



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Políticas y Sociales

Carrera de Derecho

“La vulneración del ejercicio de los derechos del arrendatario a consecuencia de las reformas introducidas por la Disposición Reformativa Décima numeral 6 de Ley N°. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 506 de 22 de mayo del 2015 y vigente desde el 22 de mayo del 2016”

Trabajo de titulación previo a la obtención del título de Abogado de los Tribunales de Justicia de la República y Licenciado en Ciencias Políticas y Sociales.

Autor:

Gustavo Alfredo Toledo Jiménez

CI: 0106063043

gustavotoledo1@gmail.com

Director:

Dr. Juan Carlos Cabrera Prado

CI:0102621653

Cuenca, Ecuador

12 – Octubre - 2021

**Resumen:**

En el presente trabajo de investigación, *la vulneración del ejercicio de los derechos del arrendatario a consecuencia de las reformas introducidas por la Disposición Reformativa Décima numeral 6 de Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 506 de 22 de mayo del 2015 y vigente desde el 22 de mayo del 2016*, se inicia con un estudio sobre los antecedentes históricos del contrato de arrendamiento, al igual que la concepción y codificación dada en la actualidad por el Código Civil Ecuatoriano y la Ley de Inquilinato, estableciendo cuáles son las obligaciones de las partes que conforman dicho contrato, y a su vez, las causales de terminación del mismo. Se concluirá realizando un análisis sobre los distintos mecanismos jurídicos que poseen las partes, tanto civiles como constitucionales, en el caso de verse frente a un incumplimiento contractual en esta materia, pretendiendo identificar si se posee vías jurídicas efectivas para la defensa de sus derechos.

Para abordar a esta temática y su regulación dentro del marco jurídico nacional, se acude a datos históricos y normativos, observando su desarrollo legal desde su institucionalización en la normativa nacional.

Finalmente, se dará recomendaciones a seguir dentro de estos procesos, con el fin de brindar un camino mucho más claro en pro de la defensa de los derechos de las partes celebrantes de un contrato de arrendamiento.

Palabras claves: Contrato de arrendamiento. Incumplimiento contractual. Mecanismos Jurídicos. Obligaciones Contractuales. Terminación del contrato.



Abstract:

The research, the violation of the exercise of the tenant's rights as a result of the reforms introduced by the Reform Provision Tenth numeral 6 of Law No. 0, published in the Official Gazette Supplement 506 of May 22, 2015 and in force since On May 22, 2016, begins with a study on the historical background of the lease, as well as the conception and codification currently given by the Ecuadorian Civil Code and the Tenancy Law, establishing which are the obligations of the parties that make up said contract, and in turn, the grounds for its termination. It will conclude by carrying out an analysis on the different legal mechanisms that the parties have, both civil and constitutional, in the case of being faced with a contractual breach in this matter, seeking to identify if there are effective legal channels for the defense of their rights. To address this issue and its regulation within the national legal framework, historical and normative data are used, observing its legal development since its institutionalization in national regulations.

Finally, recommendations will be given to follow within these processes, in order to provide a much clearer path in favor of the defense of the rights of the parties signing a lease.

Keywords: Leasing contract. Contract breach. Legal Mechanisms. Contractual obligations. Termination of the contract.



ÍNDICE DEL TRABAJO

INTRODUCCIÓN.

CAPÍTULO I

El Contrato de Arrendamiento

1.1. Antecedentes históricos del contrato de arrendamiento

1.2. Generalidades del contrato de arrendamiento

1.3. Obligaciones de las partes que intervienen el contrato de arrendamiento

1.3.1. Obligaciones del arrendador

1.3.2. Obligaciones del arrendatario

Terminación del contrato de arrendamiento

1.4 Causales de terminación del contrato de arrendamiento.

1.5 El Desahucio

CAPÍTULO II

La Ley de Inquilinato

2.1 La Ley de Inquilinato y su ámbito de aplicación

2.2 Reforma realizada a la Ley de Inquilinato en el año 2015

2.3 Procedimiento Sumario

2.3.1 Procedencia y Procedimiento

2.3.2 Requisitos para la presentación de la demanda en materia de inquilinato

CAPÍTULO III

Análisis de los distintos mecanismos jurídicos contemplados en la legislación ecuatoriana para solventar la problemática planteada



3.1 Tramite Especial de las Reclamaciones

3.2 Acción de Protección

3.2.1 Requisitos y Planteamiento

3.3 De la vía ordinaria a la constitucional

4 Conclusiones y recomendaciones

5 Bibliografía

6 Anexos



Cláusula de licencia y autorización para publicación en el Repositorio Institucional

Gustavo Alfredo Toledo Jimenez en calidad de autor y titular de los derechos morales y patrimoniales del trabajo de titulación "La vulneración del ejercicio de los derechos del arrendatario a consecuencia de las reformas introducidas por la Disposición Reformativa Décima numeral 6 de Ley N°. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 506 de 22 de mayo del 2015 y vigente desde el 22 de mayo del 2016", de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN reconozco a favor de la Universidad de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos.

Asimismo, autorizo a la Universidad de Cuenca para que realice la publicación de este trabajo de titulación en el repositorio institucional, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, 12 de octubre de 2021

Gustavo Alfredo Toledo Jimenez

0106063043

Cláusula de Propiedad Intelectual

Gustavo Alfredo Toledo Jimenez, autor del trabajo de titulación "La vulneración del ejercicio de los derechos del arrendatario a consecuencia de las reformas introducidas por la Disposición Reformativa Décima numeral 6 de Ley N°. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 506 de 22 de mayo del 2015 y vigente desde el 22 de mayo del 2016", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor.

■

Cuenca, 12 de octubre de 2021



Gustavo Alfredo Toledo Jimenez

0106063043



Dedicatoria.

A mi hijo, quien se ha vuelto mi razón de luchar día a día.

A mi esposa, mi compañera por lo que me quede de vida.

*A mi familia, quienes de manera cegada me han apoyado durante todo el avance
de mi carrera.*



Agradecimientos.

A mi tutor, el Dr. Juan Carlos Cabrera Prado, quien me apoyo con su guía y conocimientos para poder lograr culminar con este proyecto de investigación.

A mis amigos, quienes jamás me abandonaron durante este largo camino.

A mis profesores, de manera especial a Andrés Martínez y Susana Cárdenas, quienes a mas de enseñarme a buscar la excelencia profesional, me han guiado a ser una mejor persona.

INTRODUCCIÓN

El presente estudio sobre la vulneración del ejercicio de los derechos del arrendatario provocados debido a las reformas dadas por la Disposición Reformatoria Décima numeral 6 de Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 506 de 22 de mayo del 2015 y vigente desde el 22 de mayo del 2016, se enfoca de manera principal en identificar los distintos mecanismos jurídicos que dispone el arrendatario en la defensa de sus derechos sobre el bien inmueble que arrienda, en consecuencia a la introducción del Código Orgánico General de Procesos, ya que previo a la misma, existía en la Ley de Inquilinato la posibilidad de que el arrendatario.

Ante la necesidad de realizar reclamos relacionados con la turbación al ingreso, al uso o la privación de servicios y con las condiciones de idoneidad del local arrendado, se procedía mediante una solicitud escrita dirigida al Juez de Inquilinato, quien dentro de 48 horas resolvía dicha situación, siendo en la actualidad una imposibilidad realizarlo de manera tan pronta, debido a que ahora dicha solicitud se la realiza mediante el procedimiento sumario.

Para ello, se acude al análisis de los distintos cuerpos normativos, doctrina y estudio de campo, con el fin de desarrollar y hallar la manera en la que se encuentran reguladas en el marco Normativo Ecuatoriano, las vías o herramientas jurídicas idóneas para la correcta defensa de los derechos del arrendatario en caso de encontrarse en esta situación.

La estructura desarrollada en el presente trabajo se divide de la siguiente manera: en el primer capítulo se aborda los antecedentes históricos del contrato de arrendamiento, las generalidades del mismo dentro del marco normativo del Ecuador, además se realizará un análisis de las distintas obligaciones, tanto del arrendador como las del arrendatario, como a su vez las distintas causales de terminación del contrato de arrendamiento y el desahucio.



En el segundo capítulo, se enfoca sobre la Ley de Inquilinato y la reforma realizada a la misma en el año 2015 a consecuencia de la introducción al COGEP¹, de tal manera demostrando que dicha reforma afecta de manera directa la pronta solución a la situación en la que un inquilino sea turbado del uso o la privación de servicios y de las condiciones de idoneidad del local arrendado que ocupa, siendo fundamental observar el tiempo de desarrollo del procedimiento sumario, ya que este es al cual se debe acudir para poder solventar la problemática planteada; y para culminar, en el tercer capítulo se analizará los mecanismos jurídicos que dispone el arrendatario para la solución al problema planteado.

¹ Código Orgánico General de Procesos

CAPÍTULO I

1.1 Antecedentes históricos de los contratos de arrendamiento

El contrato de arrendamiento tiene su origen en el Derecho Romano, y por su terminología y significado es comúnmente confundido con el contrato de compraventa, ya que el mismo tiene por objeto la entrega de una cosa, por un valor determinado, dando por resultado un concepto completamente vago, al cual, únicamente por razones, como el incremento económico de las sociedades, la migración, e inclusive las conquistas, han dado a este contrato la identidad que posee, ya que la necesidad de una vivienda por parte de familias de escasos recursos se incrementó con el tiempo, y por ende el uso de dicho contrato también.

