



**UNIVERSIDAD TECNICA DE AMBATO**  
**FACULTAD JURISPRUDENCIA y CIENCIAS SOCIALES**  
**CARRERA DE DERECHO**

**TEMA:**

---

**“EL DEFICIT DE VIVIENDA EN EL SECTOR HUACHI LORETO,  
CANTON AMBATO, PROVINCIA DE TUNGURAHUA, GENERA  
PROCESOS LEGALES EN EL ÁREA DE INQUILINATO EN EL AÑO  
2008”**

---

Trabajo de Graduación previo a la obtención de Título de Abogada de los  
Juzgados y Tribunales del Ecuador

**Autor:**

**Fernanda Elizabeth Bonilla Sánchez**

**Tutor:**

**Dr. Msc. Borman Vargas**

**Ambato – Ecuador**

**2012**

**TEMA:**

---

**“EL DEFICIT FALTA DE VIVIENDA EN EL SECTOR HUACHI  
LORETO, CANTON AMBATO, PROVINCIA DE TUNGURAHUA,  
GENERA PROCESOS LEGALES EN EL ÁREA DE INQUILINATO EN  
EL AÑO 2008”**

---

## **APROBACION DEL TUTOR**

En calidad de Tutor del Trabajo de Investigación, sobre el tema **“EL DEFICIT DE VIVIENDA EN EL SECTOR HUACHI LORETO, CANTON AMBATO, PROVINCIA DE TUNGURAHUA, GENERAN PROCESOS LEGALES EN EL ÁREA DE INQUILINATO, EN EL AÑO 2008.”** de la señora **FERNANDA ELIZABETH BONILLA SANCHEZ**, Egresada de la Carrera de Derecho de la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad Técnica de Ambato, considero que dicho trabajo de Graduación, reúne todos los requisitos y méritos suficientes para ser sometidos a la Evaluación del Tribunal del Grado, que el H. Consejo Directivo de la Facultad designe, para su correspondiente estudio y calificación.

Ambato, 23 de agosto de 2011

El Tutor

---

*Dr. Msc. Borman Vargas*

*CI. 180201370-4*

## **APROBACION DEL TRIBUNAL DE GRADO**

Los miembros del Tribunal de Grado APRUEBA el trabajo de investigación sobre el tema **“EL DEFICIT DE VIVIENDA EN EL SECTOR HUACHI LORETO, CANTON AMBATO, PROVINCIA DE TUNGURAHUA, GENERA PROCESOS LEGALES EN EL ÁREA DE INQUILINATO EN EL AÑO 2008”**, presentado por la señora FERNANDA ELIZABETH BONILLA SANCHEZ, de conformidad con el reglamento de graduación para obtener el Título Terminal de Tercer Nivel de la Universidad de Ambato.

Ambato, .....

Para constancia firma

.....  
**PRESIDENTE**

.....  
**MIEMBRO**

.....  
**MIEMBRO**

## AUTORIA

*Los criterios emitidos en el trabajo de investigación: “EL DEFICIT DE VIVIENDA EN EL SECTOR HUACHI LORETO, CANTON AMBATO, PROVINCIA DE TUNGURAHUA, GENERA PROCESOS LEGALES EN EL ÁREA DE INQUILINATO EN EL AÑO 2008”, como también los contenidos, ideas, análisis, conclusiones, propuestas son de responsabilidad de la autoría.*

Ambato, 23 de agosto del 2011

La Autora

---

*Fernanda Elizabeth Bonilla Sánchez*

*C.C. 180344530-1*

## **DERECHOS DE AUTOR**

*Autorizo a la Universidad Técnica de Ambato, para que haga de esta tesis o parte de ella un documento disponible para su lectura, consulta y procesos de investigación, según las normas de la Institución.*

*Cedo lo derechos en línea patrimoniales de mi tesis, con fine de difusión publica, además apruebo la reproducción de esta tesis, dentro de las regulaciones de la Universidad, siempre y cuando esta reproducción no suponga una ganancia económica y se realice respetando mis derechos de autor.*

*Ambato, 23 de agosto de 2011*

*El Autor*

---

*Fernanda Elizabeth Bonilla Sánchez*  
*CI. 180344530-1*

## **DEDICATORIA**

*Esta investigación la dedico a las personas que son el motor de mi vida, la razón de buscar el mañana y este sueño que llega a cristalizarse, mis hijos Joshua y Jesús que son la luz y el norte de mi vida, y además quienes han llenado de amor mi existencia, y ha alguien que a pesar de estar lejos me impulso mi hermana y mejor amiga Jazmina Bonilla.*

***Fernanda Elizabeth***

## **AGRADECIMIENTO**

*Agradezco por el apoyo brindado en el cumplimiento de este sueño a Dios, a mis padres Luis y María, a mis hermanos Susana, David y Jazmina, por su apoyo incondicional, ayuda y comprensión, a mis profesores que han sabido compartir sus conocimientos, a las Autoridades de esta Institución por su incansable labor y de manera especial a mi Tutor y gran amigo Dr. Borman Vargas.*

***Fernanda Elizabeth***



## INDICE GENERAL DE CONTENIDOS

	<b>Pág.</b>
Portada.....	i
Tema.....	ii
Aprobación del Tutor.....	iii
Aprobación del Tribunal.....	iv
Autoría.....	v
Derechos de Autor.....	vi
Dedicatoria.....	vii
Agradecimiento.....	vii
Índice.....	ix
Índice de Cuadros.....	xv
Índice de Gráficos.....	xvi
Resumen Ejecutivo.....	xvii

INTRODUCCION.....	1
-------------------	---

### CAPITULO I

#### El problema

Planteamiento del problema.....	3
Contextualización	
Macro.....	3
Meso.....	4
Micro.....	5
Análisis Crítico.....	7
Prognosis.....	9
Formulación del Problema.....	9
Interrogantes de la Investigación.-.....	9
Delimitación del Objeto de la Investigación.....	10
Delimitación del Contenido.....	10
Delimitación Espacial.....	10
Delimitación Temporal.....	10

Unidades de Observación.....	10
Justificación.....	11
Objetivos.....	11
Objetivo general.....	11
Objetivos Específicos.....	12

## **CAPITULO II**

### **Marco Teórico**

Antecedentes Investigativos.....	13
Fundamentación Filosófica.....	15
Fundamentación Legal.....	16
Vivienda en el Ecuador.....	22
Tipos de Vivienda.....	22
El Contrato de Arrendamiento.....	24
Concepto.....	24
Naturaleza jurídica del Arrendamiento.....	25
Clases de Contrato de Arrendamiento.....	25
Arrendamiento financiero o capitalizable.....	25
Arrendamiento puro u operativo.....	25
Sale Lease back.....	26
Características.....	27
Elementos Esenciales.....	28
a. Consentimiento.....	28
b. Capacidad y Poder.....	28
Capacidad.....	28
Poder.....	29
Objeto.....	29
Efectos.....	30
Obligaciones del arrendador.....	30
Obligaciones del arrendatario.....	31
Algunas otras condiciones.....	31
Requisitos del Contrato.....	32
Sujetos.....	32

Objeto.....	33
Elementos del acto jurídico.....	33
Voluntad.....	33
El error.....	34
La violencia o intimidación.....	34
El Dolo.....	34
Forma.....	35
Causa.....	35
Validez Del Contrato.....	35
El Contrato como Acto Jurídico.....	36
Prórroga del contrato de arrendamiento.....	36
Tácita reconducción.....	37
Terminación del contrato de arrendamiento.....	37
Obligaciones del Arrendatario.....	38
Obligaciones del arrendador.....	39
Cesión y sub-arrendamientos.....	39
Extinción de Arrendamiento.....	40
Contrato Financiero o Leasing.....	41
Etimología.....	41
Definiciones Doctrinarias.....	41
Descriptivas.....	41
Jurídicas.....	42
Teoría de la Compraventa.....	44
Teoría del Depósito.....	46
Teoría del Mandato.....	47
Teoría del Mutuo.....	48
Teoría de la <u>Gestión</u> de Negocios.....	50
Teoría del Contrato Atípico.....	51
Teoría del Contrato Mixto.....	52
Teoría del Contrato Complejo.....	53
Teoría del Contrato Indirecto.....	54
Teoría del Negocio Fiduciario.....	55
Negocio fiduciario.....	56
Caracteres Del Leasing.....	58

Caracteres Estructurales.....	58
Principal.....	58
Consensual.....	58
Oneroso.....	59
Conmutativo.....	59
De Tracto Sucesivo.....	59
De Prestaciones Recíprocas.....	60
De Empresa.....	60
Caracteres Funcionales.....	60
De Financiación.....	60
De Cambio.....	61
Traslativo de Uso y Disfrute.....	61
El Tramite Juicio Verbal Sumario.....	62
Proceso legal.....	62
Concepto.....	62
Intervinientes.....	62
Requisitos.....	63
Naturaleza.....	63
Sumariedad.....	64
El Juicio Verbal Sumario en el área de Inquilinato.....	65
Derecho de Retención.....	66
Facultad de Retención del Local Arrendado.....	67
La Excepción de no ser inquilino.....	68
Cuando se presenta la ocupación del hecho .....	68
Respecto a las invasiones.....	69
La Ley de Inquilinato.....	70
Hipótesis.....	87
Señalamiento de Variables.....	87
Variable Independiente.....	87
Variable Dependiente.....	87

### **CAPITULO III METODOLOGIA**

Enfoque de la Investigación.....	88
Modalidad Básica de la de la Investigación.....	88
Población y Muestra.....	88
Población.....	88
Muestra.....	89
De Campo.....	89
De Intervención Social o Proyectos Factible.....	89
Instrumentos de investigación a emplearse.....	91
Área del derecho sobre la que se establece la observación de campo.....	91
Plan de Recolección de Datos.....	91
Observación.....	92
Cuestionario.....	93
Análisis e Interpretación de Resultados.....	95
Plan de Recolección de Información.....	98
Plan de Procesamiento y Análisis de la Información.....	98

### **CAPITULO IV INTERPRETACION DE RESULTADOS**

Análisis e interpretación de Resultados (encuesta).....	99
Análisis de las entrevistas .....	112
Análisis de entrevistas a los profesionales .....	114
Cuadro de Resumen.....	114
Verificación de Hipótesis.....	115

### **CAPITULO V CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

Conclusiones.....	117
Recomendaciones.....	117

## **CAPITULO VI.**

### **PROPUESTA**

Datos Informativos.....	119
Antecedentes de la Propuesta.....	120
Justificación.....	121
Objetivos.....	121
Objetivo General.....	121
Objetivos Específicos.....	122
Análisis de Factibilidad.....	122
Administración.....	122
Propuesta de reforma a la Ley de Inquilinato.....	123
Previsión de la Evaluación.....	127
La Transacción.....	127
Capacidad de las partes.....	130
Mandato para transigir.....	130
Objeto en la transacción.....	132
Casos del Código Civil.....	132
Desarrollo del Proceso Legal.....	138
Terminación Regular.....	139
Características de sentencia.....	139
Terminación Irregular.....	140
Desistimiento.....	140
Abandono.....	141
Allanamiento.....	141
Arreglo Extraprocesal.....	142
El Tramite Juicio Verbal Sumario.....	143
Descripción de la tramitología legal y administrativa dentro del área de Inquilinato y la tramitación para que surta efecto la Transacción.....	145
El Mandamiento de Ejecución.....	147
Bibliografía.....	151
Anexos.....	xiv 153
Glosario.....	182

## ÍNDICE DE CUADROS

	<b>Pág.</b>
Cuadro No. 1 Árbol de Problemas.....	6
<b>Categorías Fundamentales</b>	
Cuadro No. 2 Variable Independiente.....	19
Cuadro No. 3 Variable Dependiente.....	19
Cuadro No. 4 Rueda de atribuciones de la Variable Independiente.....	20
Cuadro No. 5 Rueda de atribuciones de la Variable Dependiente.....	21
Conceptualización de Variables	
Cuadro No. 6 Variable Independiente.....	96
Cuadro No. 7 Variable Dependiente.....	97
<b>Análisis e Interpretación de Resultados-Encuesta</b>	
Cuadro No. 8 Pregunto Uno.....	100
Cuadro No. 9 Pregunto Dos.....	101
Cuadro No. 10 Pregunto Tres.....	103
Cuadro No. 11 Pregunto Cuatro.....	104
Cuadro No. 12 Pregunto Cinco.....	105
Cuadro No. 13 Pregunto Seis.....	106
Cuadro No. 14 Pregunto Siete.....	107
Cuadro No. 15 Pregunto Ocho.....	109
Cuadro No. 16 Pregunto Nueve.....	110
Cuadro No. 17 Pregunto Diez.....	111
Cuadro No. 18 Cuadro de Resumen.....	114
Cuadro No. 19 Modelo Operativo.....	148
Cuadro No. 20 Administración de la Propuesta.....	145
Cuadro No. 21 Evaluación de la propuesta.....	149

## ÍNDICE DE CUADRO DE GRÁFICOS

	<b>Pág.</b>
Grafico N. 1 Pregunto Uno.....	100
Grafico N. 2 Pregunto Dos.....	102
Grafico N. 3 Pregunto Tres.....	103
Grafico N. 4 Pregunto Cuatro.....	104
Grafico N. 5 Pregunto Cinco.....	105
Grafico N. 6 Pregunto Seis.....	107
Grafico N. 7 Pregunto Siete.....	108
Grafico N. 8 Pregunto Ocho.....	109
Grafico N. 9 Pregunto Nueve.....	110
Grafico N. 10 Pregunto Diez .....	111



## RESUMEN EJECUTIVO

En la presente investigación se ha tomado en consideración el método de Investigación Dialectico analítico, que nos permite entender sobre los casos, actos, y procesos jurídicos y extrajudiciales en el proceso de inquilinato, considerando el Código Civil, Ley de Inquilinato, la Constitución, y demás leyes conexas que hacen referencia a la investigación a realizarse.

Hemos de considerar mediante este estudio la práctica procesal Civil en este campo, es decir, en el de Inquilinato, de la ciudad de Ambato, provincia de Tungurahua, y del sector del a muestra: Huachi Loreto, Cantón Ambato, provincia de Tungurahua.

### *Métodos de ejecución:*

Los métodos de ejecución aplicarse en la presente investigación son investigativos, bibliográficos, analíticos, críticos, contrato de arrendamiento, acta transaccional, mandamiento de ejecución, medidas cautelares, que se aplican en este proceso (desalojo o lanzamiento del inquilino, secuestro, embargo y posterior remate de los enseres del inquilino, cuan adeuda varios cánones arrendaticios), investigación, presentación, consideración, planteamientos, aplicarse, practica, estudio, análisis, enfoque, medios.

## INTRODUCCION

En la problemática de vivienda del cantón Ambato, es una de las más antiguas y que siempre ha estado vigente en la ciudad, que es el arrendamiento de lugares para morada y locales comerciales, como es de nuestro conocimiento cotidiano por lo menos uno de nuestro conocidos han arrendado o están arrendando, cualesquiera de estas dos figuras.

Como vemos muchas veces se les hace difícil cumplir con los pactos previamente establecidos desencadenando así procesos legales que permiten al arrendador solicitar legalmente el pago de los cánones de arrendamiento incumplidos, los arreglos y mejoras en las propiedades; además, de que el arrendatario puede solicitar por medio de estos procesos legales la devolución de las garantías, el cumplimiento de los pactos de los contratos de arrendamiento.

Nuestra provincia se encuentra entre una de las provincias de mayor de crecimiento y financiero del país, siendo una de las que más aporta, inclusive impuestos por actos comerciales, razón por la cual entendemos que varios de los litigios y procesos pendientes en el Juzgado de Inquilinato, emana del arrendamiento de locales comerciales.

La migración que es otro de los factores primordiales para que el arrendamiento se convierta en una de las problemáticas en expansión de los litigios procesales.

En nuestro estudio verificaremos la hipótesis creada por la autora y comprobaremos su solución, que tan aconsejable y aplicable es la transacción en este tipo de casos, ya que siendo un mecanismo alternativo de solución de conflictos nos permite resolver rápidamente buscando el mejor beneficios de las partes involucradas, procurando que estas no excedan en gastos, económicos, físicos y psicológicos, que conlleva seguir un largo y tortuoso proceso legal.

Conforme vaya avanzando este estudio se entenderá lo que significa el contrato de arrendamiento, concepto, objetivo, modo de aplicación, formas de intervención e inclusive formas como se ha de extinguir este contrato, además del proceso legal

que se debe seguir cuando se presenta un proceso de inquilinato, de igual forma conoceremos el cumplimiento de los acuerdos pactados y de la sentencia ejecutoriada. Conoceremos entonces por medio de una encuesta realizada a los moradores de la muestra escogida de la problemática vigente en el sector (es decir del arrendamiento de vivienda).

Finalmente agregaremos ejemplos de otras legislaciones de contratos de arrendamientos, de actas transaccionales dentro y fuera del proceso que nos permitirán comprender mejor el tema de nuestro estudio.

## **CAPITULO I**

### **El problema**

#### **Planteamiento del problema**

#### **Contextualización**

##### **Macro**

El déficit de vivienda en el país es una de las problemáticas más incidentes y de mayor incidencia en América del Sur debido al endurecimiento de la economía, al encarecimiento tanto de insumos, útiles y equipos para la construcción, a más de la falta de trabajo que hace imposible el alcanzar la compra de un pedazo de terreno, y; peor aun la adquisición de un inmueble para vivienda.

Partiendo desde este punto de vista debemos considerar que aproximadamente los porcentajes, variables oscilan entre el 80% de Arrendatarios frente al 20 % de Arrendadores, en el sector urbano, problemática que no ha sido resuelta por los gobernantes de turno y que junto con esta: la pobreza, el desempleo, la falta de aplicación de políticas solidarias y beneficiarias a la población, que se encuentra con un margen de pobreza del 80% y 87% de desempleo en vista de que no tenemos una distribución de recursos equitativa considerada por nuestros gobernantes.

Para la fijación de las remuneraciones solo toman en cuenta los trabajadores con empleos estables sin tomar en cuenta los subempleados que son los que en realidad mueven la economía de nuestro país, además del alto índice de migración que existe en la actualidad, ya que de cada diez ecuatorianos cuatro han migrado a otro país en busca de mejores días para ellos y su familia, debido a que en nuestro

país es muy difícil mantener sus familias con un salario que no abarca ni el 50% de las necesidades familiares básicas de un hogar de clase media.

