debe constar lo siguiente:

- Lugar y fecha

- Nombre del desahuciado (inquilino)
- La mención del petitorio y procedencia
- El plazo de 90 días para que desocupe la vivienda
- La firma del notario

Realizara la notificación el notario levantara un acta de solemnización del desahucio que contendrá lo siguiente:

- Lugar, día y hora
- Identificación del notario
- Mención del petitorio
- El hecho de haber concurrido hasta el lugar de notificación del desahucio
- Notificado en persona del arrendatario o por tres boletas según el COGEP
- Declaración de solemnización
- Protocolización
- Firma del notario

En relación al **subarrendamiento** a ley de inquilinato en su artículo 38 establece que dar en arriendo a otra persona la cosa arrendada o sea que el inquilino convertir en arrendador, la ley lo prohíbe a menos que el arrendador haya dado esa facultad al arrendatario, sin embargo debe realizar a las personas de buenos hábitos, que realicen actividades lícitas y sea ocasional o temporal de plazo que no exceda de tres meses, caso contrario el propietario puede expeler. Este contrato puede ser escrito y firmado por el subarrendador y el subarrendatario pero no inscrito en la notaria y registrado en la Oficina de Registro de contrato de arrendamiento del Municipio. Según el artículo 39 de la Ley el desalojo del arrendatario incluye al subarrendatario a quienes haya arrendado sin autorización, pero el subarrendatario podrá permanecer treinta días (30) más a partir de la notificación del juez de la terminación del contrato, debiendo pagar por el uso del bien inmueble y el subarrendatario podrá exigir al subarrendador el pago del valor de tres meses de arriendo, pero si muere el arrendador o muere el inquilino, pues el arrendamiento continúa con la familia, herederos del propietario del bien inmueble o deberá suscribir un nuevo contrato de arrendamiento en el plazo de treinta días (Ley de Inquilinato, 2015).

2.4.2.- Competencia y procedimiento

Todos los trámites de controversias en materia de inquilinato se tramitan mediante el procedimiento sumario, ante el juez de inquilinato y relaciones vecinales, en caso de no existir jueces especialistas el juez de lo civil del cantón, según el artículo 42 inciso 1 y 44 de la Ley de Inquilinato. Excepto cuando se trate de cánones vencidos de arrendamiento, siempre que el inquilino este en el uso del bien, se llevará por el procedimiento monitorio según el Art. 356 numeral 4 del Código Orgánico General de Procesos, es decir a pesar de ser una controversia en materia de inquilinato la ley establece seguir por un procedimiento diferente.

Cuando el inquilino es demandado por atraso de pago de dos meses de arriendo, una vez presentada la demanda con los requisitos que establece el Código Orgánico General de Procesos en el artículo 142 y los documentos que debe acompañar a la demanda establecido en el artículo 47 de la Ley de Inquilinato, esto es el certificado de fijación de canon otorgado por la Oficina de Registro de Arrendamiento en cual debe estar estampado el sello y la firma del empleado, requisitos importante para que el juez califique la demando y luego notifique para que conteste el inquilino demando, es decir el derecho a la defensa establecido en la Constitución, para que convoca a la audiencia única que se desarrolla con el debido proceso, al final dicta una sentencia admitiendo la demanda a favor del actor en este caso el arrendador y si va apelar el demandado (inquilino) tiene que pagar el valor de arriendo adeudado hasta la fecha que emitió la sentencia, caso contrario se entenderá como no presentada. Este requisito es aplicable los contratos de arrendamiento que exceden el 20 por ciento de la remuneración básica unificada de acuerdo al artículo 42 inciso 2 de la Ley de inquilinato (Ley de Inquilinato, 2015).

Además los tramites especiales de las reclamaciones respecto a las condiciones de los locales de arrendamiento, reparaciones que está obligado el arrendador, derecho de subrogación del inquilino, privación de servicios y las condiciones de idoneidad del local arrendado, así como las controversias derivadas de la relación de vecindad de inmueble en régimen horizontal se tramitará en procedimiento sumario establecido en el Código Orgánico General de Procesos según lo establece el artículo 46 de la Ley de inquilinato.

La Abg. Paul Arellano Notario No. 64 del cantón Quito manifiesta que el 13 de noviembre ya se extinguió el periodo de suspensión de desahucios, es decir que a partir de hoy, los notarios podemos notificar la terminación del contrato de arrendamiento por

desahucio. El notario puede notificar por desahucio con anticipación al cumplimiento del contrato con 90 días de anticipación, cuando se va a realizar una nueva obra, una nueva construcción y cuando se ha vendido el inmueble a otra persona y el nuevo propietario tiene 30 días a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad para poder notificar y es el nuevo `propietario es el quien no desea continuar con el contrato de arrendamiento. (Paul Arellano, 2020)

Hay que tener cuenta que existió muchos procesos de desahucio que se iniciaron en mayo y se encontraba en la fase de ejecución, mientras que la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario se aprueba en junio, por lo que interrumpió la ejecución. Esto hay que tener claro, porque muchas personas piensan que la ley establece que no paguen y vivan gratis, es más esta ley establece que se suspende la ejecución de desahucio, es decir que no le pueden votar de la casa pero no suspende el pago, por lo que necesariamente el inquilino deberá cancelar del contrato de arrendamiento. (Paul Arellano, 2020). El acuerdo puede realizar en una notaría con reconocimiento de firmas, en un Centro de mediación o un acuerdo firmado por las partes según la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario.

Con respecto a las **prescripciones de las acciones** la Ley de Inquilinato en el artículo 50 establece que cuando se trata de cobro del precio de arrendamiento en exceso el plazo es de seis meses para poder reclamar, después de este tiempo pierde el derecho a declamar porque ya está prescrito la acción y la siguiente prácticamente no está con la realidad actual.

2.5.- Definición de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario

La Ley Orgánica de Apoyo Humanitario para Combatir la Crisis Sanitaria Derivada del COVID-19, fue publicada en el registro Oficial No. 229, de 22 de junio de 2020, y en lo posterior el Decreto Ejecutivo No. 1165 del 29 de septiembre del 2020 (Reglamento General de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario), que en sí, esta ley es un conjunto de cuerpos normativos, aprobadas por la función legislativa (Asamblea Nacional), para regular una determinada materia y/o materias con la finalidad de proteger los derechos y garantías constitucionales, que en nuestro caso de estudio, esta ley sobrevino a raíz de una crisis social, entre las que se evidencia el asunto del inquilinato.

2.5.1.- Objeto de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario

Al tratarse el objeto de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario, estamos haciendo referencia al motivo de su creación y lo que se pretender alcanzar con dicho norma. Dicho en otras

palabras, en materia de inquilinato este cuerpo legal busca ayudar a personas que se encuentran en mayor estado de vulnerabilidad, en el caso de esta investigación, llegar establecer posibles acuerdos justos y satisfactorios entre los arrendadores y arrendatarios mientras dure el estado de excepción producido por el COVID-19. Al respecto la Ley Orgánica de Apoyo humanitario en su Art. 1 establece:

> **"…**tiene por objeto establecer medidas de apoyo humanitario, necesarias para enfrentar las consecuencias derivadas de la crisis sanitaria ocasionadas por el COVID-19, a través de medidas tendientes a mitigar sus efectos adversos dentro del territorio ecuatoriano, que permita fomentar la reactivación económica y productiva del ecuador, con especial énfasis en el ser humano, la contención y reactivación de las economías familiares, empresariales, la popular y solidaria, y en el mantenimiento de las condiciones de empleo" (Ley Orgánica de Apoyo Humanitario, 2020, pág. 06).

2.5.2.-Aplicación de La Ley

La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 1 establece que el Ecuador es un estado unitario, es decir que es un solo estado, donde el gobierno central a través de la función legislativa tiene la potestad de dictar normas y administra a lo largo de su territorio a través de los distintos órganos jurisdiccionales y niveles de gobierno. De igual forma la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario para combatir la crisis sanitaria derivada del COVID-19 en su Art. 2 establece el ámbito de aplicación

> "Las disposiciones de la presente ley son de orden público, de aplicación y observación obligatoria en todo el territorio nacional, tanto en el ámbito público como privado, y por parte de las personas naturales o jurídicas a las que se refiere esta Ley" (Ley orgánica de Apoyo Humanitario, 2020, pág. 6)

Según Kelsen, toda ley debe establecer el espacio y al tiempo de aplicación de la norma, que consituye el dominio de validez que puede estar limitado, pero también puede carecer de limites, es decir de aplicación para todo el territorio nacional, provincia o circunscripcion territorial especial, así mismo, la norma puede valer solo para un tiempo determinado, como en nuestro caso es aplicable durante el estado de excepcion. Admás debe establecer la validez personal y objetivo (Kelsen, 1982, págs. 27-28). La primera se refiere

a que la aplicación d la ley esta dirigida a regular las realciones de arriendo que compone un sector de la población ecuatoriana y a quienes no es aplicable dicha norma; con respecto a la segunda sobre la materia que regula esta norma, en nuestra investigación el inquilinato.

Al respecto, el Defensor del Pueblo Freddy Carrión, manifestó que "El dueño de casa no puede decir no, yo no me acojo a esta ley, no puede exigir al arrendatario que pague todo o se va, la ley le prohíbe hacer esto. La Ley está para cumplir sino la cumple obviamente debe generar sanciones, sobre todo en este caso pueda llevar a penas de cárcel cuando exista una resolución del juez que le obligue al dueño de la vivienda a no desalojar al inquilino" (TVC El COMERCIO TV, 2020)

2.5.3.- Necesidad de la promulgación de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario

Frente a la problemática social-jurídico y sanitario que estaba viviendo el país, esta parte de la sociedad, pedía que el gobierno dicte medidas necesarias para contrarrestar este inconveniente y era evidente que los arrendatarios tenían razón porque en los casos de crisis social, jurídico, sanitaria y económica, el legislador debe dar solución a este problema social mediante una ley, como lo hizo los Estados Unidos de Norteamérica en la crisis económica del año 2007, como lo hiso España en el año 2013; por lo que, el gobierno quiso dar una respuesta que tranquilice tanto al arrendador como al arrendatario, reformando la Ley de Inquilinato aprobada en el año 2000, porque dicha ley, no establece disposiciones en caso de que los inquilinos no puedan cumplir con el pago del arriendo por caso fortuitos o de fuerza mayor; y, era necesario emitir una ley para los sectores más afectados (Proyecto de Ley Orgánica reformatoria a la Ley de Inquilinato, 2020).

Pero que al final, esta ley constituyó parte de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario, de una u otra manera dio protección a los inquilinos, garantizando la salud personal y familiar en aquellos casos en las que un hogar formado estuvieron viviendo en casas arrendadas; y, de esa forma subsista durante el estado de excepción decretado por el Gobierno Nacional.

Según el abogado Joffre Campana en la revista Vistazo[11], manifiesta "que es una disposición que no tiene ninguna trascendencia (Campaña, 2020)". Debido a que, la ley

[11] Revista Vistazo (2020) ¿Cómo afecta o beneficia la Ley de Apoyo Humanitario a inquilinos y arrendadores? Recuperado el 01 de diciembre de 2020 de: https://www.vistazo.com/seccion/pais/actualidad-nacional/como-afecta-o-beneficia-la-ley-de-apoyo-humanitario-inquilinos-y

únicamente establece la prohibición de desahucio a los arrendadores y una facilidad de pago para los inquilinos, más no una rebaja o condonación de los meses atrasados del arriendo; deuda que deben cancelar 60 días después de haber terminado el estado de excepción y de forma facultativa puede realizar un plan de pago de lo adeudado. En sí, esto podría haber solucionado acudiendo el arrendador y el arrendatario a un Centro de Mediación y firmando el acta respectiva de acuerdo total o parcial.

2.5.4.- Repercusiones socio-jurídicas

Para comenzar, el término repercusión proviene del vocablo *repercussio* que en nuestra lengua significa repercusión. En la lengua español es producto de la unión de dos elementos: el prefijo "re" que significa "de nuevo" o "hacia atrás", y el verbo "percutere" que significa "golpear de manera insistente" (Pérez & Merino, 2014). Es decir, se trata del acto y los efectos que produce, ya sea positivo o negativo, la misma que es informada por los medios de comunicación tradicionales como radio, prensa y televisión; en la actualidad los medios digitales también han jugado un papel principal para dar a conocer a la ciudadanía y de esa forma ha llegado a la mayoría de los ciudadanos ecuatoriano de la vigencia de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario para combatir la crisis sanitaria derivada del COVID-19, en el que suspende el desahucio de arriendo mientras dure el estado de excepción.