“En vista de la necesidad de regular el arrendamiento de tierras y casas a inicios del siglo II A.C.; al remitirnos a su origen etimológico, el mismo proviene del latín CONTRATUS, que significa contraer o adquirir alguna cosa o bien a través de un precio por medio del aprovechamiento de manera temporal de cosas inmuebles, en beneficio o rentas” (Lucero, 2003)

Dentro del Derecho Romano, de manera general, el contrato es una herramienta o medio por el cual se llega a un acuerdo, primando la voluntad de las partes, conjuntamente con su consentimiento, donde buscan un beneficio mutuo, existiendo de esta manera contratos unilaterales y bilaterales, en los cuales no se basan en la cantidad de personas que participen, sino más bien, de quien presenta un beneficio u obligaciones, siendo el caso que en los contratos unilaterales se obliga únicamente una de las partes y en los bilaterales se obligaban ambas.

Si bien se enfoca de manera particular la regulación del arrendamiento por cuestiones de uso de tierras e inmuebles, el contrato de arrendamiento poseía a su vez un uso para regular las prestaciones de servicios; el autor Eugene Petite, manifiesta que:

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

La prevalente existencia de este contrato a lo largo del desarrollo histórico, económico y social de la sociedad desde la época romana, demuestra que el contrato de arrendamiento es uno de los más antiguos en la historia, permaneciendo inclusive hasta la presente fecha con un concepto muy apegado al de sus orígenes, conteniendo inclusive una regulación diferenciada entre predios urbanos y rurales.

1.2 Generalidades del contrato de arrendamiento

Al momento de tratar el contrato de arrendamiento, el mismo posee determinados elementos que persisten desde su creación hasta la presente fecha, que, sin embargo, como será expuesto a continuación, se ha ido adaptando a medida de las nuevas necesidades de cada sociedad.

Varios tratadistas exponen y describen estos elementos del contrato de arrendamiento, como Guillermo Cabanellas, quien define al contrato como:

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

Si se toma como punto de partida este concepto, se denota que el contrato es un acuerdo de voluntades, mismo que se puede dar de manera verbal o escrita, por medio del cual se evidencia la voluntad de sus partes, las cuales se comprometen a

dar cumplimiento de manera recíproca a las obligaciones por ellas contraídas; por lo tanto, el arrendamiento al ser un contrato, es un acto de voluntad entre las partes, en el que una persona está obligada a proporcionar a otra el disfrute de una determinada cosa durante un tiempo, mediante el establecimiento de un precio que se denomina alquiler. Estos conceptos se inspiraron principalmente en el derecho romano, la legislación española, el código austríaco, el código francés, el de las dos Sicilias, el bárbaro, el peruano.

El diccionario de la Real Academia Española de la Lengua al hablar del arrendamiento manifiesta que: “Arrendar es ceder o adquirir por precio el goce o aprovechamiento temporal de cosas, obras o servicios” (Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua, 2019)

Permitiendo determinar que arrendar es ceder de manera temporal una cosa para que se beneficie y use de ella, mediante el pago de una renta.

1.3 Obligaciones de las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento

Podemos mencionar que, con base a la bilateralidad del contrato, el mismo provoca que surjan obligaciones para las partes intervinientes, las cuales las podemos hallar tanto el Código Civil Ecuatoriano, como en la Ley de Inquilinato, mismas que deben ser respetadas y entendidas como guía para el correcto desenvolvimiento y desarrollo del contrato de arrendamiento, que en caso de ser incumplidas pueden y deben ser exigidas por quien se vea afectado por la omisión del cumplimiento de ellas.

Al remitirse a la historia del contrato de arrendamiento, específicamente a su origen Romanista, dentro de *Locatio Conductio Rei*, cada parte tiene obligaciones. Las obligaciones del arrendador o del propietario son las siguientes:

1. *“Dar o entregar la cosa al arrendatario o conductor procurándole al conductor (arrendatario), el uso y disfrute de la cosa durante el arrendamiento.*
2. *Realizar todas las reparaciones necesarias en el inmueble que va a dar;*

3. *Compensar el conductor cuando este realice obras necesarias en el inmueble;*
4. *Garantizar o indemnizar al conductor por razón de la existencia de los oculta Vitia Rei locandate, los vicios ocultos de las cosas arrendadas;*
5. *Garantizar al conductor contra evicción;*
6. *Indemnizar el conductor si se enajena el inmueble arrendado, teniendo el conductor la acción Ex locato Adversus Locatorem, para obtener el resarcimiento de los daños y perjuicios.*

Las obligaciones del conductor o arrendatario eran las siguientes:

1. *Pagar los merces o el precio convenido, en Roma se pagan por periodos llamados Pensio.*
2. *El conductor debe restituir la cosa arrendada cuando fenezca el plazo pactado.*
3. *Cuidar las cosas con diligencia, ya que el conductor debía responder por la Ressibi Locatra, hasta por culpa leve, además del dolo y culpa lata como es obvio.” (Petite, 1952, p. 300).*

1.3.1 Obligaciones del arrendador

En la actualidad, de las obligaciones mencionadas, siguen existiendo y de una manera más desarrollada y acogida a los nuevos tiempos, para lograr abarcar todo escenario que pueda llegar a suscitarse y solventar cualquier necesidad por parte de los intervinientes en el contrato de arrendamiento.

En el Código Civil Ecuatoriano podemos encontrar las obligaciones del arrendador en su artículo 1865, el cual establece que:

“Art. 1865. -El arrendador está obligado:

1. *A entregar al arrendatario la cosa arrendada;*
2. *A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; y,*
3. *A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.” (Código Civil Ecuatoriano, 2019, pág. 437)*

Sin embargo, a lo largo de los artículos 1866 al 1878, podemos hallar responsabilidades en casos de acción u omisión por parte del arrendador, que su finalidad representan el buen actuar e íntegro cumplimiento como parte dentro del contrato de arrendamiento.

Al revisar la Ley de Inquilinato, la misma determina en concordancia al artículo 1865 del Código Civil Ecuatoriano, las condiciones con las que deben ser entregadas el bien inmueble por parte del arrendador de acuerdo al artículo 3 de la Ley de Inquilinato son:

“Art. 3.- Condiciones de los locales de arrendamiento. - Los locales destinados al arrendamiento deberán reunir, a más de las condiciones que fijen las ordenanzas municipales, las siguientes:

1. Disponer de servicios higiénicos completos y permanentes, siquiera 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;

2. Tener aireación y luz suficientes para las habitaciones;

3. Disponer, permanentemente, de los servicios de agua potable y de luz eléctrica, en los sectores urbanos donde existen estos servicios;

4. No ofrecer peligro de ruina; y,

5. Estar desinfectados, lo que se acreditará con el correspondiente Certificado de Sanidad.” (Ley de Inquilinato, 2016, pág. 1).

1.3.2 Obligaciones del arrendatario

Al continuar con el análisis de los cuerpos normativos mencionados, hallamos de igual manera las obligaciones que surgen para el arrendatario. El Código Civil Ecuatoriano no los detalla de una manera taxativa, sino más bien los encontramos a lo largo de los artículos 1879 al 1890.



El artículo 1879² es claro al afirmar que la finalidad con la cual se va a dar arriendo una determinada cosa o lugar, será siempre para los fines acordados y que los mismos sean lícitos y no contravengan de ninguna manera con la buena costumbre.

Otra de las obligaciones del arrendatario que empatan con el *Locatio Conductio Rei*, es la importancia de que durante el tiempo que el arrendatario de uso al bien inmueble, este lo cuide y conserve, como se lo establece en el artículo 1880³, mismo que uso del término “un buen padre de familia”, entendiéndose como alguien personificando el conocido rol que juega un padre en un hogar, siendo proveedor y protector.

Al aludir el buen cuidado del bien inmueble, el inquilino de acuerdo a los artículos 1881⁴ y 1882⁵, tratan y establecen la obligación de mantener un buen cuidado del bien inmueble y de realizar las reparaciones locativas al mismo, las cuales afortunadamente se encuentran especificadas y detalladas en el Código Civil Ecuatoriano, facultando a las partes, conocer a quien corresponde y en que consiste solventar con dichas responsabilidades.

² “Art. 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 está naturalmente destinada, o que deban presumirse, atentas las circunstancias del contrato o la costumbre del país...” (Código Civil Ecuatoriano, 2019, pág. 441)

³ “Art. 1880.- El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia...” (Código Civil Ecuatoriano, 2019, pág. 442)

⁴ “Art. 1881.- El arrendatario está obligado a las reparaciones locativas...” (Código Civil Ecuatoriano, 2019, pág. 442)

⁵ “Art. 1882.- El arrendatario es responsable no solo de su propia culpa, sino de la de su familia, huéspedes y dependientes.” (Código Civil Ecuatoriano, 2019, pág. 442)

Los artículos 1883⁶, 1884⁷ y 1885⁸ establecen todo lo relacionado a un elemento crucial del contrato de arrendamiento, siendo este el precio, lo cual es algo a lo que el inquilino está obligado por las condiciones generales del contrato de arrendamiento a dar cumplimiento, quedando el mismo pactado al momento de la celebración de dicho instrumento.

Otra obligación que Código Civil Ecuatoriano especifica, es la necesidad de que exista una constancia por escrito por parte del arrendador hacia el arrendatario sobre la facultad de este para subarrendar, la cual podemos hallar en el artículo 1887⁹.