En las familias actuales trabajan tanto padre como madre además de los hijos mayores que pueden trabajar y así es imposible cubrir todas las necesidades y poder ahorrar para tener una casa propia y bajar el índice de arrendamiento, por lo tanto bajar el porcentaje de problemática de arrendamientos es el resultado que buscamos encontrar en esta relación contractual.

### **Meso**

Los arrendadores tienen el derecho a disfrutar de beneficios sobre los impuestos y los gastos de conservación de los arriendos y el costo de los servicios y suministros de que disfrute la vivienda arrendada, en estos casos mediante la imputación de sus importes a los arrendatarios.

En el caso de los arrendamientos de locales de negocio, se ha optado por un calendario a resolver en el caso de estos contratos, distinguiendo entre los arrendamientos en los que el arrendatario sea una persona física de aquéllos en los que sea una persona jurídica, presumiendo mayor solvencia económica allí donde el entramado organizativo sea más complejo.

Por ello, se mantienen, aunque de forma limitada, derechos de subrogación, garantizándose al grupo familiar vinculado al desarrollo de la actividad, un plazo mínimo de dos años, que podrá superarse mientras exista acuerdo entre el arrendador y el arrendatario y se continúen el ejercicio de la actividad que se venga desarrollando en el local.

Para los arrendamientos de personas jurídicas se configuran plazos de resolución tasados, de igual forma de un mínimo de dos años, en función de la naturaleza y del volumen de la actividad desarrollada en el local arrendado, configurándose un plazo de duración breve para aquellos arrendamientos en los que se desarrollan actividades con un potencial económico.

## **Micro**

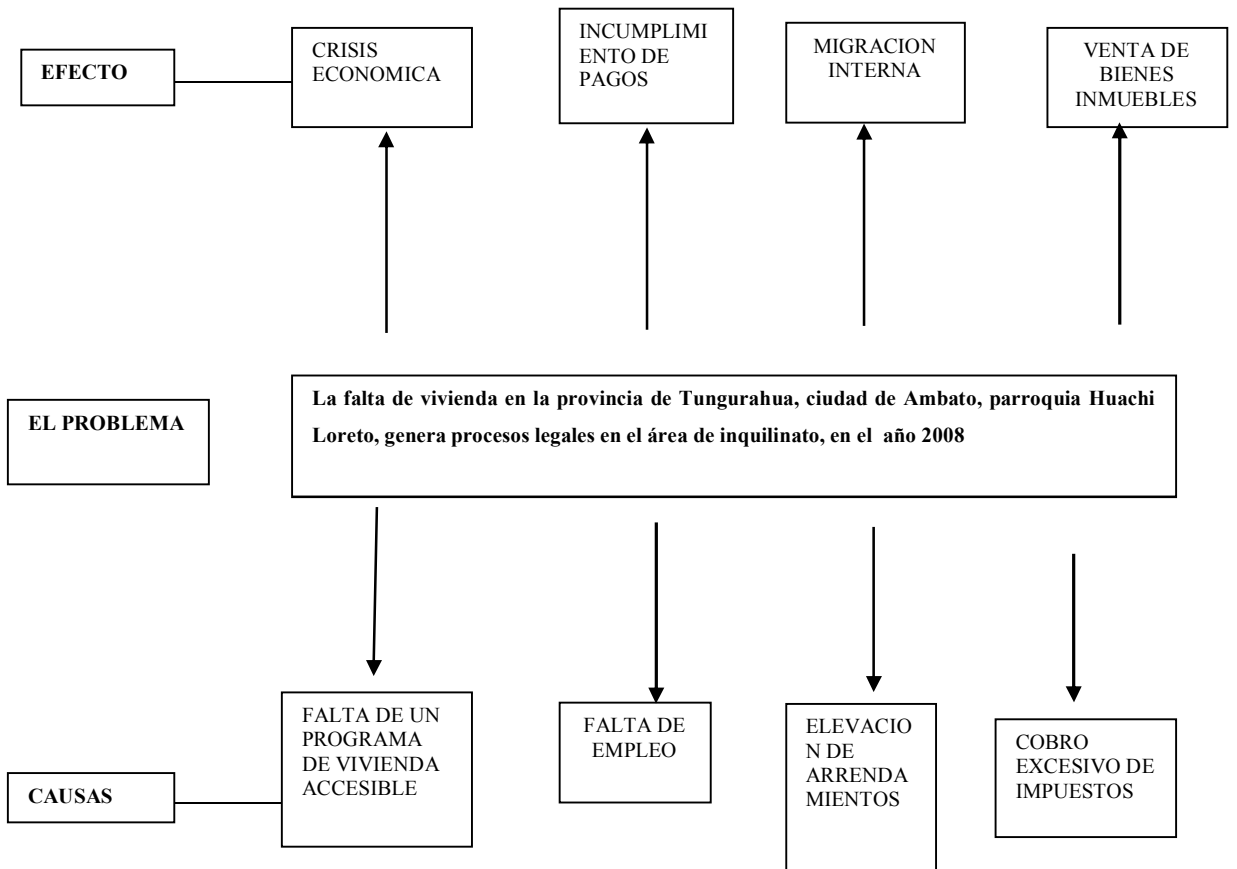
La planificación urbanística de la ciudad de Ambato, es la que no presta facilidades necesarias a las personas para la construcción de vivienda. Por la falta de financiamiento del estado, y de las entidades financieras, en nuestra provincia se encuentra una de la ciudades en mayor expansión económica y urbanística misma que ha sido frenada por los malos administradores y ordenanzas absurdas inventadas por el cabildo que no consideran a los ciudadanos y sus necesidades, ya que no crean mejores condiciones para la llamada expansión de vivienda.

En nuestra ciudad se estima que por lo menos el 10% de personas son arrendadores frente al 90% que son arrendatarios, lo que acarrea grandes conflictos de arrendamiento, que ha llegado inclusive en muchas ocasiones a juicios que no han ayudado arreglar el problema, más bien aumentado los problemas y empobreciendo su economía, estos problemas en muchas ocasiones se supe por una acta que trata en poco tiempo de llegar a una solución sin tener que llevar un costoso y largo trámite procesal, es decir llegar a una resolución mutua de cómo solucionar el problema sin atravesar un proceso legal largo y costoso tanto para el arrendador como para el arrendatario.

Investigación se llevara a cabo en la ciudad de Ambato, provincia de Tungurahua, en el sector Huachi Loreto, más específicamente en el Juzgado de Inquilinato del Cantón Ambato, lugar en el lugar donde solo existe un solo Juzgado de Inquilinato que sirve a una población económica media baja, en la que se suscitan un promedio de 800 a 1000 causas al año.

## Categorías Fundamentales

### Árbol de Problemas



**CUADRO No. 1**  
Elaborado por: FERNANDA BONILLA

## **Análisis Crítico**

En la ciudad de Ambato, existen varios inmuebles casas renteras razón por la cual los problemas de índole arrendaticia van en aumento es así que dentro del desconocimiento legal de los incautos frente a los arrendadores quienes no entregan a sus arrendatarios recibo por arriendos como por garantías entonces desde el primer momento del convenio de arrendamiento se inicia con ilegalidades que en lo posterior acarrearán trámites legales procesales o transaccionales dentro del ámbito del Juzgado de Inquilinato.

Debemos entonces notar que los factores que una de las causas para que se de este tipo de problemas es la falta de programas de vivienda accesibles y aplicables al entorno de nuestra economía ya que estamos en una crisis mundial de recesión económica y no es nuestro país la excepción.

Dentro de la política gubernamental creciente tal vez sea posible que baje el índice de arriendos ya que el gobierno se encuentra apoyado la inserción de salud, vivienda y subsidios, que si bien es cierto que es muy necesaria para la distribución de la riqueza de nuestro país no es menos cierto que esto no es muy asertivo ni la solución a esta problemática social, ya que la población abusa de los beneficios gubernamentales y estos no son entregados a las personas que en realidad necesitan sino a las personas que pueden recibirlos y que no siempre son los que más lo necesitan.

Cuando las personas viven dentro del perímetro urbano que es el lugar en donde se presentan la mayor cantidad de arriendos les es imposible recibir un pedazo de tierra o adquirirlo debido al costo en algunos casos es totalmente exuberante y en otros casos la población no posee la aptitud para adquirirlos, entonces como es posible que pueda adquirir una casa o realizar la construcción, inclusive adquirir el bono de vivienda, ya que es mas aplicable en los sectores rústicos, por la razón de que es necesario que existan organizadores, comités y demás en el sector en donde se realice el programa de vivienda además de estar encasillado dentro de los quintiles económicos básicos que permitan la accesibilidad al Bono de la Vivienda, y; cómo es posible que dentro del perímetro urbano se extienda la



adquisición de vivienda es bien cierto que la población campesina tiende a ir a vivir en la ciudad.

Es también posible que con la pérdida de varias plazas de empleo, además de no fomentar la industria, la agricultura, ganadería, etc., programas productivos que ayudaría a que se disminuya el nivel de arrendamiento y por lo tanto con los problemas legales emanados de este tema ya que los sectores rústicos de esta ciudad son los que migrando internamente ayudan a que este problema acrecenté día a día.

Además de que los arrendadores no cumplen con sus obligaciones por varios factores uno de ellos es la falta de empleo en el país ya que varias de fuentes de trabajo que por una administración de poco incentivo se han ido a otros países lo que ha producido el incumplimiento de pagos a los arrendadores.

Otra de las causas del incumplimiento de los pactos de arrendamientos es la elevación de los cánones de arrendamiento por migración interna ya que varias personas de las zonas rústicas de ciudad han salido a la ciudad a trabajar ya que la producción agrícola ha bajado tanto que ya no es rentable sembrar y labrar la tierra, entonces debido a la Ley de la oferta y la demanda como es normal suben los precios en forma gradual en compensación a la demanda.

Se debe decir que varios arrendatarios incumplen la norma legal al arrendar sus inmuebles inclusive sin los respectivos servicios básicos. Pero también existe la otra cara de la moneda ya que los arrendadores también incumplen las normas legales, al no cumplir con los pagos, destruir el inmueble, subarrendar el inmueble sin autorización del propietario, etc., y muchas otras situaciones que en el transcurso de este estudio los iremos conociendo.

Por último una de las causas para que se produzcan este tipo de problemas es el cobro exorbitante de impuestos tanto gubernamentales como del cabildo, ya que cuando se producen los traspasos de dominio los impuestos a pagar en el cabildo Municipal son bastante altos otro factor que incrementa el valor de canon de arrendamiento y por ende el punto de este estudio.

## **Prognosis**

En este estudio vamos a descubrir las variables del procedimiento legal para la aplicación de ley en cuanto a un problema de inquilinato en el sector Huachi Loreto, cantón Ambato, provincia de Tungurahua, nuestro estudio arrojará los índices que cuantificación de los procesos iniciados, procesados, no procesados (en esta categoría ingresaremos a las actas transaccionales que solo son ingresadas para su legalización y que posteriormente son cumplidas); y, ejecutadas (que son las transacciones que no se han cumplido y que se pide al juez que se ordene el cumplimiento so pena de imposición de la ley).

Además conoceremos cuales son las causas para la acumulación de causas de este tipo de procesos de inquilinato, tal es así que buscaremos la solución más apropiada que a mi criterio sería la más aplicable y en la que no haría falta el desperdicio de recursos personales y gubernamentales.

## **Formulación del Problema**

Es “El déficit de Vivienda en la Provincia de Tungurahua, Ciudad de Ambato, Parroquia Huachi Loreto, generan excesivos procesos legales en el área de Inquilinato, en el año 2008?”

## **Interrogantes de la Investigación.-**

1. Existe déficit de vivienda en la Parroquia Huachi Loreto, Cantón Ambato, Provincia de Tungurahua?
- 2.Cuál es la causa para que existan excesivos procesos legales en el Área de Inquilinato?
3. Es el Acta Transaccional es una posible solución a los problemas de Inquilinato en la parroquia Huachi Loreto, cantón Ambato, provincia de Tungurahua?

## **Delimitación del Objeto de la Investigación**

Esta investigación se desarrollará en el Juzgado de Inquilinato de Ambato, que se encuentra a cargo el Dr. Holger Lucero, quien es el Juez de Inquilinato del cantón Ambato titular, juzgado el cual trabajan un secretario dignidad recaída con el Doctor Ramiro Garcés, y un auxiliar de servicios que trabajan dentro de esta judicatura y que son los responsables de la aplicación de la justicia en estos casos dentro de la ciudad de Ambato, específicamente los procesos legales generados por la relación contractual del arrendamiento, estudio realizado en el primer semestre del dos mil ocho es decir de enero a junio.

## **Delimitación del Contenido.-**

Campo: Jurídico

Área: Derecho

Aspecto: Inquilinato

## **Delimitación Espacial.-**

La presente investigación se realizará en el Juzgado de Inquilinato tomando como muestra el sector Huachi Loreto del cantón Ambato, provincia de Tungurahua, y con las personas que acuden diariamente a esta instancia judicial para realizar el correspondiente reclamo judicial, extrajudicial, etc., intentando darle fin a sus problemas legales provenientes del arrendamiento.

## **Delimitación Temporal.-**

La investigación se realizará con los datos del primer semestre del año 2008.

## **Unidades de Observación.-**

- Jueces de la Sala de lo Civil, Mercantil y Laboral de la Corte Provincial de Justicia de Tungurahua.
- Usuarios del juzgado de inquilinato.

- Familias del Sector Huachi Loreto, Cantón Ambato, Provincia de Tungurahua.
- Juzgado de Inquilinato de Ambato

Diversas utilidades de ayuda a la observación, procesamiento fotográfico, búsqueda, etc.

### **Justificación**

El campo del Inquilinato es un área compleja que trata la problemática del arrendador y el arrendatario en la relación contractual de arrendamiento dentro de su actividad habitual de Inquilinato en una vivienda, en la cual otra persona que no es el dueño goza del dominio de un inmueble que no es de su propiedad pagando un justo precio por el uso del mismo.

Esta relación contractual deriva una Acción Procesal de Inquilinato la cual conlleva una serie de inconvenientes que solo pueden ser arreglados dentro de juicio; pero la variable determinante en este tipo de litigio la posible aplicación de métodos de solución de conflictos, que permite la culminación de un proceso embaucador y largo que solo busca afectar a las relaciones entre las personas intervinientes en este actos.

Este tema en caso de ser aplicado puede inmediatamente ser aprobada en sentencia para tener efecto legal y plena validez procesal, la cual en caso de incumplimiento se obliga en un trámite que obliga al cumplimiento de lo acordado, en un trámite corto que no permitiría la realización la acumulación de causas y procesos legales por este aspecto legal.

### **Objetivos**

#### **Objetivo general.-**

Conocer la razón del déficit de vivienda en la parroquia Huachi Loreto, cantón Ambato, provincia de Tungurahua, y sus excesivos procesos legales.

### **Objetivos Específicos.-**

- Determinar las causas para el déficit de vivienda en la parroquia Huachi Loreto.
- Determinar los procesos legales excesivos en el área de inquilinato.
- Proponer el Acta Transaccional como alternativa de solución a los problemas legales en el área de Inquilinato.

## **CAPITULO II**

### **Marco Teórico**

#### **Antecedentes Investigativos**

Una vez revisadas la biblioteca de la Universidad Técnica de Ambato, tenemos como punto de partida la tesis de Cristina Altamirano Guerra, con el tema la mediación como medio alternativo de solución de conflictos previo a fijar la pensión alimenticia de niños, niñas y adolescentes de la familia que acude al Centro Conciliando en el 2008, de donde entendemos las siguientes conclusiones de las cuales hemos tomado lo más importante de la siguiente manera:

- Los Abogados y profesionales del derecho, se inclinan por el proceso legal desconociendo las ventajas que puede tener la mediación por costumbre de abogado patrocinado, prefieren litigios y que el Juez decida sobre el derecho exigido.
- Los abogados predisponen a los clientes a litigar no y no aconsejan a realizar proceso extracontractual, ya que por no dejar de recibir remuneración no es aceptable para los profesionales ya que no recibirían remuneración, pocos son los profesionales que solicitan la mediación.
- La autora además considera que en la Universidad Técnica de Ambato, se debe crear un Centro de Mediación para solución de conflictos.
- Se debe informar a la población para que se acostumbre a utilizar la mediación como solución a los conflictos en busca de ahorro y tiempo.
- Capacitar a los profesionales para la solución extrajudicial de los procesos legales.
- Y además dentro de la ley de aplicación regular los honorarios profesionales.

Lo que se debe considerar entonces es que los arreglos extraprocesales ayudan en celeridad, ahorro de tiempo y dinero en cuestión de solución de conflictos y de inclusive no crear caos en la administración de justicia ya que varios casos se encuentran represados esperando la solución al reclamo de derechos que con la utilización de medios alternativos para la solución de conflictos se verá mucho más ágil.

Seguiremos con la investigación de nuestras interrogantes con los siguientes datos doctrinarios:

En la Legislación Española “El régimen jurídico de los arrendamientos urbanos se encuentra en la actualidad regulado por el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos” de 1964, aprobado por el Decreto 4.104/1964.

Los principios que inspiraron la reforma de la legislación arrendaticia llevada a cabo en 1964, según reza la Exposición de Motivos de la Ley 40/1964, fueron los de atemperar el movimiento liberalizador de la propiedad urbana a las circunstancias económicas del país y a las exigencias de la justicia. Sin embargo, el texto refundido no llegó a alcanzar sus objetivos de desbloquear la situación de las rentas congeladas.

El citado texto consagró, además, un régimen de subrogaciones, tanto inter vivos como mortis causa, favorable a los intereses del arrendatario.

Ambas circunstancias determinaron un marco normativo que la práctica ha puesto de manifiesto que fomentaba escasamente la utilización del instituto arrendaticio.

Ante estas circunstancias, el Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, introdujo dos modificaciones en la regulación del régimen de los arrendamientos urbanos que han tenido un enorme impacto en el desarrollo posterior de este sector.