2.5.5- La ley Orgánica de Apoyo Humanitario y sus efectos para los arrendatarios.

Consecuentemente teniendo en cuenta los antecedente, la mayoría de los arriendos no pudieron ser cancelados, no porque sus arrendatarios no querían, sino porque la realidad económica que atravesaba el país no ameritaba dicho pago; en tal virtud, al entrar en vigencia la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario para combatir la crisis sanitaria derivada del COVID-19 y en lo posterior el Decreto Ejecutivo No. 1165 del 29 de septiembre del 2020 (Reglamento General de la mencionada Ley) en la que existían disposiciones de protección a los que se encontraban bajo la denominación de inquilinos; es decir, la promulgación de estos cuerpos normativos, en cierta medida, resultaron beneficiosos para los individuos que poseían un contrato de arrendamiento en calidad de huésped.

De igual forma, el Dr. Rubén Aguirre (2020) en la entrevista en Ecuador TV manifestó que esta ley contiene algunos aspectos importantes tanto para quienes arrienda vivienda para uso residencial como para el comercio. Con esta ley, el Estado ecuatoriano sencillamente tratar de ayudar a todos las personas que viven en viviendas alquiladas,

además, trató de evitar incluso que los dueños de casa, edificios y departamentos se queden sin inquilinos, en pocas palabras con esta ley buscó la forma de ayudar tanto al comercio, como a las personas naturales o jurídicas, a fin de que puedan mantenerse frente a la crisis, no solo garantizando la salud sino también a la crisis financiera, porque el momento que una persona pierde el empleo no tiene ingresos y como no tiene ingresos, no tienen con qué pagar el arriendo, ya que lo poco dinero que disponían en su mayoría lo destinaron para la alimentación de la familia. Entonces esta ley lo que buscó es beneficiar de alguna manera o por lo menos de amortiguar el golpe a este sector de la sociedad (Aguirre, 2020).

En definitiva, las relaciones de derecho privado se han afectado por la emergencia sanitaria y por la misma razón, trata de dar facilidad de pago al inquilino sin desmerecer el derecho que tiene el arrendador a cobrar la renta de manera mensual. En este sentido, el arrendador tiene que recibir un cierto porcentaje del alquiler. Debido a que el arrendatario está adeudando no porque no quiere pagar, sino porque ante la pandemia se decretó el estado de excepción, con la cual se prohibió la libertad de circulación, suspendieron las jornadas laborales y eso significaba que no tenían ingresos. Es decir, que las partes que intervienen en el inquilinato puedan subsistir durante la pandemia.

La ley de Inquilinato ecuatoriano no prevé nada al respecto, por lo que el arrendatario estaba obligado a cancelar del alquiler. Entendiendo esto, si una persona por motivo de la enfermedad, tiene que ir hacer curarse, estar en reposo y por ello no pague el canon arrendaticio, claro que se comprende que es un caso fortuito, una calamidad domestica pero por ello no exonera de cumplir con la obligación. La diferencia de esta pandemia mundial es que afectó a mucha gente.

La calamidad pública (epidemia) bien podía estar entre la obligación del arrendador a rebajar el alquiler, con la finalidad de que en estos casos, la ley reparta entre el arrendador y el inquilino las consecuencias de la pandemia, porque no es justo que solo una de las partes tenga beneficio, no inmediatamente pero al final sí.

2.5.6.- Repercusiones socio-jurídicas para los arrendadores

Por otro lado, hay que manifestar que esta Ley, si bien es cierto, benefició a los inquilinos, en el sentido de facilidad de pago o espera, no obstante, es menester analizar el hecho de que desde la mirada del arrendador no siempre fue fructífera, porque pese a que no podían

desalojar al inquilino por falta de pago, ellos adicionalmente tenían la obligación de cancelar todos los rubros referentes a los servicios básicos y los impuestos derivados por el bien inmueble que poseían; ante esto, hay que aclarar que se emitió una disposición de que estas obligaciones se suspendían, sin embargo, existieron reportes a nivel nacional que estos valores se estaban cobrando, y eso sin contar con el hecho de que cierto porcentaje de arrendadores tuvieron que optar por un crédito para construir las viviendas y que los mismos debían ser cancelados –por obvias razones se decretó que los pagos crediticos se diferían a mayor cantidad de interés, no siendo aquello algo beneficioso para el arrendador porque tarde o temprano tiene que cubrir dicha obligación incluso son tasas de interés elevadas.

Para mirarlo desde otro aspecto, el arrendador no recibía ninguna ganancia si decidía desalojar a los inquilinos o arrendatarios, mejor en ese caso estaría exponiendo a la familia y/o personas si el propietario decidía desalojarles del bien; y aunque exista el argumento de que el inquilino con su arrendador lleguen a un acuerdo, la desventaja siempre será para el inquilino y en menor grado para el arrendador.

2.5.7.- El inquilinato en tiempos del COVID-19

Las relaciones entre los dueños de la casa, edificio o departamento y los inquilinos siempre han sido frágiles y era obvio que por el estado de excepción que obligó el aislamiento por motivo de la pandemia del COVID-19, estas relaciones han pasado a ser tensas, debido a que los inquilinos no pudieron pagar del arriendo, mientras que los arrendatario exigían a que paguen ya que ellos también necesitaban para pagar los créditos, impuestos, de servicios básicos y para el sustento de su familia. Pero ¿qué es esta enfermedad? Según la Organización Mundial de Salud "es la enfermedad infecciosa causada por el coronavirus que se ha descubierto más recientemente. Tanto este nuevo virus como la enfermedad que provoca eran desconocidos antes de que estallara el brote en Wuhan (China) en diciembre de 2019, cuyo síntomas son la fiebre, tos seca y el cansancio." (Organización Mundial de la Salud, 2020). Entonces, la realidad de los conflictos de arriendos en el Ecuador era bastante complicado, porque la mayoría de los arrendadores no quisieron entender la causa por la que los inquilinos no pudieron cumplir mensualmente con el pago del arriendo.

Para algunos arrendadores le importó poco el estado de excepción decretado mediante el Decreto No. 1017 del 15 de marzo de 2020, por el Presidente Lenin Moreno por la calamidad pública, le importó poco la restricción del derecho a la libertad de tránsito, de asociación y reuniones; y le importó poco la suspendió la jornada laboral de trabajo

(Defensoría del Pueblo, 2020). A ellos lo que le importaba era que paguen del arriendo como sea, puesto que, realizaron acciones ilegitimas como cortar el servicio de agua potable, luz eléctrica e inclusive algunos propietarios han cambiado las chapas y herraduras con la finalidad de no permitir el ingreso. De esa forma, se terminaron la cordialidad y muchos arrendadores actuaron con hostilidad total y luego entraron a demandas ante los órganos de justicia. Además, las personas que arrendaban viviendas por el trabajo o estudio, no pudieron transportar sus cosas de la vivienda arrendada a su casa, debido al toque de queda; y, por otro lado, en las comunidades indígenas del cantón Guaranda realizaron su control las 24 horas del día con la finalidad de no dejar de ingresar ni salir, ni solo a las personas peor con cosas, argumentando que si salen van a contagiar del COVID-19 y por el temor de que hasta en las cosas, frutas, víveres transporta el virus y no queremos correr ese riesgo. Por lo tanto, han dicho que "si salen ya no regresen, quédense por allá y dejen a salvo a todos los comuneros, no sean irresponsables" manifestó Vinicio Tixilema.

En el cantón Guaranda la crisis arrendataria se ha visto afectado según el periódico Tribuna Bolivarense de fecha 23 de septiembre del 2020 menciona que "por motivo de la pandemia aumentado la venta de propiedades, igualmente casas deshabitadas sin arrendatarios, la situación económica ha hecho que muchas familias vayan donde sus padres porque no tienen para pagar un arriendo por la situación mundial" (Ballesteros, 2020, pág. 2)

Entonces, hay que destacar que con la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario para combatir la crisis sanitaria derivada del COVID-19, más allá de dar una solución a los problemas de inquilinato, trató de evitar que las personas salgan de sus casas porque no pudieron pagar, porque de ser desalojados, hubiéramos visto familias enteras transitando por las calles y por ende con el riesgos de contagiar del COVID-19.

2.6.- Disposiciones de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario en materia de inquilinato

Esta ley fue publicada en el registro Oficial No. 229, de 22 de junio de 2020. Dentro de las Medidas Solidarias para el Bienestar Social y la Reactivación, el Art. 4 establece la suspensión temporal de desahucio a los inquilinos hasta 60 días después de terminar el estado de excepción. A propósito la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario para combatir la crisis sanitaria derivada del COVID-19 implanta lo siguiente:

> "Durante el tiempo de vigencia del estado de excepción, y hasta sesenta días después de su conclusión, no se podrán ejecutar desahucios a arrendadores de bienes inmuebles, por cualquiera de las causales establecidas en la Ley de Inquilinato, excepto en los casos de peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte que comprende el local arrendado y que haga necesaria la reparación, así como de uso del inmueble para actividades ilegales" (Ley Orgánica de Apoyo Humanitario 2020, pág. 8).

Para comprender es necesario precisar que el desahucio originalmente fue un mecanismo de terminación de contrato de arrendamiento. Para ello sustento en el Diccionario de la Lengua Española que define "despedir al inquilino o arrendatario porque ha cumplido su arrendamiento o por otra razón. En este mismo sentido Osorio o define como "acto de despedir el dueño de una casa a un inquilino o a un arrendatario- tanto en lo urbano como en lo rustico -, por las causas expresadas en la ley o convenidas en el contrato" (Ossorio, 2013, pág. 315)

Entonces lo que se trata hacer según el artículo 1917 del Código Civil, como primera acción es preavisar al inquilino que dicho contrato se termina y desde luego, por esta terminación del contrato de arrendamiento, no da derecho al inquilino a reclamar el pago de ninguna naturaleza por cuanto es un figura legal que se aplica por las causales establecidas en la ley especial que otorga al dueño de casa la opción de presentar a través de una solicitud ante el juez de inquilinato del cantón al que pertenece el bien arrendado.

Ahora sí, está claro que esta ley temporalmente suspende el desahucio, es decir prohíbe a los dueños de casa desalojar a los inquilinos por las causales establecidas en el Art. 30 de la Ley de Inquilinato, porque se trata de un problema social y sanitario mundial, por la que nuestro país no ha sido la excepción. Debido a esta crisis sanitaria, la mayoría de las personas trabajadoras fueron suspendidas de sus labores, sin remuneración, otras despedidas y las que seguían trabando como de emergencia fue disminuido sus salarios básicos, mientras que las personas que tenían negocios formales e informales fueron forzados a cerrar y dejar las actividades económicas, sobre todo no había quién compre por motivo del aislamiento social debido al Covid-19. Pero dejó vigente la terminación del contrato de arrendamiento por peligro de destrucción o ruina de edifico, especialmente en la parte que el inquilino ha arrendado y el uso del inmueble para actividades ilícitas. Así mismo, establece que el arrendatario para acogerse a la suspensión debe pagar cierta

cantidad de lo adeudado. Es decir esta norma es imperativa porque dispone que obligatoriamente debe cumplir la abstención determinada que es el desahucio a los inquilinos.

> "…deberán cancelar al menos el veinte por ciento (20%) del valor de los cánones pendientes y en el caso de locales comerciales, que el arrendatario demuestre que sus ingresos se han afectado en al menos un 30% con relación al mes de febrero de 2020" (Ley Orgánica de Apoyo Humanitario 2020, pág. 8).

Hay que tener en cuenta que, no es que el precio de arriendo disminuyó al 20 % de su valor, tampoco puede permitir que viva gratis, sino que la ley da facilidad al arrendatario, estableciendo que podrá pagar hasta 20% de lo que debe hasta sesenta días después que termine el estado de excepción, es decir hasta el 15 de noviembre la ley permitió que en vez de pagar la totalidad de arriendo sencillamente pague el 20% y de esa forma, pueda seguir viviendo en la vivienda arrendada hasta 60 días después que termine el estado de excepción. Situación que les convenía a los arrendadores porque de alguna forma representaba un ingreso durante los meses más duros de la pandemia e incluso para algunos arrendadores convenía rebajar una cierta cantidad, más aun conociendo que el inquilino es puntual en los pagos del arriendo. Puesto que, con respecto al arriendo de vivienda la norma está clara. Sin embargo, con respecto a locales comerciales dilucida mejor el Reglamento General de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario para combatir la crisis sanitaria derivada del COVID-19, que emitió el Gobierno ecuatoriano mediante Decreto No. 1165, publicado en el Registro Oficial No. 303 el 5 de octubre de 2020, en la que establece como aplicar la ley en el territorio ecuatoriano.