Al momento de la culminación del contrato, lo más importante a considerar es lo que regulan los artículos 1888¹⁰, 1889¹¹ y 1890¹², los cuales tratan sobre la obligación de devolver el bien inmueble en el tiempo acordado y en las condiciones físicas en las cuales se le fue entregado.

⁶ “Art. 1883.- El arrendatario está obligado al pago del precio o renta...” (Código Civil Ecuatoriano, 2019, pág. 443)

⁷ “Art. 1884.- Si entregada la cosa al arrendatario, hubiere disputa acerca del precio o renta, y por una o por otra parte no se produjere prueba legal de lo estipulado a este respecto, se estará al justiprecio de peritos; y los costos de esta operación se dividirán entre el arrendador y el arrendatario, por partes iguales.” (Código Civil Ecuatoriano, 2019, pág. 443)

⁸ “Art. 1885.- El pago del precio o renta se hará en los periodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen: La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años...” (Código Civil Ecuatoriano, 2019, pág. 443)

⁹ “Art. 1887.- El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo, ni de subarrendar, a menos que se le haya expresamente concedido...” (Código Civil Ecuatoriano, 2019, pág. 444)

¹⁰ “Art. 1888.- El arrendatario está obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento. Deberá restituirla en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos...” (Código Civil Ecuatoriano, 2019, pág. 445)

¹¹ Art. 1889.- La restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador, y entregándole las llaves. (Código Civil Ecuatoriano, 2019, pág. 445)

¹² Art. 1890.- Para que el arrendatario sea constituido en mora de restituir la cosa arrendada, será necesario requerimiento del arrendador, aun cuando haya precedido desahucio; y si requerido no la restituyere, será condenado al pleno resarcimiento de los perjuicios de la mora, y a lo demás que contra el compete, como injusto detentador.” (Código Civil Ecuatoriano, 2019, pág. 445)

Cabe recalcar que, a diferencia del Código Civil, la Ley de Inquilinato contempla únicamente un artículo en relación a los daños causados por el arrendatario, siendo el artículo 7, el cual redacta lo siguiente:

“Art. 7.- Responsabilidades del inquilino. - Si el inquilino fuere responsable de los daños ocasionados en el local arrendado, o en las instalaciones de agua potable, luz eléctrica y servicios higiénicos, estará obligado a la inmediata reparación, a su costa. Caso de no hacerlo en el plazo fijado por el Juez, el arrendador estará facultado para efectuar dichas reparaciones y exigir al arrendatario el pago de lo invertido, con un aumento del diez por ciento. Podrá, además, exigir la terminación del contrato.” (Ley de Inquilinato, 2016, pág. 2)

Si bien existen una amplia cobertura de obligaciones por parte de ambos intervinientes en el contrato de arrendamiento, en los 2 cuerpos normativos antes mencionados, no podemos olvidar uno de los principios básicos sin el cual no podría existir un contrato, el cual es la voluntad de quienes forman parte de este, permitiéndoles a su criterio establecer más obligaciones, que ambos consideren necesarias, ya que el contrato en general, debe considerarse como un traje a la medida, el cual se ajusta a las necesidades y exigencias que quieran plasmar las partes dentro de él.

TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.4 Causales de terminación del contrato de arrendamiento.

Como se ha mencionado anteriormente, la bilateralidad dentro de los contratos, crea obligaciones de manera mutua para quienes forman parte del mismo; dentro del Código Civil Ecuatoriano, en conformidad a su artículo 1505, el mismo que predica la condición resolutoria, la cual es clara al afirmar que ante el incumplimiento de una de la partes, quien se vea afectado podrá continuar con el procedimiento judicial correspondiente para establecer la resolución del contrato, y con ello, la indemnización por los perjuicios provocados por dicho incumplimiento, sin embargo,

en concordancia con lo que establece el autor Parraguez Ruiz, *si bien el contrato de arrendamiento es bilateral, el mismo por su naturaleza no es susceptible de resolución*, lo cual empata con lo planteado en los artículos 1873¹³ y 1879¹⁴ del Código Civil que regulan al contrato de arrendamiento y a su vez determinan que en dicho contrato se dará la “terminación”, que difiere de la “resolución” que esta prevista en el artículo 1505 del código mencionado. De tal manera que, en caso de incumplimiento, se dará la exigencia de la terminación del contrato de arrendamiento.

Bajo el amparo del artículo 30 de la Ley de Inquilinato, el arrendador podrá iniciar el proceso de terminación del contrato de arrendamiento, esto de acuerdo a sus literales a, b, c, d, e, f, g, i y h; así como también el artículo 33 del mismo cuerpo normativo, en donde el arrendador posee la facultad de no renovar el contrato con el arrendatario, atribución denominada desahucio, acción que será descrita dentro del presente capítulo.

El artículo 30 de la Ley de Inquilinato establece que:

“Causales de Terminación. 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 hubiere mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino;

¹³ Art. 1873.- El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aún a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que fue arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato, y aún en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario. Y si el impedimento para el goce de la cosa es parcial, o si la cosa se destruye en parte, el juez decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta. (Código Civil Ecuatoriano, 2019, pág. 440)

¹⁴ Art. 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 está naturalmente destinada, o que deban presumirse, atentas las circunstancias del contrato o la costumbre del país.

Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo, con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo.

- b) *Peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte 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 dependencias, conforme 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 autorizadas por el arrendador (Ley de Inquilinato, 2016, pág. 7).*

1.5 El desahucio

Para Guillermo Cabanellas el desahucio es *“el acto a despedir el dueño de una cosa o el propietario de una heredad a un inquilino o arrendatario, por las causas expresadas por la Ley o convenidas en el contrato de arrendamiento”* (Cabanellas, 1981, pág. 143).

La enciclopedia jurídica Omeba, da su definición del desahucio, describiendo al mismo como:

“La acción y efecto de despedir el dueño o usufructuario de una finca rústica o urbana, por alguno de los causales que la Ley establece, al ocupante de la misma, requiriéndole para que desocupe y deje a disposición del requirente (Enciclopedia Jurídica Omeba, 1977, pág. 392).

Y, por otro lado, García Falconí, determina al desahucio como:

“El acto de despedir el dueño de una casa o heredad al inquilino o arrendatario y también el de despedirse el inquilino o el arrendatario del dueño, por no querer continuar el arrendamiento, cumplido que sea el tiempo del contrato. Los elementos del desahucio son:

1. *Es unilateral por voluntad de la parte arrendadora;*



2. *Es revocable, ya que quien fuera notificado y se sintiera con derecho puede alegar judicialmente;*
3. *Siempre será anticipado, respetando plazos y términos de acuerdo a la Ley.” (Falconí, 1995).*

Con estos antecedentes se puede concretar un concepto, sin embargo, es necesario que se remita a su etimología, para lograr comprenderlo de manera total. Dicho termino proviene del latín “*des*” que significa negación y, “*ahucio*” que significa la perdida de la confianza, dando por resultado que el desahucio seria básicamente una situación en la cual las partes intervinientes en el contrato, pierden la confianza la una con la otra, dando por resultado la terminación del contrato de arrendamiento.

Con todo lo mencionado, se puede resumir y determinar que el desahucio es un derecho que le asiste a las partes, que consiste en dar un aviso, que es su deseo y voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento, al momento que se concluya el termino estipulado en el mismo, el cual deberá ser otorgado a la otra parte con un determinado tiempo de anticipación, el cual está establecido por la Ley, siendo este tiempo, 90 días previo la fecha de culminación del contrato.

El desahucio es un trámite que se llevara exclusivamente de la mano de un notario, teniendo únicamente este, la facultad de notificar al arrendatario o arrendador de dicho aviso.

CAPÍTULO II

La Ley de Inquilinato

2.1 La Ley de Inquilinato y su ámbito de aplicación

La Ley de Inquilinato se creó para cubrir, solventar y regular las necesidades y acciones que se dan por el resultado de la celebración de un contrato de arrendamiento, el cual, tuvo sus orígenes el ordenamiento jurídico ecuatoriano en el año de 1941, sin embargo, en el año 1938 tuvo el Ecuador su primera regulación en materia de Inquilinato, y este se dio mediante el decreto No. 31, dictado por el General Alberto Enríquez, Jefe Supremo de la República del Ecuador, el 8 de marzo del mencionado año, y promulgado en Registro Oficial No. 110 de 9 de marzo de 1938 y se lo publicó en el Registro Oficial No 133 y 154 de 2 y 3 de marzo de 1938. Dentro de este decreto se estableció la prohibición de elevar los cánones de arrendamiento de manera aleatoria por parte del arrendador.

La primera Ley de Inquilinato se publicó en el Registro Oficial No. 362 de 10 de noviembre de 1941, determinando los puntos clave que con el tiempo fueron desarrollados a profundidad, estando entre los principales la regulación de la relación entre arrendador y arrendatario, y a su vez, estableciendo el ámbito de aplicación, siendo exclusivamente para predios urbanos, lo cual rige de la misma manera hasta la presente fecha.

En el año 2000, se realizan cambios importantes a la Ley de Inquilinato, ya que al ser una Ley de carácter social, donde se protege a quien se entendería que se encuentra en una situación de vulnerabilidad e indefensión, siendo este el inquilino, se incluyen artículos que amparan aún más al arrendatario, prevaleciendo hasta la presente fecha, siendo estos el artículo 18, que contempla la prohibición del aumento automático del canon, y el artículo 22, siendo este último la irrenunciabilidad de los derechos del inquilino, entendiéndose que bajo ninguna circunstancia los arrendatarios pueden renunciar a lo que la ley establece.