Estas modificaciones fueron la libertad para la transformación de viviendas en locales de negocio y la libertad para pactar la duración del contrato, suprimiendo

el carácter obligatorio de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos. El Real Decreto-ley 2/1985 ha tenido resultados mixtos.

Por un lado, ha permitido que la tendencia a la disminución en el porcentaje de viviendas alquiladas que se estaba produciendo a principios de la década de los ochenta se detuviera, aunque no ha podido revertir substancialmente el signo de la tendencia.

Por otro lado, sin embargo, ha generado una enorme inestabilidad en el mercado de viviendas en alquiler al dar lugar a un fenómeno de contratos de corta duración. Esto a su vez ha producido un movimiento de incremento de las rentas muy significativo, que se ha visto agravado por su simultaneidad en el tiempo con un período de elevación de los precios en el mercado inmobiliario.

En la actualidad, el mercado de los arrendamientos urbanos en vivienda se caracteriza por la coexistencia de dos situaciones claramente diferenciadas.

Por un lado, los contratos celebrados al amparo del Real Decreto-ley 2/1985, que representan aproximadamente el 20 por 100 del total y se caracterizan por tener rentas elevadas y un importante grado de rotación ocupacional por consecuencia de su generalizada duración anual.

Por el otro, los contratos celebrados con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985. En general, se trata de contratos con rentas no elevadas y, en el caso de los contratos celebrados con anterioridad a la Ley de 1964, aproximadamente el 50 por 100 del total, con rentas que se pueden calificar como ineconómicas.

### **Fundamentación Filosófica.-**

En este estudio se analizarán los problemas del Inquilinato con la utilización del Paradigma Crítico Propositivo, que en este caso nos ayudara a saber por qué existe déficit de vivienda que llegan a generar excesivos procesos legales en la



Parroquia Huachi Loreto, Cantón Ambato, Provincia de Tungurahua; entender por qué se produce este fenómeno, ir dentro de la etapa investigativa.

Conocer la realidad de los hechos que conllevaron al inicio del proceso legal, y porque razón no es aplicada la forma más fácil de solucionar este problema con la utilización del Acta Transaccional, ya que esta puede ser aplicada tanto en el proceso legal como fuera de este en cualesquier instante del proceso legal que nos daría la más fácil y viable solución a los problemas que se suscitan en este tipo de procesos.

Acudir directamente a los estamentos legales y hacer consideraciones de que si es aplicada la solución que consideramos y si el Acta Transaccional nos permite de verdad mejorar la aplicación de la justicia, e implementar esta solución como medio viable y aplicable para la solución de conflictos.

Presentar a los usuarios de este ámbito al Acta Transaccional como medio rápido y de fácil aplicación para la solución de este tipo de productos e incentivar a los administradores de justicia en este aspecto a que se haga notar a los usuarios de que este tipo de solución es un método de fácil, aplicación y de económica exigencia en caso de incumplimiento.

### **Fundamentación Legal**

El presente trabajo de investigación se basa en los siguientes cuerpos legales el mismo que esta superdotada a la Pirámide de Kelsen, que se encuentra respaldado con el Art. 425 de la Constitución de la República del Ecuador.

La Constitución Política de la República del Estado del 2009 contempla a la “otros procedimientos alternativos para la solución de conflictos”: en la Sección octava, Medios Alternativos de solución de conflictos “Art. 190. Se reconoce el arbitraje, la mediación y otros medios alternativos para la solución de conflictos.

Estos procedimientos se aplicaran con sujeción a la ley, en materias en las que por su naturaleza se pueda transigir.

En la contratación pública procederá al arbitraje en derecho, previo pronunciamiento favorable de la Procuraduría General del Estado, conforme a las condiciones establecidas en la ley.”

En el Código Civil Título XIV, de los Modos de Extinguirse las obligaciones, y primeramente de la solución o pago efectivo, Art. 1583 numeral 4. En donde se determina que: “Transacción es un contrato en el que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente, o precaven un litigio eventual.”

La institución jurídica más próxima a la figura de la mediación bajo los preceptos de la actual Ley de Arbitraje y Mediación (LAYM) se encuentra en el Título XXXVIII del Libro Cuarto del Código Civil (CC): “De la Transacción” (equivalente contractual a la sentencia) cuyo artículo 2372 antes hoy 2348, primer inciso reza: “Transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente, o precaven un litigio eventual”.

El artículo 43 de la LAYM dice: “La mediación es un procedimiento de solución de conflictos por el cual las partes... procuran un acuerdo voluntario, que verse sobre materia transigible, de carácter extra-judicial y definitivo, que ponga fin al conflicto”.

Respecto del contrato o acuerdo, los dos conceptos coinciden en las siguientes características: Voluntario: El Código Civil señala que la Transacción es “un contrato” y el mismo Código define en el Art. 1453, al contrato o convenio, como “el concurso real de las voluntades de dos a más personas”. Así la LAYM también habla de “un acuerdo (convenio) voluntario”. Transigible.- Este carácter se encierra en la etimología de la propia palabra “transacción” y concuerda, igualmente, con el concepto de la LAYM. La materia transigible está determinada por la ley y motiva un análisis posterior. Extrajudicial.- Ambos conceptos convergen en la misma peculiaridad.

Otro artículo concordante es el 2362 del CC: “La transacción surte efecto de la cosa juzgada y se ejecutará del mismo modo que las sentencias de última instancia...” No obstante, según mandato del Art. 402 del Código de

Procedimiento Civil, “para que la transacción, dentro de juicio, surta efecto, el acta de acuerdo debe ser aprobada por sentencia judicial”, esta disposición parecería superada por la LAYM.

La relación entre la mediación y la transacción exhibe gran importancia para quienes negocian directamente o median los términos de un acuerdo, puesto que el contrato de transacción, al igual que el acta de mediación, tiene mérito de cosa juzgada en última instancia.

Cuando se trata de una transacción extrajudicial, se puede prescindir de la firma de un mediador certificado o autorizado en los términos de la LAYM, pues como secuela de la transacción, el contrato transaccional tiene el mismo efecto jurídico que una sentencia ejecutoriada de última instancia.

Además de las siguientes leyes, Ley Orgánica de la Defensoría del Pueblo, en su artículo 8, literal f; a más del Código Del Trabajo, ya que para este cuerpo de leyes es el primer cuerpo legal que utiliza el término mediación.

En la legislación laboral actual, la mediación se diferencia de la conciliación y es un procedimiento obligatorio, particularmente para los conflictos laborales y así consta en los artículos 465 y siguientes del Código del Trabajo, que regulan la actuación de los funcionarios de mediación del Ministerio del Trabajo y de los Tribunales de Conciliación y Arbitraje.

## CATEGORIZACION DE VARIABLES

### VARIABLE INDEPENDIENTE



Cuadro No. 2  
Elaborado por Fernanda Bonilla

### VARIABLE DEPENDIENTE



Cuadro No. 3  
Elaborado por: Fernanda Bonilla

RUEDA DE ATRIBUCIONES DE LA VARIABLE INDEPENDIENTE



Cuadro No. 4  
Elaboradora por: Fernanda Bonilla

## RUEDA DE ATRIBUCIONES DE LA VARIABLE DEPENDIENTE



Cuadro No. 5  
Elaborado por: Fernanda Borilla

## **Vivienda en el Ecuador**

La vivienda es una edificación cuya principal función es ofrecer refugio y habitación a las personas, protegiéndoles de las inclemencias climáticas y de otras amenazas naturales.

También se denominaba vivienda a un apartamento, aposento, casa, departamento, domicilio, estancia, hogar, lar, mansión, morada, piso, etc. Hasta que se estableció como norma internacional denominar vivienda y cualquiera de las acepciones existentes, incluidas las que se utilizaban para manipular y someter a la población, como por ejemplo casa, a toda edificación o construcción con capacidad para permitir el desarrollo natural de toda vida en condiciones constitucionales que provee de servicios para el acogimiento de una familia, persona, o individuos mediante el uso energía, agua, alimentación, transporte, telecomunicación, etc., y espacio para recibir tanto a la actual como a la futura familia sin que suponga condiciones de extorsión constitucional como la esclavitud o merma constitucional continua para sí o para ningún miembro de la familia humana.

El paisaje demográfico ecuatoriano se caracteriza tanto por la concentración como por la dispersión de la población y sus viviendas.

La emigración en algunas provincias ha dado lugar a la existencia de viviendas desocupadas. Los tipos de vivienda difieren de acuerdo con las regiones del país y con las condiciones socioeconómicas.

### **Tipos de Vivienda**

El Ecuador se caracteriza por diferencias geomorfológicas, climáticas, latitudinales y culturales que inciden, de alguna manera, en el tipo de vivienda. Así, en cada región, la vivienda tiene un modelo diferente y los materiales de construcción también son distintos.

En relación con el contexto geográfico se encuentran diferentes tipos de viviendas, resumidas en el siguiente cuadro:

La vivienda colectiva es un fenómeno que va creciendo. En las ciudades existe necesidad de utilizar todo espacio urbano para construcción de viviendas; es así que este espacio es cada vez más reducido.

En el medio rural existe la llamada vivienda colectiva, que consiste en la construcción de casas que dan cabida a dos o más familias que pertenecen a un mismo núcleo.

Es común encontrar este tipo de viviendas en las comunidades campesinas indígenas; pues esta forma de construcción, además de brindar un sitio para vivir, constituye una estrategia de fortalecimiento de la estructura familiar y un medio para desarrollar su identidad en la organización del hogar.

#### **Estadísticas.-**

	<b>Total</b>	<b>Urbano</b>	<b>Rural</b>
<b>Casa o villa</b>	2 510 570	1 387 416	1 123 154
<b>Departamento</b>	313 026	293 855	19 171
<b>Cuarto de inquilinato</b>	207 218	182 148	25 070
<b>Mediagua</b>	216 385	99 473	116 912
<b>Rancho</b>	108 708	30 965	77 743
<b>Covacha</b>	47 451	23 558	23 893
<b>Choza</b>	30 167	763	29 404
<b>Otros</b>	17 500	12 221	5 279
<b>Vivienda colectiva</b>	5 078	3 161	1 917

Datos tomados de INEC 2001.



## **El Contrato de Arrendamiento**

**Concepto.-** Para Cabanellas, en el Diccionario Jurídico Elemental página 93, dice:

“Contrato de arrendamiento de cosas.- Convenio por el cual el propietario o poseedor de una cosa mueble o inmueble concede a otra persona el uso y disfrute de aquella durante el tiempo determinado y precio cierto o servicio especificado.”

En este estudio, hemos revisado que para el Ing. J. Alejandro Pech de la Rosa, lo toma como un contrato en virtud del cual interviene una persona llamada arrendador se obliga a transferir el uso temporal de una cosa a otra parte llamada arrendatario quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y determinado.

En cambio para Eduardo Barreto, considero de las ideas del autor de la siguiente manera:

*El Arrendamiento.-*En la legislación Venezolana, específicamente en el Código Civil en su Artículo 1579, se define el arrendamiento como un contrato por el cual una de las partes contratantes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar a aquélla.

La parte que se obliga a hacer gozar de la cosa se denomina arrendador y el otro arrendatario.

El precio se suele llamar canon, pensión o alquiler.

El Contrato de Arrendamiento a mi forma de ver y conforme los criterios del autor el concepto de del contrato quedaría de la siguiente forma, por el cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a la entrega de una cosa para que su contraparte, el arrendatario, la tenga a nombre y en lugar del dueño, use y goce de ella, pagando al arrendador un precio justo por el mismo.

## **Naturaleza jurídica del Arrendamiento**

Es un título de mera tenencia, porque el arrendatario no tiene la cosa con ánimo de señor y dueño, sino que reconoce dominio ajeno el arrendador mientras que el arrendador la mera tenencia.

### **Clases de Contrato de Arrendamiento.-**

Existen varias clases de contrato de arrendamiento:

- 1. Arrendamiento financiero o capitalizable.-** El arrendamiento financiero es un contrato por el cual una empresa (la arrendadora), se obliga a comprar un bien para conceder el uso de este a otra persona (arrendatario o cliente), durante un plazo forzoso, el arrendatario a su vez se obliga a pagar una renta, que pueden fijar desde un principio las partes, siempre y cuando esta sea suficiente para cubrir el valor de adquisición del bien, y en su caso los gastos accesorios aplicables.

Al término de la relación contractual, el arrendatario puede optar por comprar el activo a un precio preestablecido al inicio del contrato, prolongar el plazo del contrato a rentas inferiores o bien participar con la arrendadora en la venta del bien a una tercera persona.

- 2. Arrendamiento puro u operativo.-** En este contrato se toma en consideración los principios básicos del arrendamiento financiero con la salvedad de que otorga la posesión, pero no establece un mecanismo para otorgar la propiedad.

En esta modalidad del arrendamiento, el arrendatario no tiene el compromiso de comprar el bien el término del contrato, por lo que la arrendadora le dará aviso de la terminación del contrato, en dicha notificación, se establecerá el valor de mercado del bien, ello a efecto de que en su caso, la arrendataria manifieste su deseo de adquirir el bienal valor indicado.

En caso de que el arrendatario no compre el bien, la arrendadora podrá venderlos a un tercero a valor de mercado o darlos a un tercero en arrendamiento puro o financiero, sin que estas se consideren opciones terminales.

3. **Sale & Lease back.**- Toma en consideración el arrendamiento de un activo previamente adquirido por el arrendatario. Ello mejora las condiciones de liquidez de este último, ya que le permite disfrutar de los servicios del bien a cambio de pagos sucesivos por el mismo durante la vigencia del contrato. Se deberá consultar con cada arrendadora, cuales son los bienes susceptibles de este tipo de financiamiento.

Independientemente del plan de arrendamiento que se elija, se puede obtener financiamiento por el determinado porcentaje del costo de un bien (coches, inmuebles, equipo industrial o de trabajo, etc.), incluyendo otros tipos de costos adicionales, tales como instalación, impuestos, derechos de importación, servicio aduanal, etc., apoyando al cliente o arrendatario no tenga que hacer desembolsos considerables al inicio del contrato.

Una característica es que el cliente o arrendatario selecciona el equipo y el proveedor, negocia el precio y condiciones de la entrega, por lo que ante el vendedor del bien, el cliente obtiene un precio de riguroso de contado, logrando con ello un precio mejor del que obtendría en caso de realizar la compra con financiamiento.

Existen otras clases de contrato de arrendamiento que en otros casos se puede presentar de tres especies:

- a) Arrendamiento de cosas: crea un vínculo personal, por virtud del cual puede exigir el arrendatario, el uso y disfrute de aquellas, en tanto pesa sobre él la obligación de pagar la merced convenida.
- b) Arrendamiento de servicios: es cuando el arrendador se obliga a trabajar o a prestar determinados servicios al arrendatario en forma, lugar y tiempo convenidos mediante un pago.

El arrendatario está obligado a retribuir los servicios.

Este tipo de contrato concluye por incumplimiento de obligaciones, por terminación de contrato o por la muerte.

- c) Locación de obras: en este tipo de contrato una persona se compromete con otra a realizar una obra o un trabajo determinado mediante el pago de un precio. Esto recae sobre el resultado de un trabajo, sobre el producto del mismo, ya acabado.

Ejemplo: la confección de un traje o la construcción de una casa.

**Características.-** Se puede determinar que las características de los contratos de arrendamiento son:

- Bilateral
- Oneroso
- Conmutativo
- TraslATIVO de uso
- Principal
- Nominado
- Detracto sucesivo
- Formal y simple ya que se deberá hacer constar en escritura pública e inscribirse en el registro público de la propiedad.
- Temporal, el contrato de arrendamiento debe tener un mínimo de duración de dos años.

Tenemos otras características que en nuestra legislación sería más aplicable:

- a. Es Bilateral.
- b. Es Oneroso.
- c. Es Consensual.
- d. Origina obligaciones principales.
- e. Es de tracto sucesivo.
- f. Es Obligatorio en el sentido de que no es traslativo de la propiedad u otro derecho real.

## **Elementos Esenciales**

Los elementos esenciales a la existencia y validez del arrendamiento son los comunes a todos los contratos.

### **a. Consentimiento.-**

Que habla sobre:

- a) La naturaleza del contrato.
- b) La cosa objeto del arrendamiento.
- c) El precio o canon.
- d) La duración del contrato.

Ninguna especialidad existe en materia de formación y vicios del consentimiento ni de contratos preliminares ("promesas" de arrendamiento). Tampoco existe particularidad en cuanto a las modalidades que puede revestir el consentimiento aunque debe destacarse que existe siempre un término extintivo de término del acuerdo.

### **b. Capacidad y Poder.**

- **Capacidad.-** El menor de edad no emancipado y el interdicto sólo pueden dar o tomar en arrendamiento a través de su representante legal.

El menor emancipado y el inhabilitado legal pueden por sí solos arrendar casas y predios rústicos por tiempo indefinido o por tiempo determinado que no exceda de dos años ya que pueden ejecutar actos de simple administración.

El inhabilitado judicial; en principio, se encuentra en la misma situación del inhabilitado legal; pero debe tenerse en cuenta que el juez puede extender su incapacidad hasta los actos de simple administración, caso en el cual no puede el inhabilitado dar ni tomar en arrendamiento, en ninguna hipótesis, sin que se cumpla las respectivas formalidades habilitantes.

- **Poder:** El padre o la madre que ejerza la patria potestad puede en representación del hijo arrendar los bienes de éste con la sola advertencia de que si se trata de un arrendamiento que exceda de tres años, se lo califica acto que excede de la simple administración y deberán cumplirse formalidades habilitantes.

El tutor o quien haga sus veces no puede dar ni tomar en arrendamiento bienes raíces sin autorización judicial, sino cuando se trate de arrendamiento por tiempo indefinido.

El cónyuge puede arrendar libremente los bienes propios y los bienes comunes cuya administración le corresponda.

Además puede dar en arrendamiento los bienes del otro cónyuge con la simple tolerancia de éste.

Los herederos que tengan la posesión provisional de los bienes del ausente pueden dar en arrendamiento las casas y predios rústicos del mismo hasta por dos años o por tiempo indeterminado.

Los mandatarios, pueden dar o tomar en arrendamiento en representación de sus mandantes dentro de la medida de las facultades que éstos les hayan conferido.