> "Para que el arrendatario de un local comercial, pueda acogerse a la suspensión temporal…deberá pagar a su arrendador al menos el veinte por ciento (20%) del valor de los cánones pendientes o adeudados y presentar al arrendador las declaraciones del IVA tanto del mes de febrero de 2020 como de los meses que dure el estado de excepción previos a aplicar este beneficios, con la finalidad de comparar y justificar la disminución de sus ingresos en al menos un treinta por ciento (30%) en promedio durante el tiempo del estado de excepción…" (Reglamento General de la Ley Orgánica de Apoyo

> Humanitario para combatir la crisis sanitaria derivada del COVID-19, 2020, pág. 3)

Según este articulo el arrendatario debe pagar el mínimo que establece la ley, siempre y cuando justifique la disminución de ingresos económicos del treinta por ciento (30%), para ello deberá presentar al propietario de local la declaración del IVA del mes de febrero del 2020 y de los meses que dure el estado de excepción con la finalidad de comprobar. A partir de 16 de noviembre la ley permite al arrendador exigir el pago total de lo adeudado como lo establece en siguiente inciso:

> "Esta suspensión podrá extenderse en caso de que el arrendatario y arrendador acuerden por escrito un plan de pagos sobre los valores adeudados. El acuerdo suscrito tendrá calidad e título ejecutivo" (Ley Orgánica de Apoyo Humanitario, 2020,pág. 8).

Al emplear el verbo **podrá** esta disposición es facultativa, es decir depende de la voluntad del arrendador si quiere o no extender la suspensión, así como hacer un plan de pago, porque hasta el 13 de noviembre la ley protege y obliga cumplir al arrendador, pero si el arrendador está de acuerdo a buena hora. En caso de realizar un acuerdo referente a la diferencia es recomendable realizar en un Centro de Mediación o realice un *adendum* ante el Notario, ese documento tiene calidad de Titulo ejecutivo, es decir, un instrumento que contiene una obligación expresa, clara y exigible, en caso de incumplimiento puede ser exigido ante la administración de justicia mediante el procedimiento ejecutivo establecido en el Código Orgánico General de Procesos. Este plan de pago entra en el numeral 8 del Art. 347 del COGEP que establece "Los demás a los que otras leyes otorguen el carácter de Títulos Ejecutivos." Según Gina Suarez (2020) manifiesta que dicho documento por si solo tiene efectos más rápidos en términos judiciales, por eso es necesario que este documento se haga ante un notario el reconocimiento de firmas, de ser posible y si tiene la firma y se prueba dentro del proceso, ya que con eso hasta se puede solicitar las medidas cautelares. En caso de no hacer el trámite notarial se puede acreditar que la firma que consta ahí es la firma de los comparecientes, es decir del arrendador y arrendatario. (Contifico, 2020)

Al final, el inquilino tendrá que pagar en el plazo de un año, todo el valor que le faltó cancelar más el canon arrendaticio. Entonces, si el inquilino estaba en ese momento en la posibilidad de pagar el arriendo que estaba programado, convenía hacerlo porque luego va

ser pesado y va a tener que pagar aunque sea en plazos, en cuotas toda la cantidad que lo adeuda.

> "Esta suspensión no implica condonación de ningún tipo de las obligaciones, salvo acuerdo de las partes en contrario" (Ley Orgánica de Apoyo Humanitario, 2020, pág. 8)

Sin lugar a dudas, la ley no establece el perdón ni disminución de la deuda de los inquilinos con los propietarios porque no puede los legisladores violar el derecho a la propiedad establecido en el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador. Sin embargo, si el arrendador viendo las consecuencias de la pandemia lo deseaba condonar el arriendo de algunos meses, o al menos disminuir un porcentaje lo podía hacer. Lo que está claro es que el arrendatario debía pagar durante el decreto de estado de excepción el 20 %. Por ejemplo, si usted arrendaba una vivienda en 100 dólares, tenía que pagar 20 dólares hasta sesenta días después de que termine el estado de excepción decretado por el Presidente de la República, pero después de esto el inquilino debe pagar la diferencia, es decir si la debía pagar 20 dólares y usted la arrendaba en 100 dólares, sesenta días después de que se acabe la emergencia ella deberá empezar a pagar los 100 dólares y puede llegar un acuerdo con el arrendador para pagar en un plazo de 12 meses lo que está debiendo. Pero esto no es aplicable cuando el arrendador es una persona que pertenece al grupo de atención prioritaria.

> "En casos que el arrendador pertenezca a un grupo de atención prioritaria, y el canon arrendaticio sea su medio de subsistencia, no aplicara la suspensión temporal del pago de cánones arrendaticio, salvo que el arrendatario pertenezca también a un grupo de atención prioritaria, caso en el que las partes llegarán a un acuerdo" (Ley Orgánica de Apoyo Humanitario, 2020, pág. 8)

El último inciso del Art. 4 de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario establece dos condiciones, la primera que si el arrendador es una persona que pertenezca a grupos de atención prioritaria como personas con discapacidad, mujeres embarazadas, adultos mayores y personas con enfermedad catastróficas; y, la segunda, si el inmueble es para su subsistencia, es decir, que arrienda dicha vivienda, departamento o local para alimentarse, vestir, para comprar medicina, todo lo necesario para vivir, en este caso no es aplicable esta ley. Entonces, esta persona debe recibir la totalidad del arriendo, caso contrario el arrendador

que pertenezca a grupo de atención prioritario puede presentar la demanda y podría demandar la terminación del contrato, y el pago del canon arrendaticio atrasados. Excepto si el arrendatario también pertenezca al grupo de personas de atención prioritaria, en ese caso es aplicable esta ley y por ende ser beneficiado. Ahora, si una persona entrega la vivienda o local comercial al arrendador y no pagó el arriendo, lo que debe hacer es demandar, no para que salga sino para que pague los valores adeudados o atrasadas.

El 6 de abril de 2020 el Abg. Marcelo Balseca manifestó que la ley, no se ha normado para una situación especial frente a este tema. Pero dentro de los conflictos que se pueda dar entre los seres humanos, siempre debemos hablar el tema de carácter legal y de justicia. En el tema legal la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario suspende temporalmente el desahucio por falta de pago y en lo referente a la justicia es importante que las partes entiendan, que las negocien, que las partes medien; debe prevalecer el principio de solidaridad humana para llegar a un entendimiento entre el arrendador y el inquilino porque hay una causa que afecta a todo el mundo, entendido que la situación económica está variando, que no se puede cumplir en términos normales, debe primar justamente este criterio. (Pichincha Comunicaciones, 2020)

2.7. Hipótesis

La adecuada aplicación de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario tiene beneficios y repercusiones socio-jurídicas en materia de inquilinato.

2.8. Variable

Variable independiente

La aplicación de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario.

Variable dependiente

Las repercusiones socio-jurídicas en materia de inquilinato

CAPITULO III

DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO INVESTIGATIVO REALIZADO

3.1.- Ámbito de estudio

El proyecto de investigación denominado "La Ley orgánica de Apoyo Humanitario y sus repercusiones socio-jurídicas en materia de inquilinato en el cantón Guaranda, provincia Bolívar durante el periodo marzo-noviembre del 2020", por lo tanto, está relacionada jurídicamente en materia de inquilinato como parte del ámbito Civil en concordancia con la Ley de Inquilinato.

3.2. Tipos de Investigación

Investigación jurídica básica.- El presente Proyecto de Investigación recaba información de las repercusiones socio-jurídicas que tuvieron los arrendadores y arrendatarios, a partir de ahí se analiza si la vigencia de la Ley orgánica de Apoyo Humanitario proporcionó beneficios en materia de inquilinato o simplemente fue una de las medidas desesperadas tomada por el gobierno. Además, **s**e detalla los motivos que se dieron origen a los inconvenientes sociales-jurídicos-contractuales que tuvieron que enfrentar las personas que tenían arrendado un bien inmueble de uso residencial, oficina o local comercial para sus actividades económicas, así como las reacciones de los arrendadores frente al retraso de pago del precio del arriendo por parte de los inquilinos para finalmente establecer las repercusiones que tuvieron este sector de la población.

3.3. Nivel de Investigación

Descriptiva.- Al ser un problema poco estudiado se trata de detallar de forma puntual los inconvenientes en materia de inquilinato que se presentaron a partir del Decreto de estado de excepción en el territorio nacional y las repercusiones que tuvieron tanto los arrendadores y los arrendatarios con la vigencia de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario, así como el cumplimiento de norma establecida para acogerse a la suspensión temporal de desahucio o si las partes llegaron a un acuerdo mucho más humanitario que la propia ley, para de esa forma identificar las relaciones que existen entre las variables.

Se utiliza este tipo de investigación, porque se aborda todas las consecuencias que provocó la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario, mirando las ventajas y desventajas desde el punto

de vista del arrendador como del arrendatario, con la información que se obtuvo de los datos proporcionados por los administradores de los bienes inmuebles del Municipio de Guaranda, encuesta aplicada a los arrendatarios y arrendadores, fuentes bibliográficos, web gráficos y medios digitales.

Exploratoria.- Para presentar un proyecto investigativo objetivo, analizando los inconvenientes socio-jurídicos que vivieron los inquilinos y arrendadores durante el estado de excepción, teniendo en cuenta que al respecto existe poca información sobre el tema.

Explicativa.- Porque el trabajo investigativo explica de manera sistemática lo que la ley establece en materia de inquilinato, así como los derechos, obligaciones de las partes y causales de terminación del contrato de arrendamiento, partiendo del origen de los inconvenientes en materia de inquilinato, es decir que se argumenta y analiza las causas, para de esa forma detectar los efectos que produjo la pandemia y por ende la vigencia de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario para combatir la crisis sanitaria derivada del COVID-19, ya que se busca proporcionar detalles de las repercusiones socio-jurídicas en el ámbito de inquilinato.

Cuantitativa.- A través de esta investigación se logró analizar la información obtenida mediante el trabajo de campo, sobre la aplicación de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario y sus repercusiones a los arrendatarios e inquilinos del cantón Guaranda, la misma que se realiza los datos de forma objetiva para obtener resultados reales y no aproximados.

3.4. Método de investigación

Inductivo.- Porque se realiza la encuesta para tener una visión de estudio desde cada uno de los arrendadores y arrendatario para llegar a determinar las consecuencias en materia de inquilinato en el cantón Guaranda con la vigencia de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario.

Deductivo.- Esta investigación para realizar el análisis partiendo de las repercusiones que tuvo los arrendadores e inquilinos a nivel nacional, para luego centrar en el problema socio-jurídico y las secuelas que tuvo los intervinientes en el arriendo en el cantón Guaranda, y llegar a la conclusión sobre la aplicación de esta ley.

Analítico.- Este método ayudó a realizar un análisis cualitativo y cuantitativo de este trabajo investigativo para comprender no solo las cusas sino también los efectos que ocasionaron

con la vigencia de la ley que suspendió el desahucio a los inquilinos, así como la doctrina aportada por los teóricos.

Sintético.- Porque en esta investigación se expone mediante la síntesis racional o demostración sintética de forma clara y precisa las ideas principales que se relacionan con la materia en estudio, las consecuencias que vivieron los arrendadores y arrendatarios del cantón Guaranda y los datos que se exponen en el trabajo investigativo.

Retrospectivo.- Con este método se analizó los hechos pasados con respecto al origen de los problemas entre el arrendador y el inquilino, para relacionar con la hipótesis planteada en el proyecto, sobre los beneficios y repercusiones en materia de inquilinato en el cantón Guaranda.

3.5. Diseño de investigación

Experimental.- Esta investigación se realizó el trabajo de campo mediante el cual se va determinar la validez de la hipótesis, es decir, se demuestra de forma cuantitativo la problemática de manera general, las medidas tomadas por el gobierna nacional y se describe los inconvenientes de los arriendos e inquilinos de forma contextualizada; y, luego, en el cantón Guaranda; datos e información que es corroborado con los medios de comunicación impresos, televisivo y medios digitales nacionales, donde entrevistan a la voz oficial de la Defensoría Pública y profesionales del derecho, especialistas en materia de inquilinato y las encuestas aplicadas a los arrendadores y arrendatarios del catón Guaranda.

Transversal.- Debido a que, para la realización del presente proyecto de investigación se recopilarán los datos desde el mes de marzo hasta noviembre del 2020, relacionado a los inconvenientes que se dio en materia de inquilinato durante el estado de excepción en el Ecuador.