2.2 Reforma realizada a la Ley de Inquilinato en el año 2015

La reforma realizada a la Ley de Inquilinato en el año 2015 es en la cual se centra este trabajo de investigación, ya que la misma, en aras de empatar y tener armonía con el Código Orgánico General de Procesos, reformo parte de un procedimiento especial llamado “Tramite Especial de las Reclamaciones” (TER) que, presentaba de una manera simplificada al arrendatario que en caso de ser privado o turbado del bien o de los servicios que este arrendaba, este solicitaba a un Juez, que en el término de 48 horas realice una inspección al bien, y a su vez, dictar de manera inmediata la resolución correspondiente, esto acorde al artículo 46 de la Ley de Inquilinato del año 2000.

En la actualidad, la Ley de Inquilinato aun prevé un Tramite Especial de las Reclamaciones en su artículo 46, sin embargo, dicho enunciado señala que el mencionado trámite será llevado a cabo en procedimiento sumario.

Con la finalidad de ilustrar de una mejor manera la reforma introducida por la Disposición Reformatoria Décima numeral 6 de Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 506 de 22 de mayo del 2015 y vigente desde el 22 de mayo del 2016 a la Ley de Inquilinato, se realiza el siguiente cuadro comparativo:

LEY DE INQUILINATO DE 2000	LEY DE INQUILINATO DE 2015
-----------------------------------	-----------------------------------



Art. 46.- Trámite especial de las reclamaciones. -

Las reclamaciones relativas a los preceptos contenidos en los artículos 3, 4, 5 y, en general, todas las relacionadas con la privación de servicios y con las condiciones de idoneidad del local arrendado, se tramitarán mediante solicitud escrita al Juez de Inquilinato, quien inspeccionará el local arrendado y verificará, por sí mismo, los fundamentos de la petición, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a su presentación, debiendo dictar de inmediato la resolución correspondiente, que no será susceptible de recurso alguno.

Art. 46.- Trámite especial de las reclamaciones. -

Las reclamaciones relativas a los preceptos contenidos en los artículos 3, 4, 5 y, en general, todas las relacionadas con la privación de servicios y con las condiciones de idoneidad del local arrendado, así como las controversias derivadas de la relación de vecindad exclusivamente en inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal, se tramitarán en procedimiento sumario.

Fuente: Ley de Inquilinato de 2000-2015

Elaboración: Propia.

La Ley de Inquilinato vigente, contempla que el procedimiento a seguir en materia de inquilinato será mediante el procedimiento sumario, sin embargo, al acudir a esta vía, nos sometemos a un proceso judicial que presenta plazos un tanto extensos, ya que si bien, dicha vía es ágil en comparación a las demás contempladas en el Código Orgánico General de Procesos, la misma por ningún motivo para esta situación en específico, siendo esta la privación de servicios y con las condiciones de idoneidad del local arrendado, será culminado en un tiempo de 48 horas, como lo establecía el artículo 46 de la Ley de Inquilinato previo a la reforma del año 2015. La situación va mas allá de poseer un procedimiento mas extenso para solventar dicha

situación, sino provoca en el arrendatario una afectación de manera directa hacia sus derechos, tanto a un nivel contractual como constitucional, ya que, al encontrarse el arrendador en incumplimiento del contrato, provoca un grave perjuicio al inquilino quien no puede dar uso del bien que arrienda, y a su vez, al no poder ingresar a su hogar o que el mismo se encuentre privado de un servicio, es clara que su derecho a la vivienda y el derecho a la libertad, se ven afectados, mismos derechos contemplados en los artículos 30 y 66 numeral 2, de la Constitución de la República del Ecuador, mismos que señalan:

*“Art. 30.- Las personas tienen derecho a un **hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna**, con independencia de su situación social y económica.” (Constitución de la República del Ecuador, 2019, Pag.18)*

“Artículo 66.- Se reconoce y garantizará a las personas...

*... 2. El derecho a **una vida digna**, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, **vivienda**, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios...” (Constitución de la República del Ecuador, 2019, Pag.32)*

A su vez, vulnerando también el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, el cual establece que, el Estado será quien garantice, en todos sus niveles de gobierno, el derecho al hábitat y a la vivienda digna, asegurándose que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento sin abusos. (Constitución de la República del Ecuador, 2019, Pag.176)

De tal manera que el cambio realizado al Trámite Especial de Reclamaciones de la Ley de Inquilinato desencadena una serie de eventos que provocan en el arrendatario una clara e inevitable vulneración de sus derechos.

2.3 Procedimiento Sumario

Para el doctrinario Guillermo Cabanellas, el juicio sumario es un procedimiento de *“tramitación abreviada, con rapidez superior y simplificación de formas con respecto al juicio ordinario, pero sin llegar a la celeridad extrema, en la instrucción, vista y eventual ejecución”*. (Cabanellas, 2003)

El procedimiento sumario se distingue por ser de tipo especial y abreviado, con un tiempo de tramitación de menor duración en comparación con los demás procedimientos, permitiendo cumplir con el principio de celeridad procesal contemplado en el Código Orgánico General de Procesos, mismo que entro en vigencia en el Ecuador en el año 2016, y publicado en el Registro Oficial No. 506.

Con estos antecedentes se determinan las siguientes características acerca del procedimiento sumario:

- Es un proceso breve que promueve los principios de celeridad y economía procesal, acortando plazos y reduciendo gastos procesales innecesarios.
- Es un procedimiento especial
- Posee una audiencia única, la cual se desarrolla de acuerdo a los principios del COGEP, primando la oralidad.

A pesar de poseer estas características, y que la intención y fin del mismo sea brindar un procedimiento expedito, es imposible que pueda ser resuelto en un tiempo igual o menor al que se daba dentro del Trámite Especial de Reclamaciones previo a la reforma realizada a la Ley de Inquilinato en el año 2015.

2.3.1 Procedencia y Procedimiento

La procedencia y el procedimiento establecidos para, valga la redundancia, el procedimiento sumario, se encuentran establecidos en el capítulo tercero del Código Orgánico General de Procesos, en los artículos 332 y 333, donde se establece cuáles son las acciones, pretensiones, casos y controversias se tramitarán en esta vía, y a su vez de qué manera se lo realizara.

Como se lo ha mencionado con anterioridad, toda disputa que verse en materia de inquilinato serán tramitadas en esta vía, con base al numeral primero del artículo 332 del COGEP, el cual establece que serán tramitadas en procedimiento sumario las ordenadas por la ley (Código Orgánico General de Procesos, 2019), siendo la Ley de Inquilinato la que determina que las controversias, peticiones y demandas en materia de inquilinato serán llevadas a cabo en este procedimiento, en sus artículos 19, 42 y 46 respectivamente.

“Art. 19.- Sanciones Por Cobro De Pensiones Excesivas. -

*... Esta acción **se tramitará en procedimiento sumario**, por cuerda separada...” (Ley de Inquilinato, 2016, pág. 5)*

“Art. 42.- Tramite de las controversias. -

*Las acciones sobre inquilinato **se tramitarán en procedimiento sumario**, ante la jueza o juez de inquilinato y relaciones vecinales o quien hiciere sus veces en el respectivo cantón...” (Ley de Inquilinato, 2016, pág. 11)*

“Art. 46.- Tramite especial de las reclamaciones. -

*Las reclamaciones relativas a los preceptos contenidos en los artículos 3, 4, 5 y, en general, todas las relacionadas con la privación de servicios y con las condiciones de idoneidad del local arrendado, así como las controversias derivadas de la relación de vecindad exclusivamente en inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal, **se tramitarán en procedimiento sumario**.” (Ley de Inquilinato, 2016, pág. 11)*

De acuerdo a la normativa ecuatoriana, el Código Orgánico General de Procesos establece que, para el procedimiento sumario, se deberá presentar la demanda o solicitud en la cual el actor debe establecer sus peticiones; la presentación debe ir acorde a lo señalado en el artículo 142 del mismo cuerpo normativo, anunciando conjuntamente las pruebas en la demanda, adjuntada a esta, los documentos establecidos en el artículo 143. Una vez presentada, la demanda será calificada por un juez de lo civil en un término de 5 días, y será el administrador de

justicia quien determinará si cumple con los requisitos necesarios; para dar continuación con el proceso, se deberá citar al demandado, el cual de acuerdo al artículo 333, este tendrá 15 días para contestar una vez citado, luego de lo cual se convocará a una audiencia única, misma que cuenta con dos fases:

1. Etapa de saneamiento, la fijación de los puntos de debate y, la conciliación y;
2. Etapa de pruebas y alegados.

La audiencia única se realizará en él termino de hasta 30 días contados a partir de la contestación a la demanda, y será en la misma audiencia que el juez dictará la sentencia de manera oral. Existen excepciones a los tiempos antes planteados, sin embargo, las mismas se desarrollan en temas concernientes a materia de niñez y adolescencia, del despido intempestivo de mujeres embarazadas o en su periodo de lactancia y de los dirigentes sindicales, mas no de materia de inquilinato.