### **Objeto.**

El objeto de la obligación principal del arrendamiento, es pagar el precio en dinero, o en especie.

Debe advertirse que el precio en especie no es necesariamente un precio consistente en frutos de la cosa arrendada. Así por ejemplo, puede consistir en construcciones, movimientos de tierra, abonos u otras mejoras que se comprometa a realizar el arrendatario.

Las cuestiones acerca de que el precio del arrendamiento debe ser serio y de que no debe ser vil, se plantean en los mismos términos que en materia de venta.

La determinación del precio puede hacerse en cualquier forma, siendo aplicable por analogía del Código Civil, en su caso.

El precio puede ser fijo o proporcional a los frutos de la cosa, o mixto. No es tampoco necesario que el canon sea igual durante todo el curso del arrendamiento.

### **Efectos**

Si ambas partes eran de buena fe, el contrato subsiste mientras el arrendatario no sea desposeído por el titular del derecho real correspondiente (propietario, usufructuario, etc.). Consumada la evicción, el arrendador deberá indemnizar al arrendatario los daños y perjuicios correspondientes.

Si ambas partes eran de mala fe, el contrato subsiste mientras no ocurra la evicción; pero surge la cuestión de si consumada ésta el arrendatario pueda exigir indemnización de daños y perjuicios.

En pro de la negativa se alega que el arrendatario debía esperar ese resultado; pero lo cierto es que en la hipótesis considerada el arrendador ha incumplido su obligación.

Igual es la situación cuando una parte era de buena fe y la otra de mala.

Hubiera sido preferible sin embargo dar acción al arrendatario de buena fe para obtener la ineficacia del arrendamiento de cosa ajena con el fin de no quedar en la situación de estar sujeto al contrato mientras no ocurra la evicción y al mismo tiempo temer que ésta ocurra en cualquier momento.

### **Obligaciones del arrendador**

- Uso temporal al arrendatario, cuando el contrato fuere de tiempo indeterminado si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras que hizo.

- Devolver el saldo que hubiere a favor del arrendatario a la finalización del contrato de arrendamiento
- Preferir al arrendatario respecto de cualquier otro interesado para nuevo arrendamiento y conceder el derecho preferencia.

### **Obligaciones del arrendatario**

- Pagar la renta en la forma y tiempo convenidos, así como en el lugar y a falta de convenio expreso en el domicilio del arrendatario.
- Conservar la cosa en el estado que la recibe esta obligación engloba lo siguiente:
  - Responder de los daños y perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.
  - Poner inmediatamente en conocimiento del arrendador las necesidades de las reparaciones bajo pena de daños y perjuicios que cause su omisión
  - Hacer las reparaciones de aquellos deterioros de baja importancia que generalmente causan las personas que habitan el bien arrendado.
  - Servirse de la cosa solamente para el uso convenido conforme a su naturaleza o destino.
  - Responder del incendio de la cosa arrendada a no ser que prevenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de la construcción, así mismo el arrendatario tampoco es responsable cuando el incendio se haya comunicado de otra parte, si toma todas las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propague o si demuestra que no pudo iniciar en la localidad arrendada.
  - Restituir la cosa arrendada al término del arrendamiento ya que en este contrato solo se transfiere el uso o goce de la cosa objeto del contrato.

### **Algunas otras condiciones**

- La arrendadora con las pólizas de seguros como primer beneficiario, para que se le cubran hasta por el importe que corresponda los saldos pendientes del precio concertado, con las responsabilidades a que queda



obligada como propietaria de los bienes, ya sea por riesgos de construcción, transportación recepción e instalación.

- Entregar al arrendatario los documentos necesarios, cuando no entregue el bien directamente y quede el arrendatario como persona legitimada con poder para recibirlo.
- El arrendador podrá pedir judicialmente la posesión de los bienes objeto del arrendamiento, cuando al ser exigible la obligación, la arrendataria incumpla las obligaciones consignadas en el mismo.
- Legitimar a la arrendataria a fin de que su representación, ejercite las acciones o defensas en caso de despojo, perturbación o cualquier acto de terceros o de autoridades que afecten el bien, si tiene vicios o defectos que impidan el uso parcial o total del bien, tienen la obligación de transmitir al arrendatario los derechos que como compradora tenga que ejercite las acciones correspondientes en contra del vendedor, fabricante o constructor.
- De contar con un seguro de garantía que cubra los riesgos del bien o bienes.

### **Requisitos del Contrato**

Son requisitos o presupuestos del acto jurídico las condiciones de quienes lo realizan y la materia a que está dirigiéndose:

**Sujetos.-** Quien suscribe un contrato debe ser capaz, es decir debe estar habilitado por la ley para poder realizar esta clase de actos.

El Código Civil dispone que "los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes", para llegar ahí, los sujetos del contrato deben ser capaces.

Todo sujeto, como parte de su personalidad, tiene la capacidad jurídica.

Es la potestad de ser sujeto de efectos de derecho y se adquiere con la personalidad del sujeto. Es por tanto aceptable decir que la capacidad jurídica se adquiere con el nacimiento del sujeto.

Otro aspecto en cuanto a la capacidad del sujeto se encuentra la capacidad de actuar que consiste en el poder que tiene un sujeto de derecho para crear, con una manifestación de voluntad, efectos de derechos.

Así, la capacidad de actuar en lo que concierne a las personas físicas, la otorga la ley a quienes son mayores de edad y sanos de espíritu, es decir, que gozan de voluntad y consentimiento.

Como complemento de la capacidad se encuentra la legitimación pues no basta con ser capaz de actuar, sino que hay que estar legitimado para realizar el contrato específico de que se trate.

Esta es la calidad de un sujeto para realizar un determinado contrato por no estarle prohibido expresamente por la ley.

**Objeto.-** El objeto del contrato es la prestación o servicios de que las partes resultan obligadas a rendirse en virtud del acuerdo. La prestación puede recaer sobre una conducta del sujeto obligado, la que puede referirse al destino de una cosa. Este debe ser:

- Posible: en el sentido de que su realización es racionalmente concebible
- Lícito: debe adecuarse a las actividades permitidas, por no estar prohibidas por la ley, la moral o las buenas costumbres
- Determinable: debe fijarse con criterios objetivos
- Susceptible de valoración económica: pues el contrato produce efectos de naturaleza jurídica patrimonial únicamente.

### **Elementos del acto jurídico**

**Voluntad.-** La voluntad es el querer interno que, manifestado bajo el consentimiento, produce efectos de derecho. Todo contrato exige el libre consentimiento entre las partes que lo forman. El consentimiento se manifiesta por la concurrencia de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato.

Será nulo el consentimiento prestado por error, violencia, intimidación o dolo.

**El error.-** Cuando versa el error, existe una equivocación sobre el objeto del contrato, es una falsa representación de la realidad, o sobre alguno de sus aspectos esenciales.

El error incide en la validez del contrato cuando es vicio del consentimiento pues recae sobre las cualidades esenciales del objeto del contrato. Pueden recaer sobre:

- La identidad del objeto.
- Las cualidades específicas de la cosa.
- La identidad del sujeto

Cuando el error es obstáculo (la voluntad interna no coincide con la manifestación) hay nulidad del contrato. Ejemplo quería hacer un arrendamiento e hizo una compraventa.

El error no debe de ser de mala fe, porque de lo contrario, se convierte en dolo.

**La violencia o intimidación.-** La intimidación consiste en la presión que se ejerce sobre una persona para que manifieste su voluntad en una dirección distinta con la amenaza de un daño injusto y notable. Hay voluntad en la víctima pero esta no es libre, por lo tanto el consentimiento contractual tampoco lo es. A esta se le llama de dos maneras con dos efectos diferentes:

- Violencia moral: que es la intimidación como tal (amenazas). Con este tipo de violencia el contrato está viciado
- Violencia física: la voluntad es suplantada con medios físicos, ejemplo: cuya mano es levantado por un tercero para suscribir un documento o el que es hipnotizado para que consienta en un acuerdo. Con este tipo de violencia no hay contrato alguno.

**El Dolo.-** Todo medio artificioso, contrario a la buena fe, empleado con el propósito de engañar para hacer a una persona consentir un contrato es

considerado dolo. La víctima del dolo puede mantener el contrato y reclamar daños y perjuicios cuando es un tercero quien realiza las maniobras dolosas.

Es un vicio del consentimiento cuando esas manipulaciones las realiza uno de los contratantes.

**Forma.-** Es el conjunto de signos sensibles mediante los cuales se manifiesta el consentimiento de las partes en la celebración de un contrato.

En algunos contratos es posible que se exija una forma específica de celebración. Por ejemplo, puede ser necesaria la forma escrita que está predeterminada por la ley (contratos solemnes), la firma ante notario o ante testigos, etc.

**Causa.-** Normalmente, la normativa civil de los ordenamientos jurídicos exige que haya una causa justa para el nacimiento de los actos jurídicos.

La causa es el motivo determinante que llevó a las partes a celebrar el contrato. Responde la pregunta ¿por qué?

El artículo del Código Civil al que se hace mención exige que haya causa justa en las obligaciones.

Este es un elemento del contrato que ha sido discutido doctrinariamente pues algunos juristas consideran que solo tiene importancia cuando se confunden con el objeto del contrato.

### **Validez Del Contrato**

La validez del contrato está sujeta a que todos los requisitos y elementos se encuentren en el acto respectivo en la etapa de formación de la convención.

La ausencia de ellos implica la nulidad absoluta del contrato, mientras que su presencia defectuosa lleva a la nulidad relativa del acto, según la tesis clásica de la teoría de las nulidades expresada en los artículos 835 y 836 del Código Civil.

Así distinguimos que si el vicio es en elementos de validez la nulidad es absoluta; si el vicio es en elementos de eficacia, es relativa.

### **El Contrato como Acto Jurídico**

El contrato entonces es un acuerdo de sujetos de derecho que manifiestan su voluntad para dar nacimiento, modificar o extinguir una relación jurídica de naturaleza patrimonial, que se inscribe en los actos jurídicos. Es preciso aclarar toda vez que la doctrina le considera como un acto jurídico y un negocio jurídico.

El Negocio Jurídico es la programación objetiva de intereses, es una manifestación de voluntad dirigida a un fin práctico tutelado por el ordenamiento jurídico que produce los efectos queridos por las partes.

El acto jurídico es un acto humano voluntario o consciente, que tiene por fin inmediato establecer entre las personas relaciones jurídicas, crear, modificar o extinguir derechos.

El acto jurídico produce una modificación en las cosas o en el mundo exterior porque así lo ha dispuesto el Ordenamiento jurídico.

En sentido estricto, tendrá los efectos queridos por las partes y aquellos específicamente dispuestos por la ley, los principios generales del derecho, la equidad.

El negocio jurídico es la categoría más amplia que comprende todos los actos de autonomía privada donde encuentran cabida convenios, contratos, actos no patrimoniales, testamentos, etc., y el contrato representa una especie de negocio de contenido patrimonial

### **Prórroga del contrato de arrendamiento**

Concluido el tiempo para el cual fue pactado el contrato de arrendamiento el inquilino que este al corriente en el pago de la renta tiene derecho a que se le

prolongue un año más, y el arrendador para aumentar hasta un diez por ciento del importe de la renta.

### **Tácita reconducción.-**

Esta se aplica cuando una vez vencido el contrato o si hubo prórroga el inquilino está al corriente de su pago en las rentas, el arrendador acepta el pago de la renta y se dice que opera la tácita reconducción.

El precio puede consistir en una suma de dinero pagada de una sola vez, o bien en una cantidad periódica, que en este caso recibe el nombre de renta.

Otro tipo de precio puede consistir en la mitad de los bienes o beneficio, según el tipo de contrato en que consista.

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

- a) Los arrendamientos cuando no tengan un tiempo expresamente determinados concluirán de conformidad con la voluntad de cualquiera de los contratantes previo aviso de uno de ellos dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano y con un año de anticipación si es rústico.
- b) Por cumplirse el plazo fijado en el contrato o por haberse satisfecho el objetivo para el que la cosa fue arrendada.
- c) Por convenio expreso de las partes
- d) Por nulidad
- e) Por rescisión
- f) Por pérdida o destrucción de la cosa arrendada por causas de fuerza mayor
- g) Por expropiación
- h) Por evicción de la cosa arrendada.

## **Obligaciones del Arrendatario**

Obligación de servirse de la cosa como un buen padre de familia, y para el uso de determinado en el contrato, o a falta de estipulación, para que se pueda presumirse, según las características.

Esta obligación se descompone en otras tres: El arrendatario debe servirse de la cosa. El arrendatario debe servirse de la cosa como un buen padre de familia.

El arrendatario debe servirse de la cosa para el uso determinado en el contrato, o, falta de estipulación, para aquél que pueda presumirse según las circunstancias.

Obligación de pagar la pensión de arrendamiento. El objeto de esta obligación es pagar el canon convenido y además efectuar otros pagos que se consideran accesorios.

El lugar de pago es el designado en el contrato o a falta de estipulación, el domicilio del arrendatario en el momento del vencimiento del canon.

El momento en que debe hacerse el pago es el designado en el contrato que puede establecer un pago único (en cualquier momento) o pagos periódicos (de cualquier periodicidad), por plazos vencidos o anticipados.

Obligación de devolver la cosa llamada. El arrendatario, a la terminación del contrato, debe devolver la cosa tal como la recibió, de acuerdo con la descripción hecha por él y el arrendador, excepto lo que haya perecido o se haya deteriorado por vetustez o por fuerza mayor.

Obligaciones de Notificar- El arrendatario está obligado a notificar al arrendador a la mayor brevedad posible:

Toda usurpación o novedad dañosa que otra persona haya hecho o manifiestamente quiera hacer en la cosa arrendada; la necesidad de todas las reparaciones que debe hacer el arrendador.

## **Obligaciones del arrendador**

El Arrendador debe entregar la cosa arrendada completa con sus accesorios. El arrendador debe entregar la cosa arrendada completa, de acuerdo con el contrato, de la intención de las partes, de la buena fe o de la ley.

En los arrendamientos de predios rústicos la diferencia entre la cabida prometida y la cabida real sólo da lugar a aumento o disminución del canon en los casos señalados y según las reglas establecidas en la ley.

Obligación de conservar la cosa arrendada en estado de servir al fin para el cual se ha arrendado. Esta obligación puede descomponerse en otras tres: reparar la cosa arrendada durante el tiempo del contrato, no variar su forma y garantizar en caso de vicios o defectos de la misma. Obligación de reparar la cosa arrendada durante el tiempo del contrato.

## **Cesión y sub-arrendamientos**

El Código Civil establece que el arrendatario puede ceder y subarrendar, salvo convención en contrario.

La cláusula contraria puede referirse a la cesión, al subarrendamiento, o ambos contratos.

Si la cláusula prohíbe ceder y subarrendar el inmueble debe entenderse que prohíbe ceder y subarrendar tanto el inmueble en su totalidad como parte de lugar arrendado.

Cuando el contrato establece que el arrendatario podrá ceder y subarrendar con la aprobación del arrendador, se considera que el arrendatario no tiene recurso legal contra la negativa del arrendador a autorizar la cesión o subarrendamiento; que cuando se subordina a la voluntad de ambas partes, sólo se confiere al arrendador el derecho de aprobar o improbar la persona del cesionario o subarrendatario; y



que cuando se exige que la autorización o aprobación del arrendador sea por escrito normalmente esa exigencia es sólo "ad probationem".

Si el arrendatario cede o subarrienda estándole prohibido, el arrendador puede intentar contra él la acción de incumplimiento o de resolución u oponerle la excepción "non adimpleti contractus", además de exigirle la indemnización de los daños y perjuicios, si los hubiere.

### **Extinción de Arrendamiento**

Se da por terminado por las siguientes causas de extinción del arrendamiento:

- a) El mutuo disenso.
- b) La expiración del término fijado.
- c) La voluntad unilateral de una de las partes en el caso de arrendamiento por tiempo indeterminado.
- d) La pérdida o destrucción de la cosa.
- e) La resolución por incumplimiento.
- f) La enajenación de la cosa arrendada.

El arrendamiento no cesa por muerte del arrendador o del arrendatario; lo que es una simple regla supletoria destinada a impedir que se alegue la cesación del contrato por muerte de una de las partes en casos en que pudiera pretenderse que existe algún elemento "intuitus personae" en el contrato.

Pero por ser una norma supletoria no se aplica cuando las partes han dispuesto lo contrario. Así, por ejemplo, si se arrienda una vivienda por la duración de la vida del arrendatario, la muerte de éste pone fin al arrendamiento.

Este trabajo tiene por objetivo introducir al lector en la Teoría General del Contrato con el fin de ubicarnos en el contexto de los tipos de contrato que la Legislación Costarricense regula y que la sociedad practica aunque jurídicamente se encuentren vagos. El Contrato por lo tanto es un acto jurídico que debe contener todos los requisitos y elementos que lo constituyen.

La ausencia o la presencia defectuosa de esos requisitos y elementos tienen consecuencias específicas sobre su eficacia y su validez.

### **Contrato Financiero O Leasing**

Otra de las modalidades de arrendamiento es el de locales comerciales, que este tiene o posee una variativa en la que se considera el acto llamado leasing que para la Máster Licenciada Vilma E. González Morales, Profesora del Departamento de Ciencias Contables, Universidad de Florida Central, en consideración a su estudio en el cual considera toma al contrato de financiero o de leasing de la siguiente manera:

**Etimológicamente** leasing, es de origen anglosajón, deriva del verbo inglés "to lease", que significa arrendar o dar en arriendo, y del sustantivo "lease" que se traduce como arriendo, escritura de arriendo, locación, etc.

La denominación de arrendamiento financiero fue acogida favorablemente por los países de América.

Apoyados en la mejor doctrina comparada, nos permitimos decir que la denominación arrendamiento financiero es una traducción inexacta e incompleta del término inglés leasing; de allí como se ha dicho, ella resulte inaceptable para la técnica jurídica.

#### **Definiciones Doctrinarias**

**Descriptivas**, es un contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing se estima que una determinada entidad financiera (llamada Sociedad de Arrendamiento Financiero) adquiere una cosa para ceder su uso a una persona durante un cierto tiempo la cual habrá de pagar a esa entidad una cantidad periódica (constante o variable).