3.6 Población y Muestra

La población en estudio es el cantón Guaranda provincia de Bolívar con 25.000[12] habitantes en zona urbana de acuerdo al portal de la Alcaldía de Guaranda, de los cuales 5.198[13] que

[12] Portal Alcaldía de Guaranda (2021) *Datos importantes, población*. Recuperado el 25 de enero de 2021 de: http://www.guaranda.gob.ec/newsiteCMT/datos-importantes/

[13] Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2010). *Resultados del censo 2010 de población y vivienda en el ecuador. Fascículo provincial Bolívar.* Recuperado el 25 de enero de 2021 de: https://www.ecuadorencifras.gob.ec/wp-content/descargas/Manu-lateral/Resultados-provinciales/bolivar.pdf

representa el 10.9% viven en inmueble arrendada por lo que es necesario conocer las repercusiones socio-jurídicas en materia de inquilinato con la aplicación de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario.

Por la pandemia del COVID-19 hubo inconvenientes para la movilización por lo que opté tomar una muestra 30 arrendadores y 30 arrendatarios, es decir un total de 60 personas.

3.7. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Observación.- Porque a través de esta técnica se constató la situación de las viviendas deshabitadas.

Entrevista y Encuesta ya que permitió obtener la información necesaria para desarrollar y sustentar el proyecto de investigación sobre las repercusiones socio-jurídicas en materia de inquilinato en el cantón Guaranda durante el periodo marzo-noviembre del 2020.

Cuestionario.- Este instrumento se utilizó con las preguntas abiertas las entrevistas realizadas a los Administradores de los mercados Municipales de Guaranda; las preguntas cerradas y de selección múltiple en las encuestas realizadas a los arrendatarios y arrendadores, sobre las repercusiones que tuvieron con la vigencia y aplicación de la Ley Orgánica el Apoyo Humanitario.

3.8. Procedimiento de recolección de datos

La técnica de la encuesta se aplicó a los inquilinos y arrendadores del cantón Guaranda, con 9 preguntas elaboradas sobre la materia de investigación. Mientras que la técnica de la entrevista se aplicó a los Administradores de los 3 mercados de la ciudad de Guaranda**.**

3.9. Técnicas de procesamiento, análisis e interpretación de datos

El presente proyecto de investigación se realiza un análisis mediante el método de la estadística descriptiva, por lo que se elabora los cuadros estadísticos de cada pregunta.

CAPITULO IV

RESULTADOS

4.1.- Presentación de Resultados

Para desarrollar el presenta proyecto de investigación y con la finalidad de proporcionar datos confiables, en mi calidad de autor del proyecto de investigación he visto la forma de realizar la encuesta, porque permite obtener datos reales de las repercusiones socio-jurídicas en materia de inquilinato del cantón Guaranda con la aplicación de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario y además se realizó la encuesta no estructurada.

4.2.- Análisis e interpretación de la encuesta aplicada

Esta investigación se fundamenta en la encuesta realizada el día 12 de enero del 2021, a los arrendadores y arrendatarios del cantón Guaranda, con el objetivo de determinar las repercusiones socio-jurídicas de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario en materia de inquilinato en el cantón Guaranda, provincia Bolívar durante el periodo marzo-noviembre de 2020, se encuestó a 30 arrendadores y 30 arrendatarios, dando un total de 60 personas, que a continuación se detalla los resultados en porcentajes y su análisis correspondiente de los datos cuantitativos de cada pregunta.

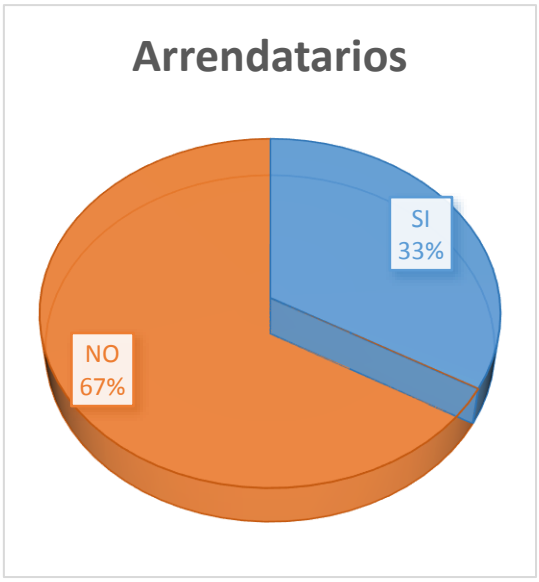
PREGUNTA Nº 1.- Pagó (cobró) mensualmente el arriendo durante el estado de excepción por el COVID-19

CUADRO Nº 1.

	ARRENDATARIOS		ARRENDADORES	
ALTERNATIVA	**FRECUENCIA**	**PORCENTAJE**	**FRECUENCIA**	**PORCENTAJE**
SI	10	33 %	10	33%
NO	20	67 %	20	67 %
TOTAL	30	100 %	30	100 %

Elaborado por: Jaime Quishpe. Guaranda 14/01/2021

GRÁFICO Nº 1





Elaborado por: Jaime Quishpe. Guaranda 14/01/2021

De la encuesta, por cada 2 arrendatarios que manifiestan que pagaron el arriendo, hay 1 que dice no. Se aclara que los arrendatarios que pagaron fueron porque exigían los dueños de casa y porque los inquilinos tenían la posibilidad de pagar durante la pandemia. En esta pregunta coinciden el número los arrendadores y los arrendatarios en las alternativas manifestando la misma cantidad de arrendadores, es decir 10 arrendadores que representa el 33% de los encuestados manifestaron que si cobraron y 20 arrendadores que representa el 67% de los encuestados manifestaron que no cobraron. En este sentido tanto los inquilinos como los arrendadores acotaron que pagaron porque el arrendador exigía y por otro lado lo hicieron con su propia voluntad, entendiendo que después va ser un poco pesado de cumplir con el valor de arriendo, aunque sea la mitad, de varios meses si suma, manifestaron.

Hay que entender que el precio del arriendo es una obligación que debe cumplir el inquilino por el uso de la vivienda o local arrendado mediante contrato verbal o escrito, pero con la vigencia de la Ley Humanitaria podía exigir el 20 % de lo adeudado hasta que termine el estado de excepción.

Se sugiere que si el inquilino está en la posibilidad de cancelar la totalidad lo haga pero sino está en esa pues lleguen a un acuerdo con el arrendador de acuerdo a la Ley de Apoyo Humanitario.

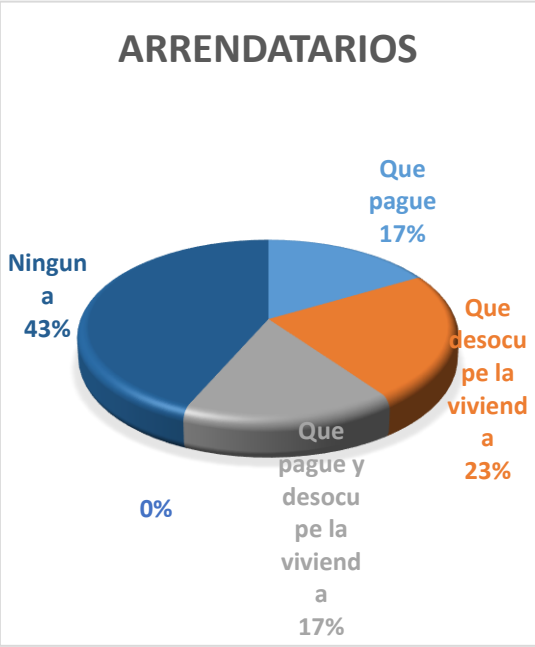
PREGUNTA Nº 2.- Por falta de pago mensualmente de arriendo, solicitó:

CUADRO Nº 2

	ARRENDATARIOS		ARRENDADORES	
ALTERNATIVA	**FRECUENCIA**	**PORCENTAJE**	**FRECUENCIA**	**PORCENTAJE**
Que pague	**5**	**17 %**	**0**	**0 %**
Que desocupe la vivienda	**7**	**23 %**	**0**	**0%**
Que pague y desocupe la vivienda	**5**	**17 %**	**0**	**0%**
Entregó o desocupó la vivienda voluntariamente	**0**	**0 %**	**12**	**40 %**
Ninguna	**13**	**43 %**	**18**	**60 %**
TOTAL	**30**	**100 %**	**30**	**100 %**

Elaborado por: Jaime Quishpe. Guaranda 14/01/2021

GRÁFICO Nº 2





Elaborado por: Jaime Quishpe. Guaranda 14/01/2021

De los resultados obtenidos, 5 arrendatarios afirman que solicitó que pague, 7 que desocupe la vivienda, otro 5 afirman las dos cosas, pero los inquilinos simplemente hicieron caso omiso y 13 arrendatarios que representa el 43 % de los encuestados afirma que no solicitaron nada. Esto desde mi punto de vista fue para que la casa no quede deshabitada y por ende la pérdida de ingreso, ya que una vez que pase la pandemia no sería malo recibir la totalidad o aunque sea la mitad del arriendo.

Si bien es cierto que la Ley de Inquilinato la falta de pago por dos meses es una causa para la terminación del contrato de arrendamiento, pero por motivo de la pandemia esta disposición quedó suspendida mediante la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario.

En cambio los arrendadores encuestados afirman que el 40 % de los inquilinos hicieron la entrega voluntaria de la vivienda y los 18 arrendadores que representa el 60 % de los encuestados manifiestan que ante la falta de pago de arriendo no solicitaron nada. Por ello es necesario que los arrendatarios y arrendadores respeten la ley

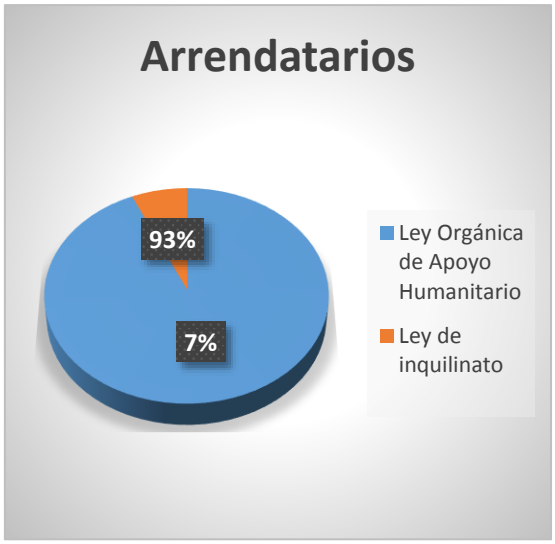
PREGUNTA Nº 3.- ¿Qué Ley suspendió el desahucio de arrendatario por falta de pago hasta dos meses después de terminar el estado de excepción, por la pandemia?

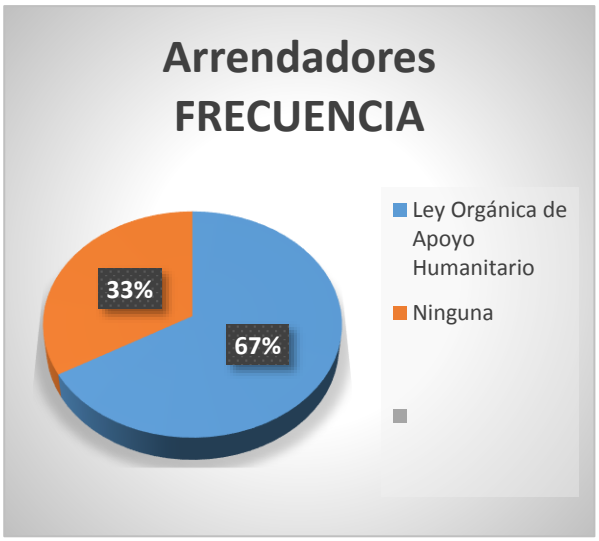
CUADRO Nº 3

	ARRENDATARIOS		ARRENDADORES	
ALTERNATIVA	**FRECUENCIA**	**PORCENTAJE**	**FRECUENCIA**	**PORCENTAJE**
Ley Orgánica de Apoyo Humanitario	28	93%	20	67%
Ley de inquilinato	2	7%		
Ninguna			10	33%
TOTAL	**30**	**100%**	**30**	**100%**

Elaborado por: Jaime Quishpe. Guaranda 14/01/2021

GRÁFICO Nº 3





Elaborado por: Jaime Quishpe. Guaranda 14/01/2021

De los inquilinos encuestados el 28% conoce la norma que prohíbe el desahucio de los arrendatarios durante el estado de excepción y solo 2 inquilinos desconocen. En cambio, 20 arrendadores que equivale a 67% de los encuetados también conocen la norma que prohíbe el desahucio y el 33% desconocen.