2.3.2 Requisitos para la presentación de la demanda en materia de inquilinato

De acuerdo al artículo 47 de la Ley de Inquilinato, el arrendador o a su vez, quien represente a este, debe acompañar a la demanda los siguientes documentos:

1. Certificado emitido por la Oficina de Registro de Arrendamientos para el establecimiento del monto de canon de arrendamiento
2. Contrato de arrendamiento registrado, y en caso de no poseerlo, la respectiva declaración juramentada. (*Ley de Inquilinato, 2016, pág. 12*)

CAPÍTULO III

ANÁLISIS DE LOS DISTINTOS MECANISMOS JURÍDICOS CONTEMPLADOS EN LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA PARA SOLVENTAR LA PROBLEMÁTICA PLANTEADA

3.1 Tramite Especial de las Reclamaciones

Una de las herramientas o vías jurídicas que posee el inquilino para solventar sus situación en caso de verse turbado del uso del bien inmueble o de sus servicios, es el ya mencionado tramite especial de las reclamaciones, mismo que como se observo con anterioridad, deberá someterse al procedimiento sumario, ya que si bien se podría configurar un incumplimiento contractual por parte del arrendador, dicho contrato, a pesar de ser bilateral, no se podría exigir su resolución, ya que como se lo ha analizado, su naturaleza únicamente permite demandar la terminación del mismo. Bien se puede afirmar que, al momento de celebrar un contrato, la clara intención de las partes y la naturaleza misma de los contratos, es el cumplimiento de las obligaciones nacidas de ella, guardando conformidad con el artículo del 1561 del Código Civil Ecuatoriano, mismo que determina:

“Art. 1561.- Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales” (Código Civil Ecuatoriano, 2019, pág. 364)

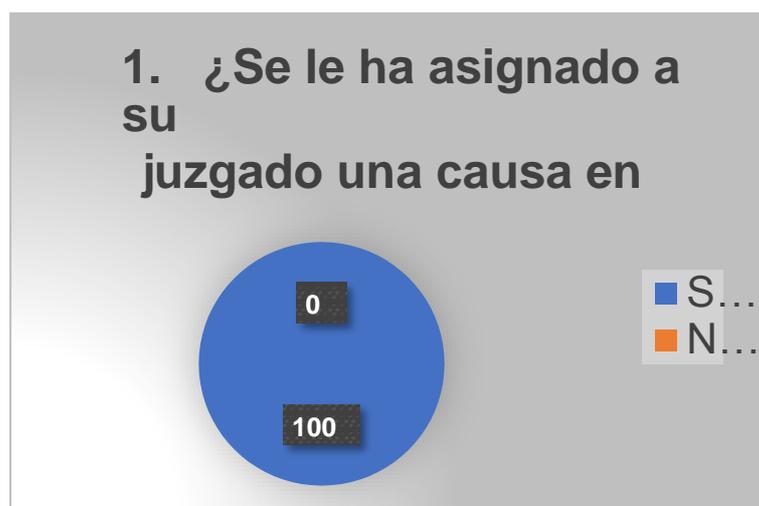
Y a su vez las partes celebrantes en un contrato, lo hacen bajo el principio *pacta sunt servanda* mismo que es definido por Cabanellas como:

“Un principio general del derecho que sostiene que lo estipulado o pactado por las partes, cualquiera que sea la forma de la estipulación, debe ser fielmente cumplido. Es decir, las partes se deben a lo pactado. (Cabanellas, 2003)

Sin embargo, tomando en cuenta lo planteado en el segundo capítulo de este proyecto de investigación, el mismo Código Civil en sus artículos 1873 y 1879, deja clara la imposibilidad de demandar la resolución en este tipo de contratos, no obstante, se procederá a plantear el reclamo en vía judicial mediante el procedimiento sumario.

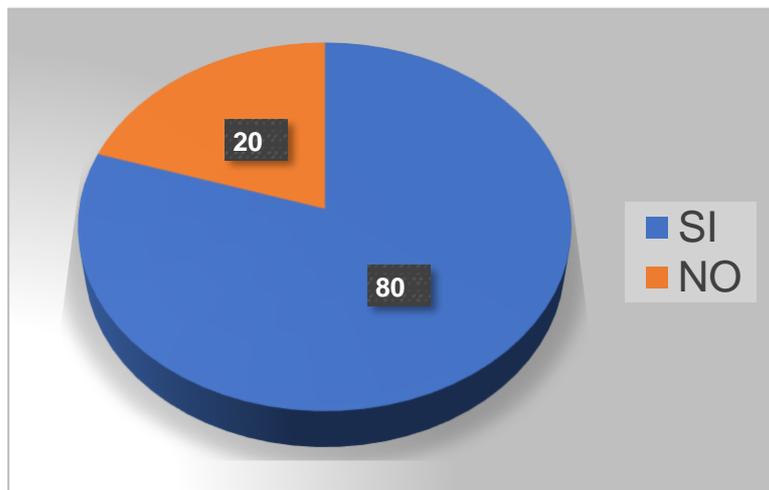
Con el fin de determinar si los tiempos establecidos para el procedimiento sumario son beneficiosos para la defensa de los derechos violentados del arrendatario, se llevó a cabo una encuesta a 22 jueces de los Civil del cantón Cuenca, donde en búsqueda de un apego a la realidad, se les consultó si conocían de demandas de incumplimiento en materia de inquilinato, a su vez si los mismos han dirigido procesos en los cuales se han visto arrendatarios turbados del ingreso, uso del bien inmueble o de los servicios y de la calidad de idoneidad que este debe poseer, finalmente consultándoles el tiempo de duración de dichos trámites, dando por resultado lo siguiente:

1. Se les planteó la siguiente pregunta, **¿Se le ha asignado a su juzgado una causa en materia de inquilinato?**, buscando evidenciar que los mismos han llevado a cabo la dirección de dichas causas, dando por resultado que todos los jueces de lo Civil del cantón Cuenca han sido asignados con una causa en materia de inquilinato, evidenciando que todos los encuestados han llevado a cabo la dirección de dicho procedimiento.



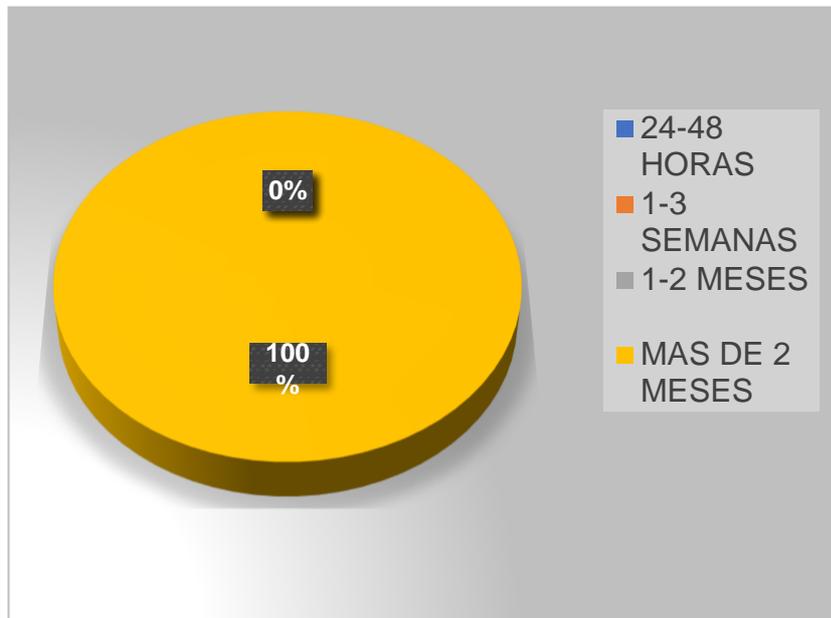
Elaboración propia

2. Como siguiente pregunta se planteó, **¿De las controversias de inquilinato que se han desarrollado en su juzgado, en alguna de ellas ha existido la turbación, privación del uso o de los servicios del bien inmueble por parte del arrendador al arrendatario?**, con el fin de demostrar la existencia de la vulneración del arrendatario en el desarrollar cotidiano, donde un 80% había llevado la dirección de un proceso en el cual se suscitaba la situación descrita en la pregunta, permitiendo demostrar que es un actuar latente por parte de los arrendadores hacia los arrendatarios.



Elaboración propia

3. Como pregunta final de la temática en cuestión se planteó, **¿Qué tiempo toma el desarrollo de un proceso en materia de inquilinato, en procedimiento sumario?**, con el fin de demostrar que el mismo es tardado, y a su vez, ineficaz para la correcta defensa de los derechos del arrendatario, reflejando que absolutamente todos concuerdan en que seguir dicho procedimiento tomara un tiempo extenso, siendo este un periodo por más de 2 meses.