Transcurrida la duración del contrato, el concesionario tiene la facultad de adquirir la cosa a un precio determinado, que se denomina residual, en cuanto a

que su cálculo viene dado por la diferencia entre el precio originario pagado por la sociedad de Arrendamiento Financiero (más los intereses y gastos) y las cantidades abonadas por el cesionario a esa sociedad.

Si el cesionario no ejercita la opción de adquirir la cosa, ha de devolverla a la sociedad de Arrendamiento financiero, de no convenir con ella una prórroga del contrato mediante el pago de cantidades periódicas más reducidas.

**Jurídicas**, las definiciones que ingresan a esta sede destacan por su particularidad del leasing, su naturaleza contractual.

Se define como un negocio jurídico, el leasing es un contrato complejo de arrendamiento por el cual una parte, en lugar de adquirir un bien de capital que necesita solicita de la otra parte que lo adquiera y le concede su uso y goce por un periodo determinado, vencido el cual podrá el locatario dar por terminado el contrato, restituir la maquinaria obsoleta y celebrar un nuevo contrato sobre un bien de capital al día con el progreso tecnológico, o adquirir el bien objeto del contrato por un precio equivalente a su valor residual. Como contraprestación el locatario se obliga a pagar al locador una suma periódica de dinero que se fija de manera de permitir la amortización del valor del bien durante el periodo de duración del contrato.

Naturaleza Jurídica Del Leasing, es la que nos sirve para encarar, sin excesiva, el problema de la naturaleza jurídica del Leasing no debemos olvidar que estamos ante una figura que, aunque evolucionada, tiene su origen en el Derecho Anglosajón.

El trasplante a un sistema como el nuestro ha de hacerse con el máximo cuidado para no desvirtuar radicalmente la figura de su origen."

Teoría Del Arrendamiento, para esta autora una de las primeras teorías, sino la primera, propuesta para explicar la esencia con naturaleza del contrato de Leasing. Esta tesis ha recibido singular respaldo tanto de la doctrina como de la legislación comparada.

Las leyes francesas y la belga califican al leasing como "alquiler con promesa lateral de venta".

En opinión de los propulsores de la tesis del arrendamiento, se debe huir de las ficciones y examinar el leasing tal como se desarrolla en la realidad; y, en ella, dicen, se observa que la esencia de la relación jurídica entre la empresa de leasing y la usuaria está en el cambio entre la atribución temporaria del goce de un bien y el pago de contraprestación, la cual constituye, pues la causa típica del contrato de arrendamiento.

La unidad contractual del arrendamiento no queda desvirtuada por la inclusión de cláusulas que lo conforman como un arrendamiento con finalidad financiera, ni por el hecho de existir operaciones preparatorias, pues la compraventa entre el arrendador y el suministrador del bien constituye una relación jurídica separada y distinta del arrendamiento celebrado entre el primero y el usuario-arrendatario.

No obstante, la adquisición del bien por sociedad del leasing es determinada directamente por el arrendamiento, ya que se trata de un contrato de ejecución (adquisición del bien) dentro del marco de otro distinto (arrendamiento financiero). Esta posición, aún cuando en líneas generales sus propulsores manifiesten concordia, no sucede lo mismo en cuanto a su aplicación.

Atendiendo más a la función o finalidad perseguida por las partes, que a la estructura o elementos concurrentes en el leasing. La mejor doctrina ha formulado serias objeciones a la citada tesis y, con argumentos puntuales, ha diferenciado ambas instituciones, las cuales podemos resumirlos en los siguientes:

En primer lugar debemos formular la siguiente pregunta ¿qué propósito práctico anima a la empresa usuaria a adquirir bienes en leasing?.

Como norma general, podemos decir que la usuaria, al adquirir bienes en régimen de leasing, pretende utilizarlos y extraer el máximo de utilidad económica posible, pero con la posibilidad latente, de adquirirlos a su sola decisión y por un precio residual que es menor al precio del mercado.

En segundo lugar podemos advertir otra diferencia en el significado que tiene el canon en ambos negocios.

Así, mientras en la relación arrendaticia el pago de las rentas periódicas significa la contraprestación por la cesión del uso del bien, en el leasing el uso es solo uno de los elementos componentes del canon, el cual supone el pago de conjunto de prestaciones a las que se obliga la empresa del leasing, entre las que se incluyen además de la cesión del uso, la adquisición del bien y la eventual transferencia de la propiedad por el valor residual pactado para la opción de compra.

En tercer lugar, que los derechos y obligaciones nacidos de la firma del contrato del leasing se apartan sustancialmente del esquema típico del arrendamiento.

Rojo Ajuria dice que la dificultad para regular el leasing como arrendamiento radica en la llamada función financiera del mismo, por cuanto el arrendamiento solo tiene tal función cuando encubre una relación de crédito y de garantía.

El leasing y el arrendamiento tienen, efectivamente, un punto de encuentro, un punto común: la puesta a disposición de bienes en calidad de uso.

Sin embargo, si nos atenemos a la finalidad, función y efectos de cada una de estas instituciones contractuales, tal como hemos visto, los puntos que lo distancian son muy evidentes.

### **Teoría de la Compraventa**

Esta doctrina disconformes con los argumentos esgrimidos por la teoría del arrendamiento, que en su opinión pretende deliberadamente sustraer el contrato al régimen jurídico de la compraventa, decidieron dirigir sus investigaciones hacia la función económica que desempeña este negocio jurídico.

El leasing, escribe Cuesta Rute, es una operación de crédito y el ánimo del empresario es el mismo que le lleva a convenir una compraventa; la diferencia está únicamente en el modo de financiarlo.

El jurista italiano De Nova, a su turno señala que el leasing operativo se acerca más a la normatividad del arrendamiento; en tanto que, el leasing financiero, tiende a acercarse más a la compraventa, sobre todo a la compraventa con reserva de propiedad.

Antes de referirnos a las observaciones formuladas a esta tesis debemos de poner de manifiesto, como lo hacen Ferri, la proximidad de ambas instituciones jurídicas.

- Un primer dato diferenciador es que la compraventa a plazos el financiamiento se realiza a través de una prorrata del precio del bien hecho por el mismo vendedor; en cambio, en el leasing interviene como financiador un sujeto diferente al vendedor del bien: la empresa de leasing. Además, la relación jurídica nacida entre la empresa financiera y la financiada, no puede ser calificada, en paridad, como la de un contrato de compraventa a plazos con reserva de propiedad: ella es, y así debe entenderse, una relación de financiamiento especial.
- La segunda observación, se centra en el diferente mecanismo de transferencia de propiedad. En la compraventa con reserva de propiedad el comprador adquiere automáticamente la propiedad del bien, con el pago de la última cuota del previo pactado. En este caso, el comprador al que el vendedor ha transmitido la propiedad mediante entrega sometida a condición suspensiva, ha obtenido una posición jurídica independiente de la voluntad del vendedor, una expectativa de propiedad, que es considerada por la doctrina como un derecho patrimonial actual. Con el cumplimiento de la condición suspensiva aquél derecho se transforma en pleno, es decir, en propiedad absoluta. El leasing, por contrario, vencido el plazo contractual en el cual la usuaria tiene el uso del bien, hace necesaria la emisión de una nueva declaración de voluntad, de parte de la usuaria, para ejercer, pues, la opción de compra que le confiere el contrato.
- La tercera, ligada a la libertad de elección.
- La cuarta, relacionada con el canon a pagar como contraprestación el monto del canon no puede ser tomado como argumento decisivo en pro de la calificación del contrato, ya que al coincidir la duración de la vida

económica del bien y la duración del contrato, el interés de la empresa usuaria de convertirse en propietaria se desvanece; en cambio, cuando existe una diferencia entre ambos elementos resurge el interés de ella por transformar el derecho personal en derecho real, el que se verificará previo pago del valor residual establecido.

- El intento, tanto de la doctrina como de la jurisprudencia de asimilar el leasing a la compraventa con reserva de propiedad, especialmente en el plano funcional, no es el más atinado, pues el leasing no es una operación de financiamiento cualquiera, sino una de la realización de esta finalidad asume una calificación precisa y una estructuración particular.
- Según lo analizado no es posible pensar en la identidad de naturaleza entre ambos negocios jurídicos, aunque aparezcan sujetos a un mismo régimen toda vez que la finalidad económica perseguida por una y otra institución contractual es distinta por ende, se puede decir, que "la identidad funcional entre la compraventa con reserva de propiedad y el leasing es más aparente que real".

### **Teoría del Depósito**

Olvidando, para algunos deliberadamente, la función estrictamente financiera del contrato de leasing, un sector minoritario de la doctrina ha pretendido explicar su naturaleza jurídica en base a las normas que disciplinan el contrato de depósito, pues consideran que la empresa de leasing entrega los bienes a la usuaria en tal calidad.

A saber: Por el depósito voluntario el depositario se obliga a recibir un bien para custodiarlo y devolverlo cuando lo solicite el depositante.

El depósito es un contrato que reposa, esencialmente, en la fiducia, es decir, se sustenta en la confianza que el depositario le inspira al depositante, toda vez que, resulta evidente, nadie entregará un bien para ser custodiado si no es a una persona en la que se pueda confiar.

La custodia del bien, considerada como elemento típico, mas no exclusivo, del depósito, pues la encontramos, igualmente, presente en otros negocios aunque en ellos, por lo general, como prestación accesoria, en cuanto presupuesto instrumental para su restitución, tiene en el contrato de depósito la calidad de función específica, de prestación principal el beneficio, en principio, es para una de las partes, la depositante pues la depositaria le presta un servicio al custodiar y conservar el bien el cual es de naturaleza gratuita, más no de esencia pero nada impide que el depósito sea hecho también en beneficio o interés de la depositaria, o de un tercero, el mismo Código permite que sea convenida una remuneración y prevé que ella pueda deducirse de la calidad profesional, de la actividad del empresario u otras circunstancias.

Por responder a la finalidad misma del contrato, se excluye la posibilidad que la depositaria pueda hacer uso del bien y en efecto, hacer suyos los frutos y rentas por lo expuesto, hasta ahora consideramos incorrecta la calificación jurídica propuesta por este sector de minoría, pues es evidente que estamos ante dos instituciones que ingresan al campo del Derecho con distinta naturaleza y finalidad.

Así, mientras el fin esencial, o característica principal, del depósito es el deber de custodiar conservar y restituir el bien; en el leasing, en cambio, junto a la finalidad financiera, se conjugan otras peculiaridades, como la transferencia de la propiedad, la disponibilidad económica del bien y la atribución de un derecho unilateral de opción de compra después de concluido el plazo contractual.

### **Teoría del Mandato**

Según hemos anotado, quien selecciona el bien y realiza los tratos y acuerdo con el fabricante o proveedor, incluida la determinación del precio, por lo general, es la futura empresa usuaria; sin embargo, la que adquiere el bien, para luego ponerlo a disposición de esta última, es la empresa de leasing.

Esta sui generis colaboración empresarial ha motivado que algún sector de la doctrina considere la existencia de un contrato de mandato previo a la relación



arrendaticia contenida en el leasing, pues sólo así, entienden ellos, se justificaría el hecho que el bien venga electo por una persona y, posteriormente, adquirida por otra.

La teoría del mandato ha sido objeto de certeras observaciones, las que no han podido ser rebatidas satisfactoriamente. En cuanto a la primera, creemos debe ser abandonada, entre otras razones, porque no se puede considerar como mandataria a la empresa de leasing, pues ella adquiere los bienes en su nombre y por su propia cuenta, no operando, en efecto, a continuación transmisión de los mismos al no adquirir la usuaria la propiedad de los bienes.

La teoría del mandato es, inaplicable al leasing por las siguientes razones:

Para aceptar la tesis del mandato es necesario aceptar que el usuario actúa en interés o por cuenta de la sociedad de leasing; sin embargo, el usuario actúa en su propio interés al elegir el proveedor y determinarlas condiciones de los bienes.

Todo usuario no concluye el contrato de compraventa con el proveedor. Ni el proveedor se obliga a entregar el bien, ni la sociedad de leasing a pagar el precio, mientras éste no le haga llegar su consentimiento expresado formalmente en un pedido y orden de compra.

Cuando el mandato, se formaliza en la primera convención, sin embargo, vemos que allí no se determina ni el bien ni el precio. Es dudoso, pues que exista un mandato en el que el mandatario no reciba ninguna instrucción del mandante.

### **Teoría del Mutuo**

Los últimos estudios desarrollados en esta materia, corresponden a los autores que destacan, en esencia, su naturaleza financiera; pero la mayoría de ellos, estimando al dinero como objeto propio de este negocio, pretenden asimilar su naturaleza jurídica a la del contrato de mutuo. En este sentido, Tribes define al leasing como técnica de crédito en la cual el prestamista ofrece al prestatario la locación de un bien unida a una promesa unilateral de venta.

La empresa usuaria la que adquiere la propiedad de los bienes, pero simultáneamente los vende a la empresa de leasing, la que se convierte en propietaria fiduciaria de los mismos incluido: gastos, intereses y el margen de ganancia.

Una vez pagados los cánones establecidos, la empresa usuaria puede adquirir la propiedad de los bienes, mediante el ejercicio de la opción de compra; si no hace uso o ejercicio de ella, pues, no adquiere la propiedad del bien.

Doctrina nos sugiere algunas observaciones básicas; pero, antes debemos anotar que el Código civil, siguiendo la actual tendencia de la espiritualista y alejándose de la tradición jurídica romanista normado el mutuo como un contrato que se perfecciona por el solo consentimiento de las partes; en el mutuo existe una operación crediticia de carácter directo por la cual el mutuante transfiere al mutuario la propiedad de determinados bienes fungibles, obligándose éste a devolver otros de la misma especie y cantidad.

En el leasing, antes bien, el crédito se otorga en forma indirecta a través de la adquisición de un bien de capital y la concesión del mismo en luso a la empresa usuaria.

En este caso, pues, no existe transferencia de la propiedad, sino que ella también permanece en el patrimonio de la empresa del leasing cumpliendo una finalidad de garantía.

Se considera imposible una operación de leasing de dinero, toda vez que éste no es un bien identificable.

En suma, concebir al leasing como un préstamo de dinero que hace la empresa de leasing a la usuaria no se acomoda a la realidad, pues si el leasing implicase un préstamo de dinero no se comprende porque motivo la empresa usuaria no compra directamente el bien o bienes al suministrador, una vez que la empresa leasing le ha prestado el dinero.

## **Teoría de la Gestión de Negocios**

Los autores alemanes han dedicado algunas páginas al estudio del leasing, hay algunos que se inclinan a encuadrarlos dentro de la categoría de los "negocios de gestión" pues estiman que la empresa le leasing opera como agente de la empresa arrendataria para obtener el bien que ella desea, y una vez que lo consigue se lo financia, entregándole seguidamente para su uso y explotación.

La denominación genérica de gestión de negocios regula, la gestión de negocios basada en un mandato y la gestión de negocios sin mandato.

Esta gestión de negocios sin mandato, producto de la humanidad romana, e inspirada en la idea que un hombre debe ayudar a sus semejantes cuando éstos necesitan de ella.

Los rasgos característicos que tipifican la gestión de negocios: falta de toda obligación, legal o voluntaria, de asumir la gestión; ella se constituye por un acto unilateral de voluntad realizado con el convencimiento de gestionar un negocio ajeno y en interés ajeno.

En efecto, no hay gestión de negocios si se tiene que realizar los actos por imperativo legal, o si se ha recibido encargo del interesado, pues en tales casos se tratará de una obligación legal o de un mandato, respectivamente.

En segundo lugar, intervención del gestor responde la razón de índole altruista, esto es, velar por la defensa de un interés ajeno.

En base al propósito de favorecer representado sin beneficio correlativo para el gestor, la gestión de negocios ajenos en la creencia que son propios, no quedan comprendidos dentro de esta figura jurídica.

Los rasgos legales nos permiten señalar que la gestión de negocios y el leasing, son dos instituciones que nacen y se desarrollan con finalidades diferentes. La

primera es una institución extracontractual, pues nace de un acto unilateral de voluntad y viene motivada por un espíritu de caridad o benevolencia.

El segundo, en cambio, es un típico contrato de financiación, pensado y estructurado para brindar a las empresas un canal de financiamiento alternativo o complementario a los tradicionales.

### **Teoría del Contrato Atípico**

Corresponde detenerse en la sede de la doctrina que, no encontrando solución a la naturaleza jurídica del leasing en ninguno de los contratos típicos regulados en el ordenamiento jurídico, ni en una conjunción o combinación de los mismos, recurren a la categoría de los contratos atípico.

Entonces la interrogante sería: ¿qué es un contrato atípico? Algunos responderían, inmediatamente, aquel contrato que no es típico, es decir, que no es reconocido legislativamente; pero, esto no dice mucho Atípico, pensamos, es aquel contrato que, no obstante tener identificación propia, y reunir los requisitos necesarios para ser típico, no ha merecido aun recepción legislativa a través de una disciplina particular.

Cuando hablamos de disciplina particular, nos estamos refiriendo a que ella venga contenida en algún Código o en una Ley especial.

La atipicidad, vale recordar, no choca con ningún problema de validez, de licitud o de admisibilidad, pues tales contratos pueden perfectamente celebrarse, amparándose en el principio general de autonomía privada y de la libertad contractual.

Tampoco son contrarios a la ley, a la moral o al orden público: en materia de contratos atípicos, falta un régimen legal.

La doctrina ha intentado superar este impasse elaborando algunos criterios para la interpretación e integración de estos contratos, los cuales son esencialmente dos:

el de la absorción que pretende asimilar el contrato atípico al contrato típico más próximo o semejante: y el de la combinación, propuesta por los alemanes que busca coordinar los posible elementos típicos del contrato atípico.

La tesis de la atipicidad goza de aceptación, tanto de la doctrina como de la jurisprudencia, en los países que no tienen legislación del leasing.

En opinión de Rueda, el desvanecimiento del carácter atípico del leasing financiero; si contamos con una regulación positiva contenida en una disposición normativa con rango de Ley, no se puede seguir afirmando con tanta claridad, como hasta ahora, que el leasing es un contrato atípico.