La Ley Orgánica de Apoyo Humanitario fue publicada en el Registro Oficial No. 229, de 22 de junio de 2020, en su artículo 4 prohíbe el desahucio de arrendatario con la que protege a los inquilinos permitiendo llegar acuerdos justos.

Esta ley es aplicación en todo el territorio ecuatoriano y de cumplimiento obligatorio por los arrendadores e inquilinos.

4.- Para acogerse a la suspensión de desahucio, pagó (cobró) el arriendo:

CUADRO Nº 4

ALTERNATIVA	ARRENDATARIOS		ARRENDADORES	
	FRECUENCIA	PORCENTAJE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
La mitad	5	17%	5	17%
El 20 por ciento	0		0	
Nada	25	83%	25	83%
TOTAL	30	100%	30	100%

Elaborado por: Jaime Quishpe. Guaranda 14/01/2021

GRÁFICO Nº 4



Elaborado por: Jaime Quishpe. Guaranda 14/01/2021

De los 30 inquilinos encuestados, 5 que equivale a 17% afirman que cobró la mitad y los 25 inquilinos que representan el 83% manifiestan que no pagó nada. Estas cifras concuerda con los datos proporcionados por los Arrendadores tanto en alternativas, frecuencia y en el porcentaje

La Ley Orgánica de Apoyo Humanitario establece que para acogerse a la suspensión de desahucio, el arrendador debe pagar por lo menos el 20% de lo adeudado, es decir si debía 100 dólares tenía que pagar 20 dólares para acogerse a este beneficio.

Desde mi punto de vista se debía cumplir con lo que establece el artículo 4 de la Ley Humanitaria, sin embargo si la minoría de inquilino llegaron a un acuerdo pagar el 50% está en su derecho. Lo importante es que las partes negocien y lleguen a una solución.

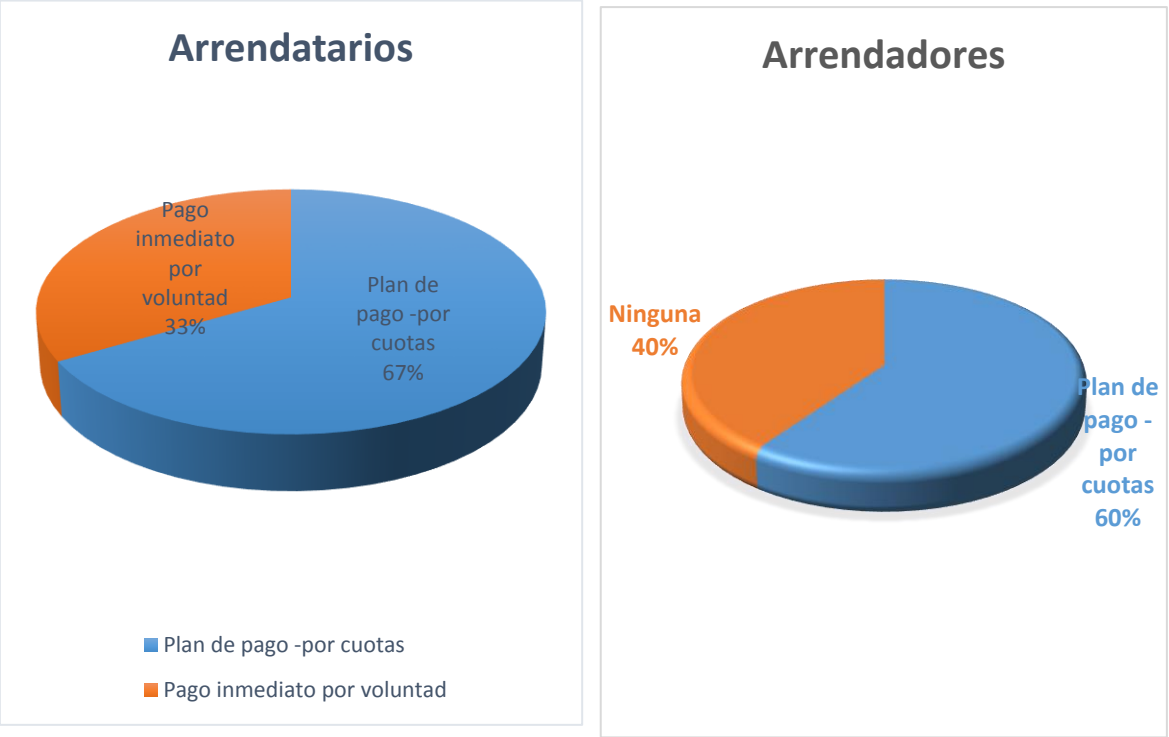
PREGUNTA Nº 5.- ¿A qué acuerdo llegaron con lo adeudado del arriendo?

CUADRO Nº 5

ALTERNATIVA	ARRENDATARIOS		ARRENDADORES	
	FRECUENCIA	PORCENTAJE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Plan de pago - por cuotas	**20**	**67%**	**18**	**60%**
Pago inmediato por voluntad	**10**	**33%**		
Ninguna			**12**	**40%**
TOTAL	**30**	**100%**	**30**	**100%**

Elaborado por: Jaime Quishpe. Guaranda 14/01/2021

GRÁFICO Nº 5



Elaborado por: Jaime Quishpe. Guaranda 14/01/2021

De la encuesta aplicada, 20 arrendatario que representa el 67% afirman que acordaron un plan de pago verbal por cuotas, los 10 encuestado pagaron inmediatamente por su buena voluntad. Mientras que el 60% de los arrendadores manifiestan que llegaron a un acuerdo de pagar por cuotas y el 12% no llegaron a ningún acuerdo, esto se entiende que sus inquilinos decidieron entregar la vivienda.

Hasta el 13 de noviembre del 2020, el arrendador no podía desahuciar al inquilino ni tampoco exigir la totalidad de lo adeudado, pero a partir del 14 de noviembre si, ya que la ley establece podrá llegar a un acuerdo de plan de pago. A la que la mayoría de los arrendatarios llegaron a negociar con los dueños de la casa para pagar en cuotas en varios meses.

Hay que aclarar que este acuerdo de pago es facultativo ya que la ley establece que **podrá** más no dice debe para que se una ley imperativa, es decir que obligue al arrendador a llegar a un acuerdo de pago pero si el arrendador es consiente a buena hora.

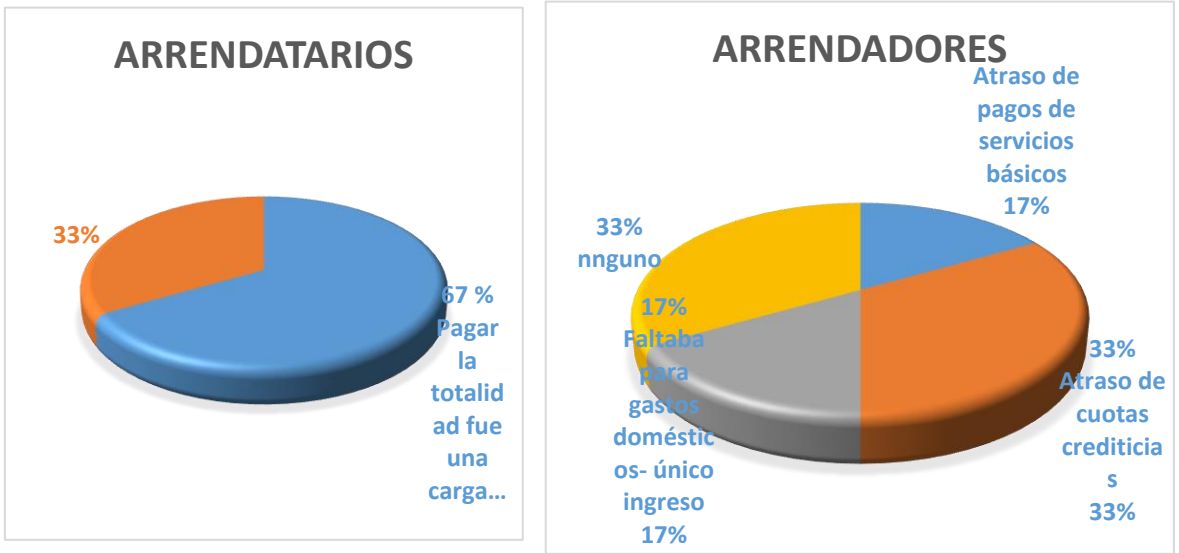
PREGUNTA Nº 6.- La aplicación de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario tuvo consecuencias:

CUADRO Nº 6

ALTERNATIVA	ARRENDATARIOS		ARRENDADORES	
	FRECUENCIA	PORCENTAJE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Pagar la totalidad fue una carga pesada	**20**	**67%**		
Atraso en el pago de servicio básicos por el aumento de consumo			**5**	**17%**
Atraso de cuotas crediticias			**10**	**33%**
Faltaba para gastos domésticos- único ingreso			**5**	**17%**
Ninguna	**10**	**33%**	**10**	**33%**
TOTAL	**30**	**100%**	**30**	**100%**

Elaborado por: Jaime Quishpe. Guaranda 14/01/2021

GRÁFICO Nº 6



Elaborado por: Jaime Quishpe. Guaranda 14/01/2021

Las consecuencias que tuvieron el 67% de los inquilinos fue que, una vez terminado el estado de excepción pagar la totalidad era una carga pesada, ya que al final tiene que pagar, así lo establece la Ley, pero el 33% de los inquilinos manifestaron que no tuvieron ninguna consecuencia. En cambio, para el 17% de los arrendadores atrasaron el pago de servicios básicos, el 33% atrasó las cuotas crediticias y otro 17% manifestaron que faltaba para los gastos de la familia, pero el 33% de los arrendadores no tuvieron ninguna consecuencia.

En este aspecto, los legisladores no podían establecer en la ley la condonación del arriendo ni la rebaja por lo que eso sería vulnerar el derecho a la propiedad que tiene el dueño de la casa establecido en el artículo 321 de la Constitución. Razón por la cual estableció que lleguen a un acuerdo de pagos, lo que sería un mejor camino para que las partes no se sientan presionado por una ley imperativa.

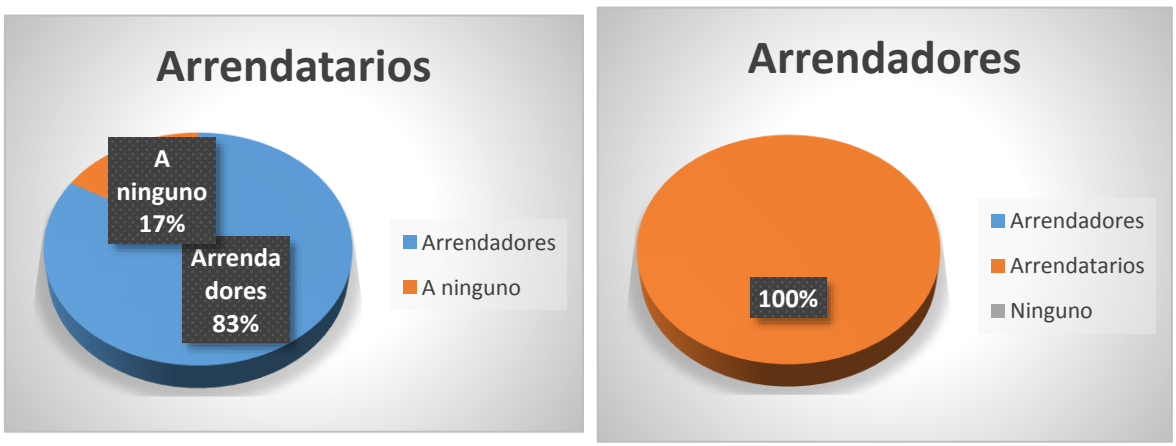
PREGUNTA Nº 7.- La ley Orgánica de Apoyo Humanitario afectó más a:

CUADRO Nº 7

ALTERNATIVA	ARRENDATARIOS		ARRENDADORES	
	FRECUENCIA	PORCENTAJE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Arrendadores	**25**	**83%**	**30**	**100%**
Arrendatarios				
A ninguno	**5**	**17%**		
TOTAL	**30**	**100%**	**30**	**100%**

Elaborado por: Jaime Quishpe. Guaranda 14/01/2021

GRÁFICO No. 7



Elaborado por: Jaime Quishpe. Guaranda 14/01/2021

De la encuesta aplicada, 25 inquilinos del cantón Guaranda que representan el 83% de los encuestados manifiesta que afectó a los arrendadores y solo el 17% afirman que no afectó a ninguno, argumentando que no se pagó mensualmente pero que al final se pagó o se van a pagar en cuotas. Mientras que los arrendadores el 100% manifestaron que ellos fueron los más perjudicados porque no podía exigir el pago total mensualmente pero los inquilinos seguían usando el inmueble, consumía mucho más el agua y la energía eléctrica.