Elaboración propia

3.2 Acción de Protección

La acción de protección es una garantía constitucional contemplada en la constitución del Ecuador del año 2008, el Dr. Julio Cesar Trujillo, afirma que:

“Jurídicamente, garantías son los mecanismos que la ley pone a disposición de la persona que pueda defender sus derechos, reclamar cuando corre peligro de ser conculcados o indebidamente restringidos, y por último obtener la reparación cuando son violados”

Esta es otra herramienta jurídica o mecanismo que nos permite tener un amparo de manera directa y eficaz sobre los distintos derechos consagrados en la Constitución del Ecuador, que en caso de que estos se vean vulnerados ya sea por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública no judicial, una política pública o contra cualquier particular que afecte o provoque indefensión a otra. (Artículo 88 de la Constitución del Ecuador, 2019)

Es en el año 2008 que la acción de protección reemplaza al amparo constitucional, figura que contemplaba la anterior Constitución, misma que a partir de

la entrada en vigencia de la nueva constitución, sería regulada bajo la Ley Orgánica de Garantías Constitucionales y Control Constitucional, misma que describe a la acción de protección, en su artículo 39, en concordancia con la Constitución de la siguiente manera:

“Art. 39.- La acción de protección tendrá por objeto el amparo directo y eficaz de los derechos reconocidos en la Constitución y tratados internacionales sobre derechos humanos, que no estén amparados por las acciones de hábeas corpus, acceso a la información pública, hábeas data, por incumplimiento, extraordinaria de protección y extraordinaria de protección contra decisiones de la justicia indígena.” (Ley Orgánica de Garantías Constitucionales y Control Constitucional, 2019)

3.2.1 Requisitos y Procedimiento

Para presentar la acción de protección deberán concurrir los requisitos siguientes:

1. *“La **violación** de un derecho constitucional;*
2. *Acción u omisión de autoridad pública o de un particular de conformidad con el artículo siguiente; y,*
3. *Inexistencia de otro mecanismo de defensa judicial **adecuado y eficaz** para proteger el derecho violado.” (Ley Orgánica de Garantías Constitucionales y Control Constitucional, 2020)*

Y para que la misma pueda proceder, será en contra de:

1. *“Todo acto u omisión de una autoridad pública no judicial que viole o haya violado los derechos, que menoscabe, disminuya o anule su goce o ejercicio.*
2. *Toda política pública, nacional o local, que conlleve la privación del goce o ejercicio de los derechos y garantías.*
3. *Todo acto u omisión del prestador de servicio público que viole los derechos y garantías.*
4. *Todo acto u omisión de personas naturales o jurídicas del sector privado, cuando ocurra al menos una de las siguientes circunstancias:*
 - a) *Presten servicios públicos impropios o de interés público;*

- b) *Presten servicios públicos por delegación o concesión;*
 - c) *Provoque daño grave;*
 - d) *La persona afectada se encuentre en estado de subordinación o indefensión frente a un poder económico, social, cultural, religioso o de cualquier otro tipo.*
5. *Todo acto discriminatorio cometido por cualquier persona” (Ley Orgánica de Garantías Constitucionales y Control Constitucional, 2020)*

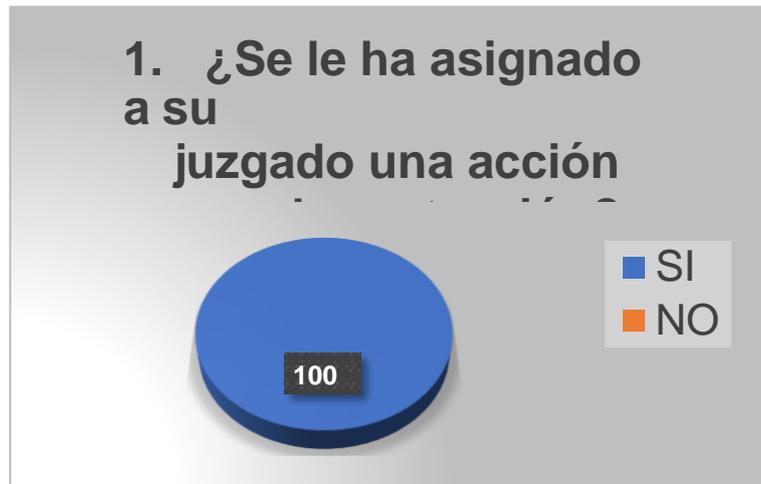
Se trae a consideración a la Acción de Protección como un mecanismo jurídico contemplado en la legislación ecuatoriana para solventar la problemática planteada en el presente trabajo de investigación, ya que, al encontrarse inmerso en dicha situación, es clara la vulneración de los derechos a la vida, a la salud, al agua y al hábitat que posee cada ser humano, y al ser estos derechos fundamentales, mismos que de acuerdo a Villalón, son aquellos que le son propios a cada persona, sin importar raza, sexo, todo con reconocimiento Constitucional. (Villalón Cruz, 2006), estos deben poseer medios idóneos que solventen la vulneración a los mismos.

De acuerdo a los artículos 13, 14 y 15 de la Ley Orgánica de Garantías Constitucionales y Control Constitucional, todo el desarrollo del proceso de una acción de protección se cumple en un tiempo no mayor a 7 días, ya que, desde la calificación de la demanda hasta la resolución dada por el administrador de justicia, se cumple en dicho tiempo.

Con el fin de lograr evidenciar dicha situación, se ha realizado un estudio de campo, mediante una encuesta a 22 jueces de lo Civil del cantón Cuenca, donde como primera pregunta se planteó si se les ha asignado una acción de protección a sus juzgados y, como segunda pregunta, el tiempo de duración que toma el desarrollo de dicha acción, produciendo los siguientes resultados:

1. Se planteó como primera pregunta **¿Se le ha asignado a su juzgado una acción de protección?**, buscando determinar si han llevado la dirección o no de la mencionada acción, dando por resultado que los 22 jueces de lo Civil del cantón

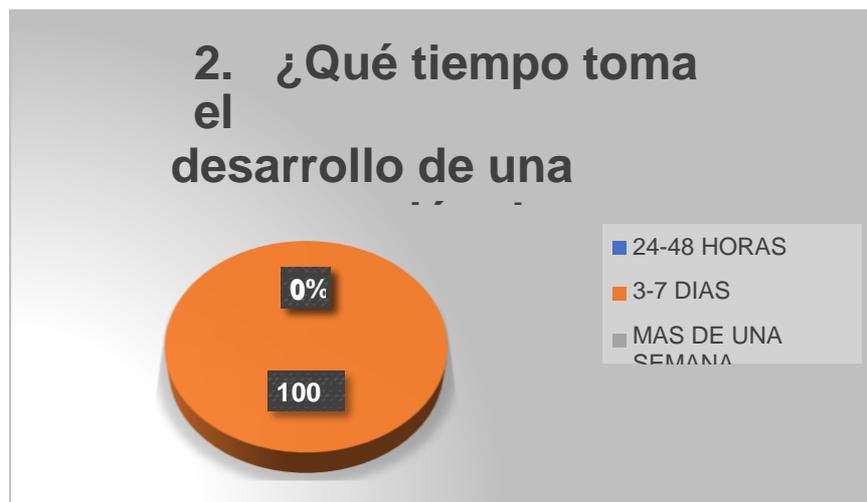
Cuenca han sido asignados con una acción de protección, evidenciando que todos los encuestados han llevado a cabo la dirección de dicho procedimiento.



Elaboración Propia

2. Como se segunda pregunta se planteó, **¿Qué tiempo toma el desarrollo de una acción de protección?**, con el fin de hallar concordancia de los tiempos establecidos en la norma, con los que se dan en la practica diaria.

Los resultados indican que 100% de los encuestados, concordaron que el desarrollo de una acción de protección toma aproximadamente un tiempo no menor a 3 días, y no mayor a 7, teniendo completa concordancia con los términos establecido en los artículos 13, 14 y 15 de la Ley Orgánica de Garantías Constitucionales y Control Constitucional.



Elaboración Propia

3.3 De la vía ordinaria a la constitucional

Una vez analizados los remedios procesales a la situación en donde exista privación de servicios o de las condiciones de idoneidad del local arrendado por parte del arrendador al arrendatario, ambas brindarían auxilio a este, sin embargo, ninguna de ellas lo haría en un tiempo tan rápido y expedito como lo era previo a la reforma a la Ley de Inquilinato del año 2015, permitiendo así que durante el tiempo que tome el desarrollo procesal de cualquiera de las dos vías presentadas, siendo estas, acudir al tramite especial de reclamaciones o plantear una acción de protección, puede verse afectado el inquilino de varias maneras, y como se ha mencionado anteriormente, es inevitable que desencadene una serie de situaciones en donde se vea afectado de manera directa los derechos de este.

La respuesta más acertada sería la de acudir a una acción de protección seria por cuestiones de tiempo, ya que la misma se resolvería en un lapso no mayor a 7 días, sin embargo, debemos entender el por que acudimos a la vía constitucional sobre la vía ordinaria:

Una acción de protección, a más de ser un mecanismo es un derecho constitucional, y como lo establece normativa internacional:

“Toda persona tiene derecho a un recurso efectivo ante los tribunales nacionales competentes, que la ampare contra actos que violen sus derechos fundamentales reconocidos por la constitución o por la ley” (Artículo 8, Declaración Universal de Derechos Humanos)

“Toda persona tiene derecho a un recurso efectivo ante los tribunales nacionales competentes, que la ampare contra actos que violen sus derechos fundamentales reconocidos por la constitución o por la ley” (Artículo 25, Convención Americana de Derechos Humanos)

Una de las características más importantes y del porque se acude a la vía constitucional sobre la vía ordinaria es porque esta garantía constitucional, como lo establece Gonzalez Alvarado, es cautelar y directa, misma que da por resultado un procedimiento de urgencia, mismo que persigue la adopción de las medidas necesarias para impedir que se cause un daño y a su vez que se otorgue la debida protección (González, 2016), sin embargo, al remitirse al LOGJCC, al ser una persona natural que provoca el daño a los derechos constitucionales de otro ciudadano, el mismo debe ser un daño grave, idea que se ha demostrado y repetido a lo largo de este proyecto de investigación, en donde la vulneración de derechos al inquilino es innegable y provoca una afectación directa a sus derechos fundamentales.