Lo que ocurre es que el tipo es incompleto, pues se limita a establecer los elementos necesarios o requisitos imprescindibles que deben concurrir para admitir como arrendamiento financiero a un contrato.

### **Teoría del Contrato Mixto**

Sin alejarse del centro estructural del negocio, algunos autores han calificado al leasing como un contrato mixto, resultante de la fusión de varios esquemas negociales, a saber: compraventa, arrendamiento y opción de compra, en otras palabras se incluye; mandato, compraventa, arrendamiento y venta eventual, opinan otros.

Contrato mixto.- La doctrina y la jurisprudencia no entregan una definición clara de esta institución.

Podemos decir que es aquel contrato que se caracteriza por la fusión o mezcolanza de elementos pertenecientes a tipos de contratos diferentes, los cuales no es posible separarlos, ni siquiera conceptualmente, por haber formado un totum.

Si fuera posible la separación, se ha dicho, no habría contrato mixto, pues faltaría su presupuesto natural, esto es, la fusión o la síntesis de elementos que aplican esta categoría de contratos.

Respecto a los elementos que concurren para formar el contrato mixto, esto es, si de contratos típicos o de si éstos con atípicos, o de si estos últimos solamente, la doctrina dista de ser pacífica.

Para un sector importante por cierto, sólo se puede hablar de contratos mixtos en caso que se conjuguen en un mismo negocio, prestaciones de dos o más negocios reconocidos por ley, según su función típica y en relación de coordinación.

Para otros también conforman esta categoría aquellos que son el resultado de la fusión de elementos tanto de negocios típicos con atípicos, como de negocios atípicos solamente.

A este tipo de contratos, igualmente, le corresponde una causa mixta, aunque siempre unitaria, que ella resulta de la fusión de dos o más causas heterogéneas entre sí.

### **Teoría del Contrato Complejo**

Igualmente dentro de la óptica estructural, otros autores consideran que el leasing, a pesar de habersele querido ver como un mero arrendamiento con opción de compra, la verdad es que se trata de un contrato complejo, integrado por finalidades económicas y funciones jurídicas precisas, entre las que destaca la de la financiación de la moderna empresa.

El leasing es un negocio unitario y complejo, entre cuyos elementos existe un nexo de tal naturaleza que sería imposible que cada uno de ellos mantuviera su finalidad, su sentido jurídico, abstrayéndolo de los demás.

Diez Picazo señala que contratos mixtos son aquellos que los que dentro de un mismo contrato, confluyen elementos que pertenecen a distintos tipos de contratos. Reúnen elementos de diversos tipos contractuales, aunque creando una unidad orgánica.

Son complejos, en cambio, aquellos en los cuales las prestaciones de cada una de las partes, las obligaciones asumidas o los pactos establecidos, aisladamente considerados, pertenecen a un tipo contractual preexistente del cual parcialmente se aíslan para integrarse en el negocio.

### **Teoría del Contrato Indirecto**

Desde el punto de referencia la finalidad económica perseguida por las partes, algunos autores han creído ver en el leasing negocio indirecto.

Luego de explicar que el legislador del Brasil realizó una simbiosis de conceptos tradicionales para mostrar la creación de una nueva figura contractual, pues tomo del Código civil la palabra "arrendamiento" y del Código de comercio la de "mercantil" señala que el leasing es un negocio jurídico indirecto, en el cual la financiación se hace bajo la forma del contrato de arrendamiento.

Actualmente es muy frecuente encontrar en los diversos sistemas jurídicos negocios indirectos, es decir, negocios elegidos jurídicos negocios indirectos, es decir, negocios elegidos y queridos por las partes.

En el negocio indirecto, para la consecución del fin querido, se hace no de una vía oblicua, transversal, es decir, no se toma una vía normal, ordinaria, produciéndose una disonancia entre el medio empleado, que es un negocio típico, y el fin práctico perseguido.

En sentido amplio, estima la doctrina, los negocios indirectos engloban o comprenden a los negocios simulados, fiduciarios y a los fraudulentos en sentido estricto, sin embargo, el no debe confundirse ni mezclarse con éstos.

En negocios indirectos, a diferencia de los simulados, explicaba Ascarelli, las partes quieren efectivamente el negocio que poner en movimiento; ellas quieren efectivamente someterse a su disciplina jurídica, no a otra diversa; quieren, además los efectos típicos del negocio adoptado, sin los cuales ellas no alcanzarían su finalidad práctica.

Igualmente, el negocio indirecto es diferente al fiduciario ya que éste persigue una finalidad única, y no doble, como el indirecto. Además, éste no tiene su eficacia típica limitada por un convenio anterior, sino que con aquella eficacia consigue, a la vez, la de otros tipos de negocios, merced a una especial disposición de sus elementos.

El negocio indirecto no ha llegado a constituir una categoría jurídica, esto es, no configura un tipo de negocio reconocido legislativamente.

### **Teoría del Negocio Fiduciario**

En esta tesis viene íntimamente vinculada a la del préstamo o mutuo. Prescindiendo de las formas jurídicas y de los conceptos o rótulos, ha dicho uno de sus teóricos, el leasing es, en sustancia, un préstamo que recibe la usuaria de la financiera, conservando ésta la propiedad fiduciaria de los bienes como garantía del crédito otorgado.

La financiera, explica el mismo autor, efectúa un préstamo a la usuaria, pero en virtud de un mandato que ésta le ha conferido, entrega el dinero al suministrador designado por la usuaria para adquirir los bienes elegidos por ella. La propiedad de estos bienes es adquirida por la usuaria y transferida inmediatamente a la empresa de leasing en garantía del crédito.

En consecuencia, esta es la propietaria fiduciaria de los bienes durante todo el plazo del contrato; aquella es sólo la detentadora del uso del bien durante ese lapso.

En la lógica del Giovanoli, el leasing produciría efectos personales oponibles entre las partes, es decir, entre la usuaria y la empresa de leasing, la cual no podrá enajenar los bienes en virtud del pacto de fiducia.

Según lo anotado, pues, en el leasing se vislumbraría un real negocio fiduciario, particularmente el negocio conocido como fiducia cuya causa y consecuencias jurídicas ha promovido una importante literatura.



Los antecedentes históricos de este tipo de negocios se suelen encontrar en la fiducia que conoció el Derecho Romano. A pesar que las fuentes históricas que se poseen sobre la fiducia no son lo suficientemente extensas y clases, parece haber consenso que en el Derecho Romano se conoció la fiducia testamentaria.

Esta le permitía al testador ordenar que sus bienes y derechos fueran adquiridos, en su sucesión por un fiduciario, con el fin que éste les diera el destino previsto según las instrucciones del testador.

**Negocio fiduciario.-** En opinión de Puig Brutau, es el negocio que consiste en la atribución patrimonial que uno de los contratantes (el fiduciante) realiza a favor de otro (el fiduciario), para que éste utilice el derecho adquirido para la finalidad que se haya convenido (pacto de fiducia), con la obligación del adquirente de retransmitir el bien o derecho adquirido al enajenante o un tercero, una vez cumplida dicha finalidad.

Pugliese, por su parte, dice que denominan fiduciarios aquellos negocios por medio de los cuales una parte transmite a la otra la plena titularidad de un derecho, contra la promesa de quien adquiere, de retransmitir el derecho mismo al enajenante o a un tercero, con la modalidad de que efectúen un cierto fin práctico.

El fin realmente querido por las partes con el negocio fiduciario no corresponde a aquel típico del negocio mismo, el negocio es querido por las partes, pero para un fin diverso de su fin típico.

Así, en un caso típico de negocio fiduciario, como es la transferencia de propiedad con el fin de garantía, la transferencia es efectivamente querida por las partes, pero no con la intención de cambio, sino con el fin de garantía.

La naturaleza y la estructura del negocio fiduciario ha sido explicada por la doctrina tradicional articulando dos negocios diferentes, lo que ha llevado a llamarla "teoría del doble efecto".

Según esta teoría, de un lado hay un negocio jurídico real y dispositivo, y comporta una verdadera transmisión de la propiedad o del derecho al fiduciario. De otro, hay un negocio obligatorio a restituir, posteriormente, el bien o el derecho al fiduciante o al tercero especialmente designado para ello.

Se caracteriza, porque todas las partes eligen para su fin práctico un negocio jurídico cuyos efectos exceden de aquel fin: la transmisión de la propiedad para garantizar un crédito, la cesión de un crédito para que el cesionario cobre.

El fiduciario, en efecto recibe un poder jurídico del que no ha de abusar, esto es, no deberá darle un destino distinto al propuesto. Quién trasmite lo hace confiando en que no lo hará.

De conformidad con la doctrina estudiada entendemos que no existe similitud entre el negocio fiduciario y el leasing, toda vez que éste, ni se condice con la mecánica ni con la esencia misma del leasing.

Además contrasta con la visión fiduciaria de realidad de la mecánica del leasing: la usuaria no es propietaria de los bienes al haberlos adquirido con dinero prestado por la empresa de leasing, sino que dichos bienes son adquiridos por ésta, del proveedor indicado por aquella, con recursos propios.

Resulta entonces un poco creíble la supuesta adquisición de la usuaria de los bienes objeto del negocio y la transmisión en garantía de ellos que efectuaría en el mismo instante a la financiera.

Si se tratara de una transferencia con el fin de garantía, rasgo típico de la fiducia no se justifica la existencia de la opción de compra a favor de la usuaria, toda vez que la empresa de leasing, como fiduciaria, estaría obligada a restituir la propiedad en el momento en que la usuaria, como deudora, satisfaga el crédito, sin requerir, en consecuencia, manifestación de voluntad adicional.

El leasing, por ser una figura contractual proveniente del sistema jurídico anglosajón, no es de fácil encaje en nuestro sistema continental.

## Caracteres Del Leasing

### Caracteres Estructurales

Los caracteres se advierten en la naturaleza de su composición, del contenido de las prestaciones asumidas cada una de las partes y de la forma como se obtiene el cumplimiento las mismas; las funcionales, a su vez, se derivan del rol que a él le corresponde desempeñar dentro del mercado financiero como complementaria a las tradicionales fórmulas de financiación de la empresa.

Empecemos, entonces, con las estructurales diciendo que el leasing es un contrato:

**Principal.-** Es principal cuando cumple, por sí mismo, un fin contractual propio y subsistente, sin relación necesaria con ningún otro contrato; es decir, no depende ni lógica ni jurídicamente de otro, pues él se presenta independiente de aquél.

El Ordenamiento Jurídico positivo y, en su momento, la doctrina predominante, confieren al leasing el título de contrato principal, y ello, sin duda, porque tiene vida propia, independiente lógica y jurídicamente de cualquier otro contrato.

Según esto, pues, el contrato de compraventa, seguros y otros, a pesar de tener la calidad de principales, tienen en el leasing la de accesorios.

**Consensual.-** Como eficaz y reconocido medio de financiamiento puesto al servicio de la empresa actual para contribuir a su modernización y, en efecto, a su eficiencia, no queda al margen de esta realidad: su consensualidad es admitida por unanimidad, pues ella en si resulta evidente. Debemos, en puridad, interpretar tal exigencia sólo como una formalidad **ad probationem**, en razón que ella no se requiere para otorgar relevancia jurídica a la voluntad contractual, pues el negocio es eficaz cualquiera sea la forma de exteriorización, sino el sólo efecto de hacer posible la prueba de la existencia del contrato, o de su contenido sobre la forma en el leasing nos referimos.

**Oneroso.-** Son aquellos contratos en los cuales cada una de las partes sufre un sacrificio (empobrecimiento) patrimonial con la intención de procurarse una correspondiente ventaja: percibir una atribución patrimonial, o un enriquecimiento proporcional, como contraprestación.

Son gratuitos (o lucrativos, o di lucro, o de beneficencia), aquellos en los cuales una sola de las partes recibe una ventaja patrimonial, o lucro (atribución patrimonial), y la otra sólo soporta el sacrificio.

El sacrificio patrimonial que experimenta la empresa financiera, al adquirir el bien y conceder el uso del mismo durante un plazo inicial, se ve compensado con el pago del canon periódico que recibe y, en su oportunidad, por el pago del valor residual pactado para la ulterior transferencia de la propiedad del bien.

A su turno, la empresa usuaria surge un sacrificio patrimonial al tener que pagar los respectivos cánones, pero se beneficia con el uso, disfrute y, a su sola decisión, con la propiedad del bien que ha sido materia del contrato.

**Conmutativo.-** La categorización del leasing como contrato conmutativo y ello, ante todo, porque en el acto mismo de estipulación de este negocio, cada parte realiza la valoración del sacrificio y la ventaja que le depara su celebración.

Con razón, pues, se dice que cada parte conoce con la debida anticipación, cual es la importancia económica que el contrato reviste para ella.

**De Tracto Sucesivo.-** El leasing es un contrato de duración porque las prestaciones, tanto de la empresa de leasing como de la usuaria, se van ejecutando en el tiempo, durante un lapso prolongado.

El dilatar la ejecución de las prestaciones en el tiempo es presupuesto fundamental para que el leasing produzca el efecto querido por ambas partes y satisfaga, a su vez, las necesidades que los indujo a contratar.

La duración en él no es tolerada, sino, por el contrario, querida por ellas.

En suma, más estrictamente, el leasing es un contrato de duración determinada, cuya prestación de la empresa de leasing es continuada y la contraprestación de la usuaria es periódica.

**De Prestaciones Recíprocas.-** Es un contrato con prestaciones recíprocas, donde la empresa de leasing es acreedora de los cánones e, inversamente, deudora de los bienes, sean estos muebles o inmuebles; en tanto, la usuaria es acreedora de los bienes y deudora de los cánones.

Si esto es así, entonces, al leasing le son aplicables las disposiciones contenidas del Código Civil.

**De Empresa.-** Integra la gran familia de los llamados "contratos empresa", al menos expresamente, una de las partes es una empresa: la empresa de leasing; pero, nosotros sabemos que uno de los rasgos típicos, sino su finalidad primaria de éste es la de ser un contrato de financiación de la empresa, es decir, de aquella que produce bienes o servicios para el mercado.

Debemos reconocer que habitualmente son dos empresas las que intervienen en el leasing como partes contractuales:

La empresa de leasing, de un lado, y la empresa usuaria, del otro. La calificación de contrato de empresa es, como podemos advertir, "approprié" al leasing.

### **Caracteres Funcionales**

Los consideramos caracteres estructurales del leasing, nos interesa ahora hacer mención a los que la doctrina y jurisprudencia destacan como funcionales, a saber:

**De Financiación.-** Las doctrinas económica y jurídica están de acuerdo que la más marcada entre las particularidades del leasing es ser un contrato de financiación. El predominio de esta finalidad es patente, obvia, debido en lo fundamental a que el leasing tiene como objetivo primario ofrecer a las empresas

un canal de financiamiento alternativo o complementario a las líneas de crédito tradicionales.

Por eso, con sumo acierto, se dice que ahora las empresas tienen a su disposición, además de los tradicionales "capital de riesgo" y "capital de crédito", otra constituida por el denominado "capital de uso", de forma tal que, a la pacífica distinción entre titularidad del capital (del Estado o accionistas privados) y titularidad de dirección (de los ejecutivos o de los técnicos), se puede agregar una ulterior subdistinción entre la titularidad del capital de la empresa y la titularidad del capital de gestión.

**De Cambio.-** Este contrato permite la circulación de la riqueza, al conceder el uso y goce económico de un bien, por un plazo determinado, y al otorgar la totalidad de los poderes económicos que tiene sobre el bien materia del negocio, si se hace uso de la opción de compra; de otro, posibilita una mayor eficiencia y expansión de la empresa usuaria, incrementando su producción y sus resultados la vez que se incentiva la sustitución y renovación de los bienes de capital, impulsando, en consecuencia, el desarrollo del sector de la industria y el comercio.

**Traslato de Uso y Disfrute.-** Para alcanzar una mejor exposición didáctica de las instituciones contractuales, la doctrina en estas últimas décadas clasifica los contratos vendiendo a sus objetivos sustanciales.

En tal sentido, se habla, de un lujo de contratos traslativos de la propiedad, donde naturalmente están: la compraventa, el mutuo, la permuta etc.; y, de otro, de contratos traslativos de uso y disfrute, en los que se alistan el arrendamiento, el comodato, etc.

Siguiendo esta clasificación, que tiene directa conexión con la apuntada función de cambio, se puede decir que el leasing es un contrato traslativo de uso y disfrute de bienes de capital y, eventualmente, es título para la adquisición de la propiedad de los mismo, si es que la empresa usuaria decide que esa es la opción más conveniente a sus propios interés al final del plazo contractual.

## **El Trámite Juicio Verbal Sumario**

Para el Doctor José C. García Falconí, en su publicación en Derecho Ecuador catedrático de la Universidad Central del Ecuador este tipo de proceso corresponde a las siguientes **características**:

- Se discute una sola pretensión;
- Las pruebas se presentan en el acto;
- Lo probado beneficia a lo no probado.

Otros autores que incluyen este proceso entre los especiales; pretenden que se encargue entre las cuestiones simples, las que por su naturaleza especial, deben solucionarse con urgencia, como propuesta a los trámites largos, llenos de formalidades, gastos e inconvenientes de otros procedimientos, especialmente el ordinario.

Son juicios “en donde se omiten las solemnidades del ordinario y que se atienden a la averiguación de la verdad judicial por medios más breves y sencillos sin menoscabo de las formalidades esenciales y garantías de defensa para las partes, generalmente para reglar los juicios de poca cuantía y a fin de que no se consuma el valor de la cosa litigiosa con los gastos judiciales o costas del pleito”.

### **Proceso legal**

**Concepto.-** Es un proceso administrativo legal que pretende dar terminación solucionando un problema o litigio legal pendiente sometido a conocimiento y resolución de un juez o tribunal

#### **Intervinientes:**

- Actor
- Demandado
- Juzgado:
  - a. Juez

- b. Secretario
  - c. Oficial Mayor
  - d. Amanuense
- Corte Provincial de lo Civil, Laboral y Mercantil
  - a. Presidente
  - b. Vocales
  - c. Secretario Relator

**Requisitos:**

- Petición o demanda
- Documentos: contrato de arrendamiento o declaración jurada del hecho o acto a denunciar, copias de las cédulas de los actores
- Los requisitos establecidos en el Art. 67 del código de procedimiento civil.