Lo que la ley trato de evitar que la gente esté en las calles y con eso aumentaría el contagio del COVID-19; y, eso era la razón por la que suspendió temporalmente el desahucio pero del arriendo establece que debe pagar todo.

PREGUNTA Nº 8.- La ley Orgánica de Apoyo Humanitario fue:

CUADRO Nº 8

ALTERNATIVA	ARRENDATARIOS		ARRENDADORES	
	FRECUENCIA	PORCENTAJE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Práctico	**30**	**100%**		
No solucionó los problemas de arrendamientos			**30**	**100%**
TOTAL	**30**	**100%**	**30**	**100%**

Elaborado por: Jaime Quishpe. Guaranda 14/01/2021

GRÁFICO Nº 8



Elaborado por: Jaime Quishpe. Guaranda 14/01/2021

En esta pregunta las respuestas son totalmente antagónicas ya que el 100% de los arrendatarios manifiestan que fue práctico y mientras que 30 arrendadores que equivale a 100% de los encuestados afirman que no solucionó los problemas de arrendamiento, es decir cada quien ve sus beneficios.

9.- Terminado el estado de excepción, lo adeudado de los meses de marzo a noviembre, pagó (cobró) del arriendo:

CUADRO Nº 9

ALTERNATIVA	ARRENDATARIOS		ARRENDADORES	
	FRECUENCIA	PORCENTAJE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
El mitad	10	33%	15	50%
Completo	2	7%	5	17%
Condonó 4 meses y de ahí 50%	18	60%	10	33%
TOTAL	30	100%	30	100%

Elaborado por: Jaime Quishpe. Guaranda 14/01/2021

GRÁFICO No. 9



Elaborado por: Jaime Quishpe. Guaranda 14/01/2021

En esta pregunta encierra cuan solidario fueron los arrendadores con los inquilinos. Al respecto el 33% de los inquilinos, es decir 10 arrendatario manifestaron que cobró e 50 por ciento de cada mes, 2 inquilino que equivale a 7% afirma que pagaron el 100% de cada mes y el 60% de los inquilinos encuestados manifestaron que el propietario condonó de 4 meses y de ahí para adelante cobró el 50% del precio de arriendo hasta noviembre. Mientras que 15 arrendadores equivalente al 50% de los encuestados manifiestan que cobraron el 50% del valor del arriendo, el 17% de los arrendadores afirman que cobraron del arriendo completo y 10 arrendadores que representa el 33% de los encuestado afirma que no cobraron de 4 meses y que a partir del mes de julio cobraron el 50% del valor del arriendo que cobraba en el mes de febrero.

Se constata que los arrendadores viendo la difícil situación que atraviesa el país por la pandemia, ayudaron a medida de sus posibilidades no cobrando del arriendo de algunos meses o solo cobrando la mitad, lo que significa que tomaron conciencia y fueron más allá de lo que determina la ley Orgánica de Apoyo Humanitario.

Dicho acuerdo está permitido en la ley, no puede contraponer a los acuerdos que hayan llegado las partes y es la mejor forma de solucionar los inconvenientes, antes que ir a los juzgados.

4.3.- Entrevista aplicada

En la fecha 10 de diciembre del 2020 se realizó la entrevista no estructurada al Administrador del mercado “10 de Noviembre” Licenciado Jorge García, al Administrador del mercado “24 de Mayo” (conocido como mercado mayorista) ingeniero Geovanny Barragán y “Centro Comercial 15 de Mayo” el señor Ángel Murillo, todos bienes inmuebles de la propiedad del Municipio de Guaranda.

Como es conocimiento de todos, a partir de que declaró el estado de excepción, se cerraron todos los negocios y los mercados en cantón Guaranda y en el mes de junio, la Asamblea aprobó la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario en la que establece que el arrendador no puede exigir el pago total del arriendo.

¿Qué medida adoptó el Municipio del cantón Guaranda para salir de esta crisis económica y jurídica con los arrendatarios de los bienes inmuebles del Ilustre Municipio del cantón Guaranda?

El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda ante la solicitud de exoneración del canon arrendaticio presentada por los arrendatarios del Centro Comercial 15 de Mayo, el Concejo Municipal del cantón Guaranda en la sesión ordinario del jueves 2 de julio del 2020 mediante Resolución Nº 044-CM-GADCG-2020, con 8 votos a favor, exoneró los pagos de marzo, abril y mayo del 2020 a todos los arrendatarios de los bienes inmuebles de propiedad de Municipio de Guaranda, independientemente del tipo de negocio o actividad económica que presten en dichos locales.

¿Desde el mes de junio para adelante como acordaron el pago de arriendo con los arrendatarios?

Licenciado Jorge García Administrador del mercado "10 de Noviembre" menciona que no se acordó nada pero tampoco se ha exigido el pago. Por lo que en el mercado "**10 de Noviembre"** existe una deuda de los arrendatarios con el arrendador (Municipio de Guaranda) por concepto de arriendo que suma la cantidad de 34.819.50 dólares.

¿En qué norma se fundamentó el Concejo Municipal para mediante resolución condonar el pago de tres meses de arriendo?

El señor Ángel Murillo, administrador del "Centro Comercial 15 de Mayo" manifestó que la decisión que fue tomada por el Concejo Municipal del cantón Guaranda, amparado en el artículo 238 de la Constitución, de gozar de autonomía financiera, el artículo 389 de la carta Magna la de proteger a las personas de los efectos negativos y para mejorar las condiciones económicas que vive los arrendatarios y finalmente de acuerdo al literal c) de artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización faculta al Consejo Municipal "crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute"

¿Cuantos arrendatarios existen en este bien inmueble del Municipio?

El señor Ángel Murillo, administrador del **Centro Comercial 15 de Mayo**, manifiesta que tiene 171 arrendatario de locales de ropa, calzado, joyas, discos, etc., y 10 islas, es decir, locales pequeños. El municipio arrienda cada local en 40 dólares. Por lo que el Municipio mediante la resolución del Concejo Municipal condonó de los meses de marzo, abril y mayo un total de 21.720 dólares en dicho centro comercial.

El licenciado Jorge García, Administrador del mercado **"10 de Noviembre"** manifestó que en el sistema de catastro del Municipio se registran 530 arrendatario entre locales y puestos, distribuidos de la siguiente forma: 26 locales de abastos y tiendas, quienes pagan 30 dólares; 15 locales de ropa, telefonía, consultorio jurídico, quienes pagan 15 dólares, y el puestos de carne, pagan 25 dólares y el resto entre puestos de comida, mariscos, hornada y legumbres pagan de 5 a 10dolares, que suman un total de 489 arrendatarios de puestos, que representa un total de ingreso económico aproximado para el Municipio de Guaranda de 3.900 dólares mensuales. Es decir, el Gobierno Municipal de Guaranda condonó el pago de arriendo de aproximadamente 10.000 dólares, lo que significa que por motivo de la pandemia del COVID-19 tuvo una pérdida representativa para la administración actual.

El ingeniero Geovanny Barragán, Administrador del mercado "**24 de Mayo**" (conocido como mercado mayorista) manifestó que supera los 600 arrendatarios aproximadamente, entre locales que pagan 10 dólares mensuales y puestos 2.50 dólares mensuales.

¿Todos los arrendatarios fueron beneficiarios de la condonación de los tres meses de arriendo?

El Licenciado Jorge García manifestó que no. La Resolución establece que para acoger a este beneficio los arrendatarios deben haber pagado los arriendos del mes de febrero del 2020 y tampoco pueden acogerse a este beneficio los arrendatarios que se encontrase en litigio con el Municipio, por divergencias contractuales.

Tanto en el **Centro Comercial 15 de Mayo** y el mercado **10 de Noviembre**, esta exoneración que realiza el Municipio de Guaranda no pudieron beneficiarse, aproximadamente el 10 % de los arrendatario por no estar al día con el pago

Mientras que el Mercado **24 de Mayo solo** 148 arrendatarios fueron beneficiarios de esta exoneración de pago de arriendo de los meses de marzo, abril y mayo del 2020.

¿El Concejo Cantonal fue más allá de lo que determina la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario?

El ingeniero Geovanny Barragán responde que sí. Porque a partir del 15 de marzo prácticamente se cerró el negocio por el estado de excepción como medida para prevenir del COVID-19, no vendían nada, algunos productos comenzaron a dañarse y era una perdida para los arrendatarios. Por lo que el Concejo Cantonal ante el pedido de los arrendadores analizó que no era justo cobrar del arriendo durante esos meses, porque fue el tiempo que no había nada, nadie que lo compre. Hasta hora todavía, la gente tiene temor de venir al mercado inclusive algunos arrendatarios no vienen a vender, se estima que el 80 % del mercado ya está en función.

4.4.- Beneficiarios

Los beneficiarios directos del presente proyecto son los arrendatarios del cantón Guaranda, tomando como referencia que 5.198 familias de la provincia de Bolívar, viven en viviendas arrendadas, de acuerdo a los datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos realizadas en el año 2010. Además, serán beneficiarios los arrendadores de los inmuebles para uso residencial o comercial del cantón Guaranda, esto ya sea particulares como las instituciones públicas.

Dentro de los beneficiarios indirectos, por la relevancia del proyecto son toda la población del cantón Guaranda.

4.5.- Impacto de investigación

La investigación Ley Orgánica de Apoyo Humanitario y sus repercusiones socio-jurídicas en materia de inquilinato, tiene un impacto en los arrendadores y arrendatarios del cantón Guaranda, provincia de Bolívar.

Además esta investigación servirá de base para las posteriores investigaciones porque analiza las causas de los inconvenientes de las relaciones entre el arrendador y el inquilino, así como los beneficios y las desventajas de la Ley Humanitaria.

4.6.- Transferencia de resultados

4.6.1.- Verificación de los objetivos

La presente investigación doctrinaria, jurídica y práctica a través de la encuesta se verifica que se ha cumplido con los objetivos planteados que es determinar la repercusión socio-jurídica de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario en materia de inquilinato en el cantón Guaranda, provincia Bolívar durante el periodo marzo-noviembre de 2020. Comprobando con las peguntas 6, 7 y 8 de la encuesta aplicada a los intervinientes en el inquilinato.

Además se realizó un análisis de la norma en materia de inquilinato establecido en la constitución, Código Civil, la Ley de Inquilinato y la Ley de Apoyo Humanitario respecto los derechos y obligaciones de las partes, causales de terminación de contratos, inscripción y registros de contratos, suspensión temporal de desahucio y el procedimiento de los incidentes de arrendamiento.

De la misma forma se verificó los objetivos específicos como:

Identificar si existe casos de inobservancia a la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario por parte de los arrendadores, este objetivo se verifico a través de la pregunta 1 de la encuesta en la que afirman tanto los inquilinos como los arrendatarios que pagaron (cobraron) mensualmente el arriendo. De la misma forma con la pregunta 2 se verifica que en un menor porcentaje exigían que pague, desocupe la vivienda pero que no lo actuaron o los inquilinos se ampararon en la ley de Ayuda Humanitaria, para seguir en dichas viviendas.

Determinar los derechos y obligaciones que establece la Ley de Inquilinato tanto para los arrendadores como para los arrendatarios, la misma que se analizó lo establecido en la ley supletoria que es el Código Civil y la norma especial Ley de Inquilinato y el artículo 4 de la Ley Humanitaria. Finalmente con la pregunta 9 de la encuesta en donde se ve que con el derecho a la propiedad que tiene el arrendador, decide condonar o cobrar solo la mitad de arriendo de los meses que duró el estado de excepción.

Analizar la suspensión temporal de desahucio al arrendatario establecido en la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario, Se verifico con la pregunta 3 que la mayoría de los arrendadores y arrendatario conoce de la norma que prohíbe e desahucio por falta de pago, así como el valor que debe pagar para acogerse a este beneficio. De acuerdo a la pregunta 5

se verifica que el 83 % arrendatario no cobró nada durante los meses de marzo, abril, mayo y junio, sino que a partir de julio comenzaron hacer cuenta la mitad de arriendo y lo adeudado acordaron un plan de pago la misma que se verifica con la pregunta 5.