Otra cuestión a considerar es la improcedencia de la acción de protección y con base a lo que plantea el artículo 42 de la Ley Orgánica de garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional sobre aquello, no se configurarían de ninguna de ellas en el caso expuesto, permitiendo a la persona cuyos derechos fundamentales se han visto afectados de manera directa, acuda a esta garantía constitucional, sin la necesidad de agotar ninguna instancia previa en la vía judicial ordinaria.

También se debe considerar la finalidad que poseen las garantías constitucionales, misma que de acuerdo al artículo 6 de la LOGJCC es la protección eficaz e inmediata de los derechos reconocidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos, la declaración de la violación de uno o varios derechos, así como la reparación integral de los daños causados por su violación.

Otro autor que señala el objeto de la acción de protección es Cueva, quien determina que:

“Este es el objeto de la acción constitucional ordinaria de protección: amparar, en forma directa y también eficaz, los derechos reconocidos por la Constitución. Este es el objeto único y en torno a él gira toda la normativa jurídica que lo regula”

Se examina también lo planteado por Pablo Alarcón, quien afirma que: *“La acción de protección no procede contra una amenaza, únicamente con respecto a una vulneración de derechos constitucionales y a su vez que, el objeto esencial de la acción de protección, es el amparo **directo y eficaz** de los derechos reconocidos en la Constitución. Aquello presupone, que no se trata de una garantía excepcional, residual, subsidiaria y está íntimamente conectada al amparo de derechos constitucionales, y no de orden legal u ordinario. Bajo esos parámetros, resulta innecesario someter al afectado al agotamiento de recursos judiciales o administrativos.”*

Por ende, si se toman los aportes de Alarcón y todo lo mencionado en este punto, se clarifica el panorama jurídico ya que es sencillo determinar que dentro de la problemática planteada, no existe una amenaza, sino una clara vulneración de los derechos constitucionales del inquilino, e inclusive de su núcleo familiar, tales como sus derechos de vivienda, libertad, buen vivir y habitad y a su vez, si bien contempla el ordenamiento jurídico una vía distinta, la misma no posee la eficacia y rapidez que la acción de protección para hallar una correcta defensa de los derechos del vulnerado, dando por resultado que no debe agotar instancias u otros mecanismos jurídicos para ejecutar esta garantía constitucional, brindándole al arrendatario una solución mucho mas expedita a su problemática, como ya se la ha mencionado, en un tiempo no mayor a 7 días, dando por resultado que este vuelva a gozar del uso del bien inmueble que se arrienda.

3.4 De las causales

Una vez analizados los procesos y recursos jurídicos disponibles en el Ecuador, ha de resaltarse también las legítimas motivaciones que tendrán las partes para hacer uso o no de las herramientas constitucionales y sus garantías; causales que han sido expuestas en el presente documento y ahora son revisadas para evitar posibles interpretaciones indiscriminadas y estériles de la norma.

Dentro del contrato de arrendamiento, como se ha establecido con anterioridad, uno de sus elementos es el precio o canon que se establece, mismo que es cancelado acorde a lo pactado, por ende, su incumplimiento permite que el arrendador tome o no la atribución de acudir a la justicia ordinaria y de esta manera exija la terminación del contrato de arrendamiento.

Cabe recalcar, que, al invocar el literal referente al peligro de destrucción o ruina del edificio, presente en el artículo 30 de la Ley de Inquilinato, el inmueble deberá encontrarse en condiciones de extremo deterioro, es decir que el mismo presente un inminente peligro de destrucción o ruina, en la cual sea inevitable y completamente necesaria su reparación.

Estas causales surgen con la clara intención de precautelar la seguridad e integridad personal y familiar del arrendatario; así como asegurar que el arrendador brinde un bien en condiciones seguras para su uso.

Con tal fin se contemplan hechos que, si bien pueden parecer algo más relacionados la moralidad o premisas de buen comportamiento, los mismos constituyen elementos que perjudican de manera directa el entorno en el cual se encuentra el bien, hechos que van en contra de las buenas costumbres y del rol que cada persona juega dentro de la sociedad para hallar en la misma una existencia pacífica.

Por otra parte, es necesario resaltar que una llamada “actitud inmoral” por parte del arrendatario, debe ocurrir de una manera constante, siendo inevitable e indiscutible, que la única solución a dicho problema, sea la terminación del contrato, brindando al entorno la tranquilidad que debe poseer una vivienda, quedando por supuesto a disposición del administrador de justicia, determinar si es que procede o no la terminación del contrato por esta causal.

Existe también la obligación por parte del arrendatario de dar al bien el uso para el cual fue acordado, y por supuesto, realizarlo para actividades que no sean o

demuestren acciones que contrarresten o irrespeten las leyes, pudiendo encontrar la misma descripción de esta causal en el artículo 1879 del Código Civil.

De la misma manera, para el análisis de cualquier caso, se ha de tomar en cuenta que es responsabilidad del inquilino mantener el bien inmueble en el mismo estado en el que se le fue entregado, también realizar las reparaciones necesarias en caso de que hayan existido daños, como lo contempla el artículo 7 de la Ley de Inquilinato.

Si el administrador de justicia establece un plazo para el inquilino realice las reparaciones a sus expensas, y este no las realice, el arrendador quedará facultado para realizar dichas reparaciones consiguiente, exigir el pago de lo invertido al arrendatario y conjuntamente la terminación del contrato de arrendamiento.

Si es decisión del arrendador demandar la terminación del contrato sin que los hechos anteriormente mencionados tengan lugar, es recomendable que el mismo presente la acción judicial, debidamente acompañada con un informe pericial, estableciendo tanto el estado del bien inmueble, como el costo que acarreará la reparación del mismo.

Al establecer una demanda de terminación del contrato de arrendamiento por la causal que hace referencia al subarriendo o traspaso de derechos sin previa autorización, su ejecución sería sencilla. Quedando en manos del arrendatario demostrar que el mismo constaba con la autorización expresa para realizar dicha actividad, caso contrario llevaría como resultado la terminación del contrato más, los daños y perjuicios ocasionados al arrendador.

La presente causal ha de considerarse relevante debido porque a más de ser un accionar sin autorización, el mismo podría causar danos irrevocables al bien inmueble, ya sea en su aspecto visual o estructural, razón por la que es necesaria la autorización del arrendador para evitar conflictos a futuro.

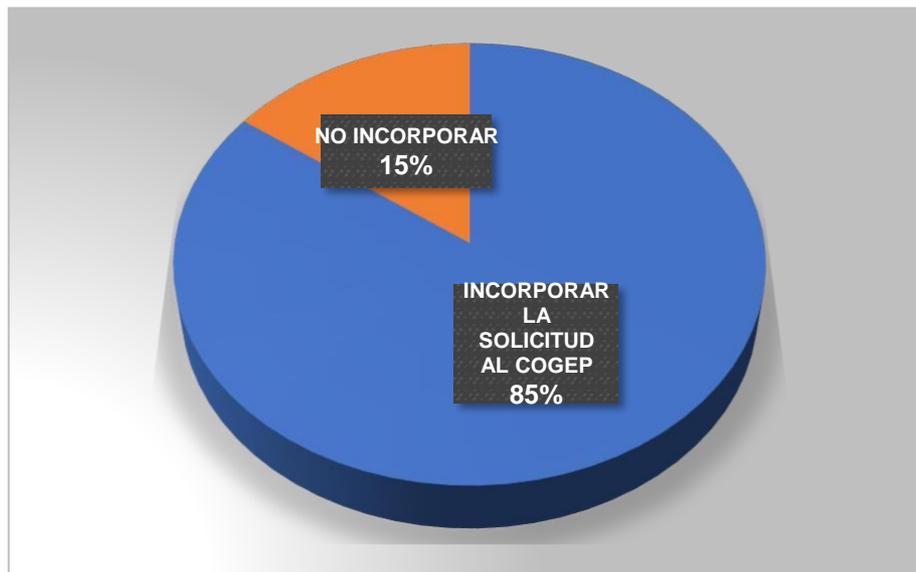
4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

De la investigación realizada, se pueden determinar las siguientes conclusiones: La figura jurídica del Trámite Especial de Reclamaciones existe, se encuentra contemplado en la Ley de Inquilinato, sin embargo, el mismo es inútil al no brindar la eficacia y rapidez necesaria para garantizar un pleno goce de los derechos del arrendatario, ya que el mismo somete a este a tiempos más extensos, vulnerando el ejercicio de sus derechos ya que si bien se puede iniciar este proceso o plantear una acción de protección, no existe un procedimiento, acción o trámite que permita solventar la situación de indefensión del arrendatario en un tiempo de 24 a 48 horas como lo había previsto la reforma a la Ley de Inquilinato en el año 2015, sino siendo el tiempo de desarrollo de ambos completamente perjudicial para el inquilino, ya que el mismo, o inclusive su núcleo familiar, al verse privado del uso y goce de los servicios o del bien inmueble que este arrienda, afecta de manera directa sus derechos fundamentales, que en determinadas circunstancias, la falta de servicios básicos y elementos esenciales de supervivencia, puede inclusive llegar a perjudicar de manera crítica la vida de una persona.

Una vez demostrado que los mecanismos jurídicos presentes dentro del marco normativo ecuatoriano, no presentan la rapidez del ya reformado procedimiento especial de la Ley de Inquilinato del año 2000, queda por sugerir que se utilicen las vías más rápidas existentes, sin embargo, una de las respuestas que se plantea para solventar la presente problemática, es la reincorporación de la ya reformada solicitud al Código Orgánico General de Procesos como trámite especial dentro del procedimiento sumario, acogiéndose a los tiempos establecidos previos a la reforma, en aras de garantizar una defensa eficaz, óptima, pronta y certera de los derechos de uso y goce de los servicios y calidad de idoneidad del bien inmueble que se hallase arrendando.