**Naturaleza.-**

El proceso legal en este tipo de caso es necesarios en este tipo de Proceso legal aplicable al para:

- Acortar plazos, y reducir apelaciones interlocutorias y recursos;
- Conceder al juez la dirección del proceso para repudiar o aceptar actuaciones superfluas;
- Suprimir las formalidades innecesarias, respetando las esenciales, para averiguar la verdad;
- Admitir las formalidades accidentales o accesorias de puro derecho positivo que sean útiles para una decisión justa;
- Suprimir los actos que han sido impuestos con tanta generosidad y amplitud, buscando la economía procesal, la brevedad y la celeridad;
- Liberar de la litis contestatio;
- Que el juez pueda cerrar audiencias y dictar sentencias cuando el asunto ha sido debidamente probado.



El juicio verbal sumario le corresponden las siguientes características:

- Resumir y compendiar el procedimiento común;
- Afianzar la justicia;
- Establecer una correlación entre el fin y los medios;

Por su naturaleza se clasifica en:

- Se instruye y ventila rápidamente;
- Las pruebas sean verbales y sus resultados consten en un acta;
- Es breve y sencillo: se admite la demanda y su justificación y se decide sobre ella en audiencia verbal;
- Busca la justicia de paz o equidad.

### **Sumariedad**

Significa simplificación de actos judiciales

Los forjadores de las reformas que produjeron este tipo de trámite, nunca pensaron en llegar al juicio sumario ni siquiera tenían la intención de que este trámite tenga "figura de juicio".

Si comparamos las peculiaridades y los actos procesales que se realizan en este proceso con lo postulado en la doctrina veremos que coinciden en muy poco. El lenguaje verbal le dice a este juicio que no es verbal ni sumario y es cierto.

Toda actividad es oral ni siquiera la audiencia de conciliación y contestación a la demanda pues aun ésta se reduce a escrito, las pruebas no se recogen en un solo acto y en una sola acta. Tampoco es sumario, es decir breve, reducido, ajeno a las formalidades.

## **El Juicio Verbal Sumario en el área de Inquilinato**

El art. 843 del código de procedimiento civil dispone en su parte pertinente "Están sujetas al trámite que esta sección establece las demandas que, por disposición de la Ley o por convenios de las partes deban sustanciarse verbal y sumariamente; las de las controversias relativas a predios urbanos entre arrendador y arrendatario o subarrendatario, y los asuntos comerciales que no tuviesen procedimiento especial".

El Art. 39 de la Ley de Inquilinato dispone de manera imperativa lo siguiente:

"Trámite de las Controversias".- Las acciones sobre inquilinato se tramitarán en juicio verbal sumario, ante el Juez de Inquilinato del respectivo Cantón o de quien haga sus veces.

Solo de la sentencia y del auto que niega el tramite verbal sumario se podrá apelar ante la Corte Superior, cuya resolución causará ejecutoria...".

Del Juicio Verbal Sumario trata el Código de Procedimiento Civil en su Art. 843 y 862.

En teoría, se supone que se tramitará un proceso de inquilinato con expedición y rapidez, pero en la vida práctica no sucede ello, tanto más si consideramos que con la Casación Civil, que todavía no ha sido debidamente comprendido en su real valor por varios estratos, se ha alargado el trámite de estos juicios.

El juicio se ejercita una acción para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento. La naturaleza especial de los juicios de arrendamiento. No permiten que en él se resuelvan conflictos de derechos contradictorios, como la propiedad, posesión etc., estos derechos tienen que ser discutidos en otra clase de juicios.

En teoría se supone que la sencillez es la nota más característica del juicio verbal sumario de inquilinato, como medio fácil, rápido y económico de obtener

judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento, por esta razón no se puede discutir aquí cuestiones de dominio etc. pero en la vida práctica sucede todo lo contrario, esto es no se cumple lo que en teoría se supone que implica el juicio verbal sumario, que tiene como fin acelerar el procedimiento y facilitar la pronta resolución del juicio.

### **Derecho de Retención**

El Art. 1910 del Código Civil dispone: "El Arrendatario está obligado al pago del precio o renta."

El arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amoblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren, a menos de prueba en contrario".

Mientras que el Art. 858 del Código de Procedimiento Civil señala: "La retención de que habla el Art. 1910 del Código Civil se dictará por el juez, en cualquier estado del juicio sobre cesación de arrendamiento o pago de pensiones conducticias, dentro del mismo cuaderno en que se sustancie el juicio.

Esta consistirá en la orden de que el ocupante no pueda retirar del predio arrendado los muebles, objetos o frutos existentes en el mismo predio y que no fueren inembargables en conformidad a lo que dispone el Art. 1661 del Código Civil.

En el caso de que hubiere terceros que reclamen derechos sobre tales bienes, la reclamación se sustanciará en cuaderno separado, sin perjuicio de que se lleve a efecto la retención".

De tal modo, que si bien no existe el derecho de retención como principio general, sino en casos de excepción cuando la Ley expresamente lo consagra, como en el manifestado en líneas anteriores.

En cambio la Ley de Inquilinato en el Art. 50, se indica lo siguiente:

**"Facultad de Retención del Local Arrendado.-** En ningún caso en que el arrendador deba al arrendatario una suma de dinero, ya sea como indemnización o como devolución de lo pagado indebidamente, podrá éste ser desalojado del local arrendado, sin que previamente se lo pague.

Para el ejercicio del derecho concedido por el inciso anterior, el arrendatario deberá acompañar providencia ejecutoriada recaída en el procedimiento previsto en el Art. 18 o prueba plena que establezca los valores determinados en dicho artículo como debidos por el arrendador"

Este derecho legal de retención es el que goza el arrendatario, quien al ejercerlo impide se le prive de la cosa arrendada, mientras las indemnizaciones que se le adeuden no le sean pagadas por el arrendador.

Mientras que lo que establece el Art. 858 del Código de Procedimiento Civil, es la facultad que tiene el arrendador para asegurar el pago, de objetos y frutos, esto es la orden judicial de que el ocupante no puede retirar del predio arrendando los muebles y pertenencias, salvo las inembargables.

Así, el arrendador tiene derecho de retención de los objetos con que el arrendatario le haya amueblado o previsto y que le pertenecieren para seguridad del pago de la renta y de las indemnizaciones a que tenga derecho por causa del contrato de arrendamiento.

El arrendatario tiene derecho a no ser expedido o privado de la cosa arrendada en todos los casos en que el arrendador le debe indemnización de perjuicios por cualquier concepto si primeramente no se le paga, vale la pena recalcar, que el inquilino demandado de este modo, debe alegar la expedición de mora purga a la mora, esto se debe alegar esta excepción en forma expresa que él no estaba en mora de cumplir sus obligaciones, porque el arrendador no había cumplido las suyas y para ello debe acompañar providencia ejecutoria en el procedimiento del

juicio por cobro de exceso de pensiones de arriendo o prueba plena que establezca los valores determinados en dicho Art. 18 como debidos por el arrendador.

### **La Excepción de no ser inquilino**

He visto que en muchos casos de la vida real, una de las excepciones que opone el demandado en un juicio de inquilinato es que no es inquilino del actor, argumentando que la misión del juez es amparar en un primer momento el ejercicio de los derechos en sus manifestaciones materiales apreciables por los sentidos, a fin de mantener el status que, aún cuando a la postre puede resultar que el derecho que se aduce se proteja no es legítimo.

Y aquí viene uno de los graves problemas a que debe enfrentar el Juez de Inquilinato que conocemos es un medio de defensa judicial que consiste en una contradicción a la acción.

En mi trabajo sobre el tema Modelos de Contestación a las Demandas, en los dos tomos trato ampliamente sobre la excepción, que como conocemos es un medio de defensa judicial que consiste en una contradicción a la acción, ruego al lector remitirse a dichos trabajos.

### **Cuando se presenta la ocupación del hecho**

La ocupación de hecho se presenta cuando un inmueble se ocupa de hecho por una persona o varias personas, sin que medie contrato de arrendamiento por parte de su propietario o con consentimiento de aquel. Es una privación injusta que sufre quien tiene la tenencia material de un determinado bien inmueble.

En la práctica resulta que muchos inescrupulosos ex-inquilinos, luego de ser lanzados, vuelven a ocupar el local anteriormente arrendado, esto es sin que medie contrato de arrendamiento, ni consentimiento del arrendador.

Se ha preguntado por parte de Jueces y Abogados, que hacer en este caso.

En mi opinión debería seguirse lo que se hace en la hermana República de Colombia, esto es:

1. El Jefe de Policía ante quien se presente la queja, se traslada al lugar donde esté situado el inmueble dentro de las 48 horas, después de la presentación de la denuncia.
2. Si los ocupantes no exhiben prueba que justifique la ocupación o se oculta, procederá a verificarse el lanzamiento sin dar lugar a recurso alguno ni a diligencia que pueda demorar la desocupación del inmueble.

Caso de que no se cumpla, se hace la Policía responsable de los costes de la diligencia y perjuicios causados al arrendador.

Como vemos nuestra legislación, que yo conozca por lo menos, no se refiere a este punto, a excepción de cuando hay invasiones, que habrá que aplicar lo que dice la Ley de Fomento Agropecuario, pero si pienso que por lo menos el demandado que argumente esta circunstancia debería, por lo menos exhibir un título que justifique la posesión.

### **Respecto a las invasiones**

Es un problemas muy delicados desde el ángulo ya no propiamente jurídico sino social, el denominado invasiones que consiste en la ocupación de predios inhabitados por cierto número de personas o familias, por otro lado no olvidemos que los Arts. 48 al 51 de la Constitución Política garantizan la propiedad privada.

De todos modos, hay que recordar que al alegar la improcedencia de la demanda, debe indicarse cuáles son las razones en que se funda para alegar tal improcedencia, de lo contrario la excepción por general y vaga, no puede tomarse en cuenta ni puede ser siquiera analizada, pues no hay elemento concreto para hacerlo.

Para que se declare la nulidad a petición de parte, es requisito indispensable el que la omisión pueda influir en la decisión de la causa, como lo señala el Código de

Procedimiento Civil, así si las partes ejercieron sus derechos, presentando sus pruebas he hicieren sus alegatos en forma más amplia y completa, de manera que suponiendo que la omisión exista, ella no influyó ni puede influir en la decisión de la causa.

Recalco que es en la contestación a la demanda cuando se traba la relación jurídico-procesal.

La prueba dentro de este y de todos los juicios debe sujetarse a los principios de contradicción, publicidad, inmediación, celeridad, etc.

### **La Ley de Inquilinato**

La ley de inquilinato dice que en cuestiones de vacíos legales de esta ley la ley supletoria es el código civil y el código de procedimiento civil. Por lo tanto lo que debemos considerar que según el código civil la transacción da fin a un litigio o a un posible proceso que libra a las partes de internarse dentro una larga e inconveniente normativa legal.

#### **“Título I**

Del ámbito de la ley

Artículo 1. - **Ámbito.**- Esta ley regla las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos.

Las ordenanzas municipales determinarán el perímetro urbano.

Artículo 2. - **Leyes Supletorias.**- En lo no previsto en esta ley, se aplicarán las disposiciones de los códigos civil y de procedimiento civil, en lo que fueren pertinentes.

#### **Título II**

De los locales de arrendamiento

Artículo 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:

- A. Disponer de servicios higiénicos completos y permanentes, siquiera uno para cada piso de la casa, de acuerdo con las modalidades del lugar.
- B. 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;
- C. tener aireación y luz suficientes para las habitaciones;
- D. disponer, permanentemente, de los servicios de agua potable y de luz eléctrica, en los sectores urbanos donde existen estos servicios;
- E. no ofrecer peligro de ruina; y,
- F. estar desinfectados, lo que se acreditará con el correspondiente certificado de sanidad.

Artículo 4. - Reparaciones a que está obligado el arrendador.- El arrendador está obligado a efectuar las reparaciones y obras necesarias a fin de que los locales reúnan las condiciones exigidas en el artículo precedente.

Cuando las ordenare el juez de inquilinato, concederá un plazo para su ejecución.

Artículo 5. - Derecho de subrogación del inquilino.- Si, vencido el plazo, el local no hubiere sido puesto en las condiciones ordenadas, el arrendatario, con autorización del juez podrá efectuar las reparaciones y obras estrictamente indispensables, a costa del arrendador. En tal caso, descontará de las pensiones locativas el valor invertido, más el diez por ciento de recargo.

Artículo 6. - Sanciones al arrendador.- El arrendador que no efectua las reparaciones y obras ordenadas por el juez de inquilinato, o que privare a los locales de los servicios existentes, u ocasionare daños en ellos, o dificultare, de



cualquier manera, el uso del local arrendado, será sancionado por el juez de inquilinato con multa equivalente a una pensión locativa mensual y, si reincidiere, con la de tres pensiones locativas mensuales.

Cuando por las causas puntualizadas en el inciso anterior el inquilino se hubiere visto obligado a desocupar el local, el arrendador le indemnizará con una suma equivalente a la pensión locativa de tres meses, sin perjuicio de la sanción establecida en el inciso anterior.

Artículo 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.

### Título III

#### De la inscripción de predios de arrendamiento

Artículo 8. - Del registro de arrendamientos.- Los concejos cantonales tendrán a su cargo el registro de arrendamientos, que lo llevará el jefe de catastros municipales, quien ejercerá todas las funciones que se asignan en esta ley a la oficina de registro de arrendamientos.

En los cantones de Quito y Guayaquil habrá, a cargo de las municipalidades respectivas, una oficina de registro de arrendamientos, independiente de la jefatura de catastros.

Podrá también haberla en los demás cantones, cuando los concejos municipales así lo resuelvan.

Artículo 9. - Contenido de la inscripción.- Los arrendadores inscribirán sus predios en el registro de arrendamientos de predios urbanos. Cada inscripción contendrá:

- a) Nombre del arrendador y subarrendador y su dirección;
- b) Ubicación y superficie del predio y del local o locales destinados al arrendamiento,
- c) Determinación de los servicios existentes;
- d) Avalúo catastral comercial del inmueble;
- e) Inventario de los muebles, cuando se tratare de locales amoblados; y,
- f) Demás datos que se exigiere en las ordenanzas respectivas.

Artículo 10. - Fijación de las pensiones máximas de arrendamiento.- Las oficinas de registro de arrendamientos o las jefaturas de catastro municipales, según el caso, fijarán la pensión máxima de arrendamiento de cada local, y entregarán al arrendador, en el plazo máximo de cuatro meses, un certificado en el que conste la identidad del predio o local inscrito y la pensión mensual para su arrendamiento.

Artículo 11. - Fijación de tasas de inscripción y certificados.- El concejo municipal fijará las tasas de inscripción y de otorgamiento de certificados, las mismas que no excederán de cinco sucres por cada predio.

Artículo 12. - Obligación del certificado de fijación de pensiones.- No se podrá arrendar, total o parcialmente un predio, sin el correspondiente certificado de fijación de precios.

Si la oficina de registro de arrendamientos encontrare que el arrendador no se ha sometido a las disposiciones de este artículo, lo sancionará con multa de cincuenta a quinientos sucres, que será recaudada por el juez de inquilinato, salvo que el incumplimiento fuere causado por la municipalidad. En este caso se dispondrá la inscripción.

Artículo 13. - Inspección de los predios inscritos.- La oficina de registro de arrendamientos podrá inspeccionar; en cualquier tiempo, los predios inscritos, con el fin de comprobar la exactitud de los datos suministrados para la inscripción.

Artículo 14. - Sanción por falta de inscripción- Sin perjuicio de lo establecido por el artículo 12, el arrendador que no hubiere inscrito el predio destinado a vivienda, o vivienda y comercio, o vivienda y taller, el juez de inquilinato le impondrá una multa equivalente a seis meses de pensiones de arrendamiento, correspondiendo el cincuenta por ciento al inquilino y el otro cincuenta por ciento al estado, porcentaje éste que será depositado por el juez de inquilinato en el banco del estado, en la cuenta única del tesoro nacional.

El inquilino podrá hacer valer este derecho como acción o como excepción, aun reconviniendo al arrendador; en todo caso, el juez aún de oficio, impondrá la multa mencionada, en el cincuenta por ciento de beneficio al estado.

Artículo 15. - Exoneración de inscripción.- Exonérese a las instituciones de derecho público y de derecho privado con finalidad pública de la obligación de inscribir sus bienes inmuebles destinados al arrendamiento para la vivienda, vivienda y taller, y vivienda y comercio, en las oficinas de registro de arrendamientos de las municipalidades.

Artículo 16. - Prohibición para las instituciones del sector público.- En ningún caso, las instituciones a las que se refiere el artículo precedente podrán cobrar en concepto de cánones de arrendamiento por sus inmuebles, valores superiores a los límites legales.

#### Título IV

##### De la fijación de las pensiones de arrendamiento

Artículo 17. - Limite máximo para las pensiones de arrendamiento.- La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el

catastro municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana.

Para determinar el precio total se tomarán en cuenta todos los departamentos, piezas o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador.

Cuando se arrienda sólo una parte del predio, la pensión se fijará proporcionalmente a dicha parte.

Para fijar la pensión mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado, condición y ubicación del inmueble y los requisitos exigidos en el art. 3.

Artículo 18. - Prohíbese pactar el incremento automático de pensiones locativas de inmuebles destinados a vivienda durante la vigencia mínima del contrato de arrendamiento a que se refiere el inciso primero del artículo 28, siempre y cuando el canon de arrendamiento mensual no exceda de dos salarios mínimos vitales. Toda estipulación que contravenga esta prohibición se tendrá por no escrita.

Artículo 19. - Sanciones por cobro de pensiones excesivas.- La oficina de registro de arrendamientos, fijará el precio máximo de arrendamiento de cada local, que se hará constar en el certificado a que se refiere el art. 10.

Quien cobrare una pensión mayor de la fijada por la oficina municipal de arrendamientos o la jefatura de catastros, según el caso, será sancionado por el juez de inquilinato con una multa equivalente al valor del canon de arrendamiento mensual cobrado, sin perjuicio de la devolución al inquilino de lo cobrado en exceso, que deberá liquidarse con el interés legal vigente a la fecha en que se ordene la devolución.