4.6.2.- **Contrastación de la hipótesis**

Con la encuesta realizada a los arrendadores y arrendatarios se comprobó que la aplicación de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario tuvo efectos favorables para los arrendatarios porque la ley estableció el pago de arriendo solo el 20% de lo adeudado y lo restante llegar a un acuerdo de pago por cuotas, pero muchos arrendadores fue más allá del objeto de la ley Humanitaria, condonaron el valor de arriendo de 4 meses y otros cobraron solo el 50% de arriendo de los meses que duró el estado de excepción.

Mientras que para los arrendadores con la vigencia de la Ley Humanitaria pasó a tener efectos negativos, ya que por un lado estaba prohibido desalojar al inquilino pero tampoco podía exigir el pago mensual completo. Por lo que atrasaron en las cuotas crediticias y faltaba para gastos de hogar ya que era el único ingreso. Además el plan de pago no obliga al arrendador, no es imperativo sino facultativo del propietario por lo que para algunos inquilinos pagar de forma acumulada fue una carga pesada.

CONCLUSIONES

Durante y hasta sesenta días después de terminado el estado de excepción en el territorio ecuatoriano las relaciones entre el arrendador y el inquilino estaba regulado por la Ley de Inquilinato y la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario.

Con la vigencia de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario se prohibió el desalojo a los inquilinos por falta de pago y demás causales que establece el artículo 30 de la Ley de Inquilinato desde el 15 de marzo hasta el 15 de noviembre del 2020, lo que permitió facilidades de pago al inquilino y disponga de un lugar donde vivir, cuya aplicación en todo el territorio ecuatoriano y por ende es de cumplimiento obligatorio para todos los arrendadores y arrendatarios, es decir las relaciones contractuales entre el propietario y el inquilino se modificó por la ley, que causó inconvenientes.

Desde el punto de vista de los arrendatarios esta Ley Orgánica de Apoyo Humanitario, fue una ayuda, porque la ley establece una forma o facilidad de pago, de esa forma atenuó la crisis financiera. Entendiendo que al final el inquilino tiene que pagar de todos los meses de arriendo o sea que no podían ser desalojados si paga el 20% de lo adeudado; tampoco el arrendador podía exigir el pago total del arriendo sino solo lo que establece la ley. Pero en caso de no pagar dicho porcentaje de arriendo, el arrendador podía desahuciar al inquilino. Además, dicha norma no obligó al arrendador a rebajar el precio mensual del arriendo y peor condonar lo adeudado del alquiler durante los meses de la crisis sanitaria derivada del COVID-19, simplemente porque no son bienes inmuebles del Estado y en caso de hacerlo atentaría contra el derecho a la propiedad. No obstante, si el propietario del inmueble pretendía hacer, lo podía rebajar o condonar, además esta ley no es aplicable si el arrendador pertenece a personas del grupo de atención prioritaria y si dicho ingreso es para sobrevivir, pero es aplicable si el inquilino también pertenece al grupo de atención prioritaria.

Para los arrendadores del cantón Guaranda, para quienes era su principal y único ingreso económico, la cantidad que debía pagar hasta los dos meses después de haber terminado el estado de excepción fue poco, por lo tanto injusto, porque los problemas de los inquilinos pasaron a ser también del arrendador, es decir al ayudar con facilidades de pago a los inquilinos se afectó temporalmente a los arrendadores porque se dividió las consecuencias de la pandemia, pero que al final convenía ya que de esa forma mantenían a sus inquilinos y por ende, tenían ingresos.

Debido a que la Ley establecía que el inquilino pague un porcentaje bajo de lo adeudado, ocasionó que muchos arrendadores atrasaren en el pago de servicios básicos, cuotas crediticias, especialmente los propietarios que construyeron el inmueble con un préstamo, particularmente en el sector Alpachaca; y, al no pagar mensualmente la totalidad el precio del arriendo para un porcentaje menor faltaba para gastos de la familia.

En el ámbito privado los arrendadores de bien inmueble para uso residencial o locales para la actividad económica, comprendieron que los inquilinos están enfrentando una situación complicada, por lo que tuvieron que acatar a la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario, especialmente no fueron desalojados los inquilinos. Aunque en un porcentaje menor de los sujetos que intervienen en el inquilinato, desconocen de qué ley suspende temporalmente el desahucio a los inquilinos, pero saben que hay una ley, que lo protege a los inquilinos y prohíbe el desahucio por parte de los arrendadores siempre y cuando pague el inquilino el valor establecido para acogerse a este beneficio.

En un porcentaje menor, dejaron una huella, haciendo algo humanitario para los arrendatarios, es decir fueron más allá que la propia Ley Humanitaria; se solidarizaron con las circunstancias que atraviesa los inquilinos del cantón Guaranda y comprendieron que era necesario colaborar en algo para salir pronto de la crisis. Razón por el cual, decidieron apoyar en la posibilidad de sus alcances con la disminución del precio del arriendo de unos meses, inclusive algunos no cobraron nada por encargar las cosas de los arrendatario durante los meses de marzo, abril, mayo y junio. Dicho de otro modo, los arrendadores que alquilan viviendas a estudiantes, comprendieron la situación y llegaron a un acuerdo que de los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio paguen solo la mitad del valor del arriendo mensual, porque de igual en épocas de vacaciones los estudiantes se iban a sus casas y las cosas siempre quedaban en las viviendas arrendadas pero que igual se pagaba del arriendo, pero que en esta vez, por la situación que está atravesando el país y afecta a todos, los arrendadores concientizaron y dijeron que solo paguen la mitad, lo que significó un gran acción humanitario de parte de los arrendadores que tomaron esta decisión, porque ellos no aplicaron lo que la ley estableció, sino que, su conciencia para tratar de apoyar, unir para salir de esta crisis y que no sea afectado solo los inquilinos.

El cuarenta por ciento (40%) de los arrendatarios a partir del estado de excepción, entregaron de forma voluntaria las viviendas de uso residencia y locales comerciales, a sus propietarios, esto se contrasta con la pregunta 2 de la encueta, realizada a los arrendadores

y mediante la observación se ha constatado habitaciones vacías en el cantón Guaranda. Es decir, muchos arrendatarios han llegado a un acuerdo con el arrendador, para dar por concluido el contrato de arrendamiento, lo que significaba que mucha casas del cantón Guaranda queden abandonadas, porque los inquilinos hicieron la entrega del bien inmueble arrendado para de esa forma librar de los inconvenientes.

Con respecto a los bienes inmuebles del Municipio (mercados), el Consejo Cantonal de Guaranda, de acuerdo a sus atribuciones y competencia, mediante resolución No. 04-CM-GADCG-2020, resolvió condonar el pago de arriendo de los meses de marzo, abril y mayo. Esto ante el pedido de los arrendatarios, accedieron a este petición, por lo que, el noventa por ciento (90%) de los arrendatarios de los bienes del municipio fueron beneficiarios, lo que permitió reactivar la economía de los comerciantes.

Definitivamente, esta ley al prohibir el desahucio temporal evitó que cuantas personas este ambulando por las calles en busca de un lugar para vivir, por lo que protegió la salud, la vida de las personas y solucionó los inconvenientes contractuales en materia de inquilinato.

RECOMENDACIONES

La ley de Inquilinato es una norma que no responde a las realidades sociales y jurídicas de la actualidad, por lo que se recomienda a los legisladores que reformen esta normativa para que regulen los problemas presentes y no esté las disposiciones en diferentes cuerpos aislados.

Es importante que el Plan de pago verbal realizada entre los arrendadores y arrendatarios se reduzca al escrito con la finalidad de evitar posibles inconvenientes. La misma que de acuerdo a la ley sea un título ejecutivo y pueda el arrendador hacer valer sus derechos y exija ante los juzgados el cumplimiento de la obligación.

BIBLIOGRAFÍA

Alcántara, J. G. (12 de septiembre de 2003). *El Arrendamiento.* Recuperado el 29 de diciembre de 2020, de https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-comparado/article/view/3133/3485

Arellano, P. (30 de abril de 2019). *Derecho Ecuador*. Obtenido de Arrendamiento de bienes inmueble: https://www.derechoecuador.com/arrendamiento-de-bienes-inmuebles

Arrubla, J. (1999). *Contratos mercantiles, contratos contemporaneos.* Bogotá - Colombia: Legis.

ASAMBLE CONSTITUYENTE. (01 de 08 de 2008). Constitución de la República del Ecuador. *Registro oficial 449 de 20-oct.-2008*. Monticristi-Manabí, Ecuador: LEXISFINDER. Recuperado el 19 de 12 de 2020, de https://www.ambiente.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2018/09/Constitucion-de-la-Republica-del-Ecuador.pdf

ASAMBLEA NACIONAL. (24 de 04 de 2020). Poyecto de Ley Orgánica reformatoria a la Ley de Inquilinato. *Memorando Nro. AN-PR-2020-0049-M*. Quito, Ecuador.

ASAMBLEA NACIONAL. (22 de 06 de 2020, 22 de junio). Ley Orgánica de Apoyo Humanitario para combatir la crisis sanitaria derivada del COVID-19. *Registro Oficial*. Quito, Ecuador. Recuperado el 15 de 12 de 2020, de file:///C:/Users/USER/AppData/Local/Temp/Ley%20Org%C3%A1nica%20de%20Apoyo%20Humanitario%20para%20Combatir%20la%20Crisis%20Sanitaria%20Derivada%20del%20COVID-19.pdf

Asociación de Academia de la Lengua Española. (s.f.). *Diccionario de la Lengua Española*. Obtenido de Real Academia de la Lengua española: https://dle.rae.es/inquilino

Azuela, F. (10 de junio de 2020). *El Arrendamiento Civil.* Obtenido de file:///C:/Users/USER/AppData/Local/Temp/20762-18681-1-PB.pdf

Bigio, J. (21 de octubre de 2014). *Contrato de Arrendamiento.* Recuperado el 29 de diciembre de 2020, de file:///C:/Users/USER/AppData/Local/Temp/Dialnet-ElContratoDeArrendamiento-5109865.pdf

Cabanellas, G. (1994). *Diccionario Enciclopédico de derecho Usual 23ª Edición Tomo I.* Buenos Aires - Argentina: Heliasta.

Cabanellas, G. (1994). *Diccionario Enciclopédico de derecho Usual 23ª Edición Tomo II.* Buenos Aires - Argentina: Heliasta.

Cabanellas, G. (2003). *Diccionario Jurídico Elemental 16ª Edición.* Buenos Aires- Argentina: Heliasta.

Campaña, D. (20 de mayo de 2020). ¿Cómo afecta o beneficia la Ley de Apoyo Humanitario a inquilinos y arrendadores? *Vistazo*. Recuperado el 15 de diciembre de 2020, de https://www.vistazo.com/seccion/pais/actualidad-nacional/como-afecta-o-beneficia-la-ley-de-apoyo-humanitario-inquilinos-y

cháves, G. C. (2016). *Trabajo de titulación previa la obtención de título de abogado de los Juzgados y tribunales de la República del Ecuador.* Obtenido de La inobservacia de la obligatoriedad del registro notarial de los contratos de arrendamiento en la notaría primera del cantón Guaranda, en el año 2016:

http://dspace.ueb.edu.ec/bitstream/123456789/1762/1/INFORME%20DE%20TITULACI%C3%93N%20GLADYS%20%20CISNEROS.pdf

Código Civil. (24 de junio de 2005). Registro oficial Suplemento 46 de 24-junio-2005. *Codificación 10*. Quito, Ecuador: LEXISFINDER. Obtenido de https://www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/es/ec/ec055es.pdf

Coello, C. A. (24 de 03 de 2007). *Derechos Civiles: Contratos.* Obtenido de Recuperado el 03 de diciembre de: https://www.revistajuridicaonline.com/wp-content/uploads/2003/01/16_El_Contrato_Electronico.pdf

Concejo Municipal del Gobierno Autónomo descentralizado del Cantón Guaranda. (2 de 07 de 2020). RESOLUCIÓN N° 044-CM-GADCG-2020. *RESOLUCIONES ADOPTADAS POR EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GADCG, EL 2 De JULIODE 2020*. Guaranda, Bolívar. Recuperado el 08 de enero de 2021, de http://www.guaranda.gob.ec/newsiteCMT/download/convocatorias_y_resoluciones/ano_2020/07_julio_2020/02-07-2020/RESOLUCIONES-02-07-2020.pdf

Contifico. (26 de mayo de 2020). Webinar Contifico - Análisi de la Ley Humanitaria en el Ecuador 2020 [video]. Youtube. Recuperado el 12 de enero de 2021, de https://www.youtube.com/watch?v=lHDbuNXhc-E

Defensoría del Pueblo. (26 de marzo de 2020). *Defensoría del Pueblo exhorta a evitar desalojos por mora en arriendos durante la emergencia sanitaria.* Recuperado el 21 de abril de 2021, de https://drive.google.com/file/d/1tYZv2IjmeYQ8i6_lnHnS__CcbBsMtrIg/view

Ecuador TV. (25 de 06 de 2020). Ley de Inquilinato [Video]. Yuo Tube, Ecuador. Obtenido de https://www.youtube.com/watch?v=_KbC_Ys9vSc

Enciclopedia Jurídica. (2020). *Diccionario Jurídico de Derecho*. Obtenido de Aviso legal: http://www.enciclopedia-juridica.com/d/inquilinato/inquilinato.htm

Farías, A. (28 de noviembre de 2014). *Necesidad de incorporar en la ley de inquilinato, un mecanismo legal que permita fijar el valor de los canones de arrendamiento.* Recuperado el 21 de abril de 2021, de Tesis previa a la obtención del título de abogado: https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/15704/1/TESIS%20FINAL%20ANITA.pdf#page=1&zoom=auto,-107,390

Fiscalía Genareal del Estado. (2012, marzo,23). *Estatulo Orgánico por Procesos de la Fiscalía General del Estado.* Quito- Ecuador: registro Oficial Suplemento 268. Recuperado el 23 de diciembre de 2020, de http://www.oas.org/juridico/PDFs/mesicic4_ecu_est2.pdf

García, J. (2000). *El Contrato de Arrendamiento en el sector Urbano y sus causales de terminación, Terera edición.* Quito - Ecuador.