Dicha recomendación fue puesta a consideración a 22 jueces de lo Civil del cantón Cuenca, con el objeto de identificar, bajo el criterio profesional y de administradores de justicia que poseen, la mejor solución posible para el correcto ejercicio de los derechos del inquilino, en donde se dieron los siguientes resultados:

Pregunta: Previa a la reforma del año 2015 a la Ley de Inquilinato, dentro del trámite especial de las reclamaciones, al momento de darse una privación de servicios y de las condiciones de idoneidad del local arrendado, existía una solicitud, la cual se presentaba de manera escrita ante el Juez de Inquilinato, quien debía inspeccionar el local arrendado y verificar los fundamentos de la petición, para lo cual dentro de las 48 horas siguientes a la presentación, debía dictar de manera inmediata la resolución correspondiente. ¿En aras de garantizar los derechos del arrendatario de una manera pronta y expedita, cree usted que debería incorporarse dicha solicitud al procedimiento Sumario dentro del Código Orgánico General de Procesos, para que la misma cumpla con los tiempos establecidos previo a la reforma del año 2015 de la Ley de Inquilinato?



Siendo tal, que 17 (85%) de los 22 (100%) jueces, opinaban que dicha solicitud debía reincorporarse, ya que el mismo sería la única manera de en verdad otorgar al arrendatario, una pronta y eficaz protección de sus derechos.

Si bien la presente investigación reflejó la carencia de un mecanismo de una solución pronta a la problemática planteada, nos permite observar otras posibles

soluciones en materia de inquilinato. El acceso a la justicia en el Ecuador es gratuito, tal como lo establece el artículo 75 de la Constitución, mismo que determina que:

“Art. 75.- Toda persona tiene derecho al acceso gratuito a la justicia y a la tutela efectiva, imparcial y expedita de sus derechos e intereses, con sujeción a los principios de inmediación y celeridad; en ningún caso quedará en indefensión. El incumplimiento de las resoluciones judiciales será sancionado por la ley.” (Constitución del Ecuador, 2019)

Otra posible solución es que, para acudir a la justicia ordinaria, debería considerarse la necesidad del agotamiento obligatorio de mecanismos alternativos de solución de conflictos, mismos que permitirían a los usuarios acceder a alternativas más amigables y a su vez con un tiempo de duración mucho más corto.

Una última opción a considerar, es que las relaciones en materia de inquilinato, no deberían ser sujetas a la intervención, manejo y resolución de jueces, ya que representa una carga y costos procesales para el sistema de justicia, y sobretodo, tiempos extensos para que el usuario logre llegar a una solución; dichas disputas podrían emplearse bajo el exclusivo manejo de un ente municipal, mismo que puede ser un centro de mediación y arbitraje que regule exclusivamente relaciones vecinales y de arrendamiento, dando paso a un mecanismo veloz, eficiente y representando una ayuda al sistema de justicia ecuatoriano al alivianar la carga procesal que esta posee.



5. BIBLIOGRAFÍA

Alarcón Peña, Pablo. (2009). Acción de protección: Garantía jurisdiccional directa y no residual. ¿La ordinarización de la acción de protección? Quito.

Cabanellas, G. (25ta edición, 2003). Diccionario enciclopédico de Derecho. Editorial Heliasta.

Cabanellas, G. (1981). *Diccionario Enciclopédico del Derecho Usual*. Buenos Aires: Heliasta.

Claro Solar, L. (1939). *Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado*. Santiago de Chile: Jurídica de Chile.

Código Civil Ecuatoriano. (2019). Quito: Editorial Lexis

Código Orgánico General de Procesos (2019). Quito: Editorial Lexis

Constitución de la República del Ecuador. (2019). Quito: Editorial Lexis

Cueva, L. (2009). Acción Constitucional Ordinaria de Protección. Ediciones Cueva Carrión

Enciclopedia Jurídica Omeba. (1977). Buenos Aires: Driskill S.A.

Fueyo Laneri, F. (2004) Cumplimiento e Incumplimiento de las Obligaciones. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.

García Falconí, J. (1995). Las diversas Clases de Desahucio en Materia de Inquilinato. Quito: Librería Jurídica Quito.

González Alvarado, V. (2016). La acción de Protección Constitucional como garantía de tutela de los derechos. Cuenca.

Parraguez Ruiz, L (2000). Manual de Derecho Civil Ecuatoriano, Libro IV: Teoría General de las Obligaciones, Volumen I. Quito: Universidad Técnica Particular de Loja

Ley de Inquilinato. (2016). Quito. Editorial Lexis

Ley Orgánica de Garantías Constitucionales y Control Constitucional. (2020). Quito: Editorial Lexis

Lucero, H. (2003). *Nociones Básicas del Derecho*. Mendoza: Norma.

Petite, E. (1952). *Tratado elemental de Derecho Romano*. México: Nacional.

Real Academia Española de la Lengua. (2019). *Arrendar | Diccionario de la lengua española*. - Edición del Tricentenario. <https://dle.rae.es/arrendar?m=form>

Rodríguez Alessandri, A. (1994). *De los Contratos*. Santiago de Chile: Jurídico de Chile.

Tama Viteri, M. (2006). La Demanda: Prosas y Reminiscencias. Quito: Edilex.

Trujillo, J. (2013). Constitucionalismo Contemporáneo. Quito.

Uria, J. M. (1938). *Derecho Romano*. Bogotá: Imprenta del Corazón de Jesús.



Valencia Zea, A. (1961). *Derecho Civil y Contratos*. Bogotá: Editorial Temis.

Valencia Zea, A. (1960). *Derecho Civil. Tomo III, De las Obligaciones*. Bogotá: Editorial Temis.

Valleta, L. (2000). *Diccionario de derecho comercial*. Buenos Aires: Valleta ediciones S.R.L.

Velasco, E. (2005). *Sistema de práctica procesal civil*. Quito: Pudeleco.

Villalón, Cruz (2006). "Acotaciones al Proyecto de Reforma de la Justicia Constitucional". Navarra: Centro de Estudios Jurídicos, Thomson-Aranzadi.

6. ANEXOS



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Políticas y Sociales

Carrera de Derecho

“La vulneración del ejercicio de los derechos del arrendatario a consecuencia de las reformas introducidas por la Disposición Reformatoria Décima numeral 6 de Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 506 de 22 de mayo del 2015 y vigente desde el 22 de mayo del 2016”

Encuesta a las y los Jueces de lo Civil del cantón Cuenca

1. ¿Se le ha asignado a su juzgado una acción de protección?

Si () No ()

2. ¿Qué tiempo toma el desarrollo de una acción de protección?

24-48 horas () 3-7 días () más de 1 semana ()

3. ¿Se le ha asignado a su juzgado una causa en materia de inquilinato?

Si () No ()

4. ¿De las controversias de inquilinato que se han desarrollado en su juzgado, en alguna de ellas ha existido la turbación, privación del uso o de los servicios del bien inmueble por parte del arrendador al arrendatario?

Si () No ()

5. ¿Qué tiempo toma el desarrollo de un proceso en materia de inquilinato en procedimiento sumario?

24-48 horas () 1-3 semanas () 1-2 meses () más de 2 meses ()

6. Previa a la reforma del año 2015 a la Ley de Inquilinato, dentro del trámite especial de las reclamaciones, al momento de darse una privación de servicios y de las condiciones de idoneidad del local arrendado, existía una solicitud, la cual se presentaba de manera escrita ante el Juez de Inquilinato, quien debía inspeccionar el local arrendado y verificar los fundamentos de la petición, para lo cual dentro de las 48 horas siguientes a la presentación, debía dictar de manera inmediata la resolución correspondiente. ¿En aras de garantizar los derechos del arrendatario de una manera pronta y expedita, cree usted que debería incorporarse dicha solicitud al procedimiento Sumario dentro del Código Orgánico General de Procesos, para que la misma cumpla con los tiempos establecidos previo a la reforma del año 2015 de la Ley de Inquilinato

INCORPORAR AL COGEP () NO INCORPORAR ()

	JUECES ENCUESTADOS
1	BAYARDO ALBAN ORTEGA
2	GEPVANNY PIEDRA SANCHEZ
3	LUCIA CARRASCO VEINTIMILLA
4	MA. GABRIELA ALVAREZ
5	MONICA SACOTO COELLO
6	GINA BRAVO ORDONEZ

7	PATRICIA AVILA CAMPOVERDE
8	CESAR PALACIOS VINTIMILLA
9	CESAR UGALDE ARELLANO
10	LOURDES GARCIA GARCIA
11	CECILIA VERDUGO ANDRADE
12	ESTEBAN MONCAYO ZAMORA



13	PIEDAD PESANTEZ PIEDRA
14	JUAN VINTIMILLA SUAREZ
15	LINETH BOADA HERRERA
16	ROMELIA RIERA PALLCHISACA
17	XIMENA TAPIA MALDONADO
18	MIRIAM VASQUEZ CORONEL

19	OSWALDO SERRANO ARIZAGA
20	ESTEBAN FLORES VINTIMILLA
21	BEATRIZ MOROCHO
22	HECTOR RAMON PESANTEZ