Gran Dicionario de la Lengua Española. (2016). *The Free Dictionary By Farlex*. Obtenido de Inquilinato: https://es.thefreedictionary.com/inquilinato

H. Congreso Nacioanal. (2002, abril, 13). *Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado.* Quito: registro ofcila 312. Recuperado el 23 de diciembre de 2020, de http://www.pge.gob.ec/joomlatools-files/docman-files/LEY%20ORGANICA%20DE%20LA%20PROCURADURIA%20GENERAL%20DEL%20ESTADO.pdf

H. Congreso Nacional. (2005 junio 24). *Codificación del Código Civil Registro oficial Suplemento 46.* Quito - Ecuador: Corporación de Estudios y Publicaciones.

Hernandez, G. (02 de febrero de 2020). *Significado*. Obtenido de Inquilino: https://significado.com/inquilino/

Holahome. (12 de enero de 2020). *¿Que significa sr inquilino?* Recuperado el 20 de diciembre de 2020, de https://www.holahome.com/que-significa-ser-inquilino/

Kelsen, H. (1982). *Teoría Pura del derecho.* Mexico: Universidad Nacional Autónoma de México. Recuperado el 20 de diciembre de 2020, de file:///C:/Users/USER/AppData/Local/Temp/Teor%C3%ADa%20pura%20del%20Derecho%20-%20Kelsen.pdf

Ley de Inquilinato. (2015). *Artículo 3 [Título II]*. Quito: Congreso Nacional. Recuperado el 22 de diciembre de 2020, de https://www.registrocivil.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/Ley_de_Inquilinato.pdf

M. Cetron, J. L. (julio de 2020). *COVID-19: cuarentena, aislamiento, distanciamiento social y confinamiento, ¿son lo mismo?* Obtenido de Asociación española de Pediatría: https://www.analesdepediatria.org/es-covid-19-cuarentena-aislamiento-distanciamiento-social-articulo-S1695403320301776

Mantilla, B. (1997-julio-07). *Enciclopedia Jurídica Omeba.* Medellin - Colombia: Ediciones Argentina.

Organización Mundial de la Salud. (2020). *COVID-19 Novel coronavirus 2019*. Obtenido de https://www.who.int/es/emergencies/diseases/novel-coronavirus-2019/advice-for-public/q-a-coronaviruses?gclid=EAIaIQobChMI-7_wy83i7QIVlaCGCh1j0wzVEAAYASAAEgL00_D_BwE

Ossorio, M. (2013). *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales 1ª Edición Electrónica.* Buenos Aires - Argentina: Datascan, S.A. Recuperado el 05 de enero de 2021, de https://campusacademica.rec.uba.ar/pluginfile.php?file=%2F613288%2Fmod_resource%2Fcontent%2F0%2FDiccionario%20de%20Ciencias%20Juridicas%20Politicas%20y%20Sociales%20-%20Manuel%20Ossorio.pdf

Paul Arellano. (noviembre de 2020). Arriendos en época de pandemia (No tengo para pagar arriendo) [video]. Youtube. Recuperado el 12 de enero de 2021, de https://www.youtube.com/watch?v=SzKUrat4pB8

Pichincha Comunicaciones. (06 de abril de 2020). #PuntonNoticias Marcelo Balseca Situación del inquilinato por emergencia del COVID-19 [video]. Youtube, Pichincha, Ecuador. Recuperado el 12 de enero de 2021, de https://www.youtube.com/watch?v=EevPocfz7L4

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA. (05 de octubre de 2020). *Platafroma Presidencial*. Recuperado el 28 de diciembre de 2020, de Consulta de Decretos: file:///C:/Users/USER/AppData/Local/Temp/Decreto_Ejecutivo_No._1165_20200830095400_20200830095403.pdf

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR. (15 de 03 de 2020). Decreto No.1017. *Lenín Moreno Garcés Presidente Constitucional del Ecuador*. Quito, Ecuador. Recuperado el 21 de abril de 2021, de https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2020/03/Decreto_presidencial_No_1017_17-Marzo-2020.pdf

reliefweb. (15 de agusto de 2012). *¿Qué significa ser un trabajdor humanitario?* Obtenido de https://reliefweb.int/report/world/%C2%BFqu%C3%A9-significa-ser-un-trabajador-humanitario

S.K. Brooks, R. W. (14 de marzo de 2020). *The psychological impact of quarantine and how to reduce it: rapid review of the evidence.* Obtenido de https://www.thelancet.com/action/showPdf?pii=S0140-6736%2820%2930460-8

Saavedra, L. (2017). *Universidad Católica de Colombia.* Obtenido de depositorio institucional: https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/15083/1/El%20seguro%20de%20arrendamiento%20en%20%20%20Colombia,%20definicion%20alcance%20y%20expectativas.pdf

Torres, J. (22 de junio de 2020). *Lifeder.com.* Recuperado el 21 de abril de 2021, de ¿Cuáles son los Elementos de Validez del Contrato?: https://www.lifeder.com/elementos-validez-contrato/

TRIBUNA. (23 de septiembre de 2020). Tribuna Bolivarense periodico de mayor circulación provincial. *Crisis arrendataria afecta a los guarandeños*, pág. 2. Obtenido de https://drive.google.com/file/d/1IrlsTLHSwl-rhKkfhU2WMaWy8v-VMX4p/view?fbclid=IwAR0Byb2KRJWz0zCWpSAX3HPGkzuXMgOvocDrKPkJ0vrZduIvZJluII566Sc

TVC El COMERCIO TV. (25 de 06 de 2020). Inquilinos no pueden ser desalojados durante la emergencia sanitaria [video]. Yuo Tube, Ecuador. Recuperado el 15 de 12 de 2020, de https://www.youtube.com/watch?v=uAxW_N0o_7M

Wilder-Smitd, F. (11 de mayo de 2020). *Isolation, quarantine, social distancing and community containment: Pivotal role for old-style public health measures in the novel coronavirus (2019-nCoV*. Obtenido de https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC7211640/

ANEXOS

UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR

ESCUELA DE: DERECHO

*ENCUESTA PARA CONOCER LAS REPERCUCIONES QUE TUVO LOS **ARRENDATARIOS Y ARRENDADORES** CON LA APLICACIÓN DE LA LEY ORGÁNICA DE APOYO HUMANITARIO EN EL CANTÓN GUARANDA*

1. DATOS DE IDENTIFICACIÓN.

Sector: …… Sexo:……..Edad cumplido:……

Fecha de la encuesta: ……Sujeto de Inquilinato……

2. OBJETIVO: Determinar la repercusión socio-jurídica de la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario en materia de inquilinato en el cantón Guaranda, provincia Bolívar durante el periodo marzo-noviembre de 2020.

3. INSTRUCCIÓN: La encuesta es anónima, por tanto se ruega decir la verdad. Lea detenidamente todo el contenido de la encuesta, luego responda marcando una equis (x) dentro del paréntesis en la afirmación por usted seleccionada.

4. CUESTIONARIO

1.- Pagó (cobró) mensualmente el arriendo durante el estado de excepción por el COVID-19

a) Si ( )

b) No ( )

2.- Por falta de pago mensualmente de arriendo, solicitó:

a) Que pague ( )

b) Que desocupe la vivienda ( )

c) Que pague y desocupe la vivienda ( )

d) Entregó o desocupó la vivienda voluntariamente ( )

d) Ninguna ( )

3.- ¿Qué Ley suspendió el desahucio de arrendatario por falta de pago hasta dos meses después de terminar el estado de excepción, por la pandemia?

a) Ley Orgánica de Apoyo Humanitario ( )

b) Ley de inquilinato ( )

c) Ninguna ( )

4.- Para acogerse a la suspensión de desahucio, pagó (cobró) el arriendo:

a) La mitad ( )

b) El 20 por ciento ( )

c) Nada ( )

5.- ¿A qué acuerdo llegaron con lo adeudado?

a) Plan de pago – por cuotas ( )

b) Pago inmediato por voluntad ( )

c) Ninguna ( )

6.- La aplicación de la ley Orgánica de Apoyo Humanitario tuvo consecuencias:

a) Pagar la totalidad fue una carga pesada ( )

b) Atraso en el pago de servicios básicos por aumento de consumo ( )

c) Atraso de cuotas crediticias ( )

d) Faltaba para gastos domésticos – único ingreso ( )

e) Ninguna ( )

7.- La ley Orgánica de Apoyo Humanitario afectó a:

a) Los arrendadores ( )

b) Los arrendatarios ( )

c) Ninguno ( )

8.- La ley Orgánica de Apoyo Humanitario fue:

a) Práctico ( )

b) No solucionó los problemas de arrendamientos ( )

9.- Terminado el estado de excepción, lo adeudado de los meses de marzo a noviembre pagó (cobró) del arriendo:

a) El 50% ( )

b) El 100% ( )

c) Condonó 4 meses y de ahí el 50% ( )

Jaime Quishpe

RESPONSABLE DE LA ENCUESTA

FOTOGRAFÍAS

Sólo se anexó una fotografía por sector



Foto 1. Arrendatario sector UEB



Foto 2. Arrendataria sector UEB



Foto 3. Arrendataria sector Alpachaca



Foto 4. Arrendataria sector Guanujo



Foto 5. Arrendataria sector 1º de Mayo



Foto 6. Arrendataria sector Guanujo

ARRENDADORES

Se anexó una fotografía por sector, aplicada la encuesta



Foto 7. Arrendador sector Guanujo



Foto 8. Arrendador sector Alpachaca





Foto 9. Arrendador sector Jesús de Gran Poder. **Foto 10.** Arrendador sector Alpachaca



Foto 11. Arrendador sector centro de Guaranda

ADMINISTRADORES DE LOS BIENES INMUEBLES DEL MUNICIPIO



Foto 12. Entrevista no estructurado con el Administrador del mercado 10 de Noviembre, señor Lic. Jorge García



Foto 13. Entrevista no estructurado con el Administrador del mercado 24 de Mayo, Ing. Geovanny Barragán.

CASAS DESHABITADAS



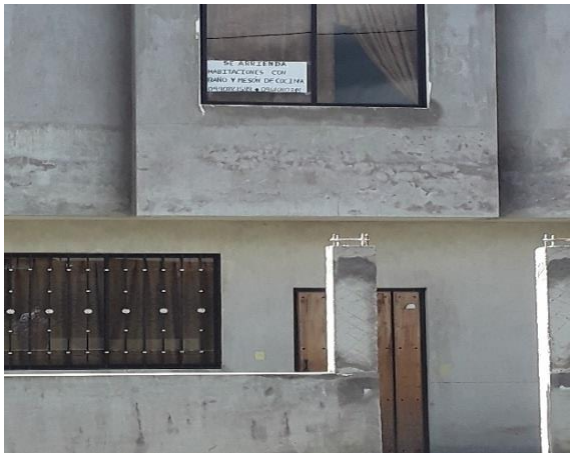


Foto 14. Casas sin inquilinos sector Alpachac **Foto 15.** Casas sin inquilinos Alpachaca





Foto 16. Casas sin inquilinos sector Guanujo **Foto 17.** Casas sin inquilinos sector Guanujo





Foto 18. Casas sin inquilinos sector 1º de Mayo **Foto 19.** Casas sin inquilinos en el centro