Esta acción se tramitará en juicio verbal sumario, por separado. Si el monto de lo reclamado no excediere de unos mil sucres, el demandado podrá reconvenir al actor en el momento de proponer excepciones.

La acción para demandar la devolución de lo cobrado en exceso y el derecho a recabar dicha devolución, prescribirá en dos años.

Artículo 20. - Fijación provisional de pensiones.- Si el inmueble no tuviere avalúo catastral comercial, la oficina de registro de arrendamientos, previa inspección, podrá autorizar el arrendamiento y fijar pensiones provisionales.

Si un edificio no se hallare terminado, se podrá autorizar el arrendamiento de los locales que reúnan los requisitos del art. 3.

Artículo 21. - Solicitud de aumento de pensiones.- El arrendador podrá solicitar a la oficina de registro de arrendamientos el aumento de la pensión mensual, cuando hubiere realizado obras que mejoren el local arrendado, siempre y cuando éstas no sean obras de simple mantenimiento o de servicios necesarios exigidos en el art. 3 de esta ley; o hayan transcurrido, por lo menos dos años de haberse efectuado la última fijación.

Artículo 22. - Los derechos de los inquilinos son irrenunciables.

Artículo 23. - Solicitud de rebaja de pensiones.- El arrendatario puede solicitar la rebaja de las pensiones de arrendamiento cuando el local se halle en mal estado, por el uso natural o por causa de las cuales el arrendatario no sea responsable.

## Título V

### Del arrendamiento de locales amoblados

Artículo 24. - Forma y contenido de los contratos.- En el contrato de arrendamiento de locales amoblados, constará por escrito el inventario y avalúo de los muebles y la determinación de su valor de uso. De no constar, se estimará que el valor de uso de los muebles corresponde al 25% de la pensión de arrendamiento estipulada.

Artículo 25. - Caso de locales destinados a vivienda.- En tratándose de locales destinados a vivienda, la parte de renta relativa al mobiliario no podrá exceder del importe máximo de la pensión de arrendamiento que legalmente corresponda a la vivienda. Si excediere de este límite, el inquilino, mientras continúe vigente el arriendo, podrá pedir revisión de la pensión pactada y el reintegro de las cantidades que indebidamente hubiere abonado al arrendador por el uso de mobiliario.

Artículo 26. - Cumplimiento del contrato.- Si el arrendador no entregare los muebles arrendados, o una parte de ellos, según inventario, el arrendatario podrá exigir, mientras subsista el contrato, la entrega de los muebles o la rebaja proporcional de la pensión de arrendamiento, y el reintegro de las cantidades indebidamente pagadas.

Si la parte del mobiliario no entregada fuere de tal importancia que, dadas las condiciones del local, se presuma que, conociéndolas el arrendatario, no la hubiere tomado en arrendamiento, tendrá derecho a dar por terminado el contrato.

## Título VI

### De los contratos de arrendamiento y sus efectos

Artículo 27.- Formas de los contratos.- El contrato de arrendamiento podrá ser verbal o escrito.

Artículo 28. - plazo del contrato escrito.- El plazo estipulado en el contrato escrito será obligatorio para arrendador y arrendatario. Sin embargo, en todo contrato de arrendamiento tendrá derecho el arrendatario a una duración mínima de dos años, excepto en los siguientes casos:

- A. de habitaciones en hoteles, casas de pensión o posadas;
- B. de arrendamiento de locales a individuos o familias que, teniendo su residencia habitual en un lugar, van a otros transitoriamente; y,

- C. de arrendamiento de locales para exhibiciones, espectáculos y otros fines, que por su propia naturaleza, tengan corta duración.

Artículo 29. - Forma del contrato de más de diez mil sucres mensuales. - Los contratos cuyo canon de arrendamiento exceda de diez mil sucres mensuales, se celebrarán por escrito, debiendo el arrendador registrarlos, dentro de los treinta días siguientes a su celebración, en el juzgado de inquilinato o en el que hiciere sus veces, los mismos que llevarán un archivo numerado y cronológico de los contratos registrados, bajo la responsabilidad personal del juez y secretario.

## Título VII

### De la terminación del contrato de arrendamiento

Artículo 30.- 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, sólo por una de las siguientes causas:

- a) cuando la falta de pago de las dos pensiones locativas mensuales se hubieren mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino;
- 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 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 autorizadas por el arrendador;
- h) resolución del arrendador de demoler el local para nueva edificación. En ese 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 sólo podrá ser tramitada cuando se acompañen los planos aprobados y el permiso de la municipalidad respectiva para iniciar la obra.

- i) El arrendador deberá comenzar la demolición en la fecha fijada. Si no lo hiciere, pagará la indemnización contemplada en el inciso segundo del art. 6; e,
- j) 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.

Artículo 31.- Caso de traspaso de dominio.- La transferencia de dominio del local arrendado termina el contrato de arrendamiento. En este caso, el dueño dará al arrendatario un plazo de tres meses para la desocupación.

Si el arrendatario no fuere desahuciado en el plazo de un mes contado desde la fecha de transferencia de dominio, subsistirá el contrato. Este plazo debe contarse desde la fecha de inscripción en el registro de la propiedad, hasta el día que se cite la solicitud de desahucio al inquilino.

Se respetarán los contratos celebrados por escritura pública, inscrita en el registro de la propiedad del respectivo cantón.

Artículo 32.- Caso de fallecimiento del inquilino.- En caso de fallecimiento del inquilino el contrato subsistirá respecto de los miembros de su familia y de las personas legalmente a su cargo que haber vivido con él, siempre que éstos así lo desearan, y constituyeren mandatario dentro del plazo de treinta días.

Artículo 33.- Anticipación del Arrendador.- El arrendador comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hiciere, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes, por el periodo de un año y por una sola vez. Transcurrido este plazo, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante el desahucio respectivo.



Notificado con el desahucio el arrendatario deberá desahuciar a su vez, a los subarrendatarios o cesionarios en el término de quince días. Si no lo hiciera, y el subarrendatario o cesionario fuere desalojado, le indemnizará con una cantidad igual a la pensión de tres meses.

Artículo 34.- Caso de embargo del inmueble arrendado.- Si el inmueble arrendado fuere embargado, el depositario sustituirá en sus derechos y obligaciones al arrendador, sin que se pueda privar al arrendatario de la ocupación del inmueble hasta que se verifique el remate.

En caso de remate, se aplicará lo dispuesto en el art. 31.

Artículo 35.- Facultad del arrendatario.- En los contratos escritos sin fijación de plazo y en los verbales, el arrendatario podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento, en cualquier tiempo, previo aviso al arrendador con anticipación de un mes, por lo menos. Durante este tiempo pagará el precio del arrendamiento y permitirá que los interesados examinen el local arrendado.

Establéense para esta regla las mismas excepciones contenidas en los literales a), b), c) del art. 28.

Artículo 36.- Requisitos para el subarriendo o la cesión.- Sin autorización escrita, el arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar el local.

El subarrendatario o cesionario no podrá usar y gozar de la cosa en otros términos que los estipulados entre arrendador y arrendatario, ni por plazo mayor que el legal o el convenido entre éstos.

El subarrendatario no podrá, a su vez, celebrar otro contrato de arrendamiento respecto del mismo local ni ceder sus derechos. Igual prohibición se establece para el cesionario.

Artículo 37.- El inquilino que ocupa ininterrumpidamente por 15 años o más un inmueble destinado exclusivamente a vivienda, vivienda - taller o negocio -

vivienda, tendrá la primera opción de compra del mismo, en igualdad de condiciones de otros oferentes.

Este derecho sólo podrá ejercerse cuando el propietario del inmueble decida venderlo por su propia voluntad.

## Título VIII

### Del Subarrendamiento

Artículo 38. - Prohibición de subarrendar.- Prohíbese celebrar contratos de subarrendamiento de locales de vivienda, salvo los contratos de naturaleza ocasional o temporaria de plazo no mayor de tres meses.

Artículo 39.- Caso de desalojo.- El desalojo del arrendatario incluirá el de los subarrendatarios o cesionarios, a quienes se hubiere arrendado o cedido el arrendamiento, sin autorización. No obstante, el subarrendatario o cesionario tendrá derecho a permanecer en el local arrendado por treinta días, a partir de la fecha en que fuere notificado por el juzgado de inquilinato con la terminación del contrato de arrendamiento, mediante el pago al arrendador de la respectiva pensión de arrendamiento.

En este caso, el subarrendatario tendrá también derecho a exigir del subarrendador el pago de una suma equivalente a la pensión de tres meses.

Artículo 40.- Continuación del subarrendamiento por desalojo del arrendatario.- El desalojo del arrendatario por falta de pago de pensiones o por otra causa que sólo a él le fuere imputable, así como su abandono voluntario de la cosa arrendada, no perjudica a los subarrendatarios o cesionarios, a quienes se hubiere subarrendado o cedido el derecho, en forma legal. Estos inquilinos podrán continuar como arrendatarios directos, abonando una pensión igual a la fijada legalmente como máxima, en la forma establecida por el art. 36, si se tratare de todo el inmueble, o una proporcional a la misma si el arrendamiento fuere de una parte.

Artículo 41.- Extensión de obligaciones del arrendador. Las obligaciones y derechos de los arrendadores establecidos por los artículos 5, 6, 7, 24, 25, 28, 33 y 40 se hacen extensivos a los subarrendadores.

## Titulo IX

### De la competencia y del procedimiento

Artículo 42. - Tramite de las controversias.- Las acciones sobre inquilinato se tramitarán en juicio verbal sumario, ante el juez de inquilinato del respectivo cantón o de quien haga sus veces.

Sólo de la sentencia y del auto que niega el trámite verbal sumario se podrá apelar para ante la corte superior, cuya resolución causará ejecutoria.

Demandado el inquilino por la causal de terminación del contrato de arrendamiento contemplada en la letra a) del art. 30, no podrá apelar del fallo que le condene, sin que previamente consigne el valor de las pensiones de arrendamiento que se hallare adeudando a la fecha de expedición de la sentencia; si no lo hiciere, se entenderá como no interpuesto el recurso. Tal requisito no será aplicable en contratos de arrendamiento cuyas pensiones no excedan de dos mil sucres mensuales.

Artículo 43.- Jueces competentes. - Los jueces de inquilinato serán designados por la corte superior del respectivo distrito.

Habrá obligatoriamente juzgados de inquilinato en los cantones de Quito, Guayaquil y Cuenca.

En los cantones en que no hubiere juez de inquilinato, desempeñará las funciones de éste el juez de lo civil.

Artículo 44.- En los cantones donde se creen jueces de inquilinato, serán éstos los competentes para conocer de las causas sobre la materia, debiendo ser remitidos a

su conocimiento todos los juicios y diligencias, en el estado en que se encuentren, por parte de los jueces civiles que ejercían tales funciones.

Artículo 45.- La competencia de los jueces de inquilinato en lo posterior, se radicará de acuerdo a las normas establecidas en los artículos 14 y 15 del código de procedimiento civil; y la subrogación se someterá a lo previsto en el art. 43 de la ley de inquilinato.

Artículo 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, 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.

Artículo 47. - Documentos que deben acompañarse a la demanda. - El arrendador, o quien le represente, no podrá demandar al inquilino sin acompañar a su demanda el certificado de fijación del canon otorgado por la oficina de registro de arrendamientos o de la declaratoria de inscripción a que se refiere el art. 9. Para el efecto, está obligado el funcionario respectivo a otorgar tal copia, con sello de la oficina y firma del empleado, al momento mismo de recibir la declaratoria.

Además, se acompañará, en su caso, el contrato de arrendamiento registrado. En caso de presentarse la demanda sin estos requisitos, el juez no lo admitirá a trámite.

Artículo 48. - Oposición del inquilino al desahucio. - Citado el inquilino, podrá oponerse en el término de tres días, al desahucio a que se refiere el literal h) del art. 30 y el art. 31. Esta oposición, en caso del literal h), sólo podrá fundarse en el hecho de no estar comprendido el local arrendado en la parte del edificio cuya demolición ha sido autorizada por el municipio.

El juez deberá verificar, por sí mismo, el fundamento de la oposición en el término de tres días, y ordenar que el desahucio surta o no el efecto de terminar el contrato de arrendamiento.

En el caso previsto en el art. 31, la oposición del arrendatario no podrá fundarse sino en haber transcurrido más de un mes desde el traspaso de dominio o en haber celebrado el contrato de arrendamiento por escritura pública debidamente inscrita, y sólo se considerará presentada, si fuere acompañada de la correspondiente copia certificada. Examinado este instrumento, y el de transferencia de dominio que deberá presentar el desahuciante, el juez de inquilinato ordenará que el desahucio surta o no el efecto de terminar el contrato.

Si el inquilino se allanare o guardare silencio, se declarará que el desahucio da por terminado el contrato y una vez transcurridos los plazos previstos en las disposiciones citadas, se procederá al lanzamiento, sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en el art. 52.

La resolución que dicte el juez de inquilinato causará ejecutoria.

Artículo 49.- En los juicios de inquilinato en los que intervengan menores con su representante legal, tutor o curador, no precisa contarse con el tribunal de menores ni con los agentes fiscales, ni se requieren los dictámenes o vistas de éstos, salvo el caso que por razones especiales el juez o tribunal, en guarda de los intereses y para la mayor protección de los menores, estimen procedente oír a dichos funcionarios.

Artículo 50.- Prescripción de acciones. - Las acciones y derechos del arrendatario contra el arrendador y titular del inmueble, para el reintegro de lo indebidamente pagado por pensiones de arrendamiento y percepción de las sanciones establecidas en esta ley prescriben en seis meses. Mas en caso de que se tratare de pensiones de arrendamiento que no excedan de dos mil sucres, la prescripción será la de dos años.

Artículo 51.- Caso de arrendamientos de vivienda rural.- El arrendamiento de los locales destinados a vivienda, ubicados fuera del perímetro urbano, están sujetos a esta ley, sólo en lo referente a competencia y procedimiento.

Regirán también, para estos últimos contratos, las disposiciones de los artículos 4, 5 y 13.

## Titulo X

### Disposiciones generales

Artículo 52.- Facultad de retención del local arrendado.- En ningún caso en que el arrendador deba al arrendatario una suma de dinero, ya sea como indemnización o como devolución de lo pagado indebidamente, podrá éste ser desalojado del local arrendado, sin que previamente se le pague.

Para el ejercicio del derecho concedido por el inciso anterior, el arrendatario deberá acompañar providencia ejecutoriada recaída en el procedimiento previsto en el art. 19, o prueba plena que establezca los valores determinados en dicho artículo como debidos por el arrendador.

Artículo 53.- Constancia del pago de pensiones.- El arrendador está obligado a recibir la pensión de arrendamiento que se le ofreciere en tiempo oportuno, y a conferir el recibo correspondiente.

Si el arrendador rehusare o eludiere recibir la pensión de arrendamiento, el inquilino podrá depositarlo ante el respectivo juez de inquilinato, quien otorgará el comprobante de haberse hecho el depósito a la orden del arrendador. El juez, bajo su responsabilidad y dentro de las cuarenta y ocho horas subsiguientes, ordenará notificar el depósito al arrendador en el lugar que, al efecto, indicará el arrendatario. El comprobante de depósito será suficiente prueba para el arrendatario.

La diligencia del depósito no causará derechos judiciales.

Artículo 54.- Depósito de pensiones de hasta dos mil sucres mensuales.- El depósito de pensiones de arrendamiento por cánones que no exceden de dos mil sucres mensuales, se efectuará ante el juez de inquilinato, sin necesidad de petición escrita, debiendo otorgarse el recibo correspondiente al depositante, sin que ello cause gravamen. El juzgado llevará un registro cronológico y continuado de tales depósitos.

Artículo 55.- Retención de pensiones. - El arrendatario o subarrendatario, en todos los casos en que se le ordene la retención de las pensiones de arrendamiento, está obligado a depositarlas en el juzgado de inquilinato.

La falta de depósito por más de dos meses será causa de la terminación del contrato.

Artículo 56.- Extensión de responsabilidades.- El arrendador o subarrendador y el arrendatario o subarrendatario son responsables no sólo de su propia culpa, sino también de la de su familia, huéspedes, dependientes o encargados.

Artículo 57. - Limitación de moradores de un local.- Por razones de higiene o moralidad, podrán las autoridades administrativas limitar, en cada caso, el número de personas extrañas al inquilino, que ocupen la vivienda.

Artículo 58. - Facultad del arrendador respecto del subarrendatario. - Compete al arrendador acción directa contra el subarrendatario para exigirle la reparación de los deterioros que éste hubiere causado en el local arrendado, sin perjuicio de la que le asiste contra el arrendatario, pudiendo ejercitarlas simultáneamente. El inquilino que resultare condenado podrá repetir contra el causante de los daños.

Artículo 59. - Fijación de la cuantía.- En estos juicios la cuantía se regulará por el valor correspondiente a la pensión de seis meses, o por lo que valga en el tiempo estipulado, si éste fuere menor.

Artículo 60.- subrogación del secretario.- En los juzgados de inquilinato, a falta de secretario, actuará el oficial mayor.

Artículo 61. - Exoneración de impuestos prediales. - Salvo lo dispuesto por leyes especiales, exonerese del pago de todos los impuestos que afecten a los predios urbanos, a los edificios que se construyan dentro del perímetro urbano. Esta exoneración durará cinco años desde que se hubiere terminado la construcción, sin que sea extensiva al suelo sobre el que se ha edificado.

Artículo 62.- Inscripción de contratos anticréticos.- El contrato de mutuo anticrético relativo a un inmueble destinado para vivienda, o vivienda y taller, o comercio, celebrado o que se celebrare privadamente, deberá ser registrado dentro del plazo de noventa días de celebrado, bajo pena de multa equivalente al 50% del valor de las pensiones de un año, que será impuesta por el juez que conociere del incumplimiento. Tal obligación corresponde al titular.

### **Hipótesis**

El déficit de vivienda en el sector Huachi Loreto, cantón Ambato, provincia de Tungurahua, generan procesos legales en el Área de Inquilinato en el año 2008.

### **Señalamiento de Variables**

#### **Variable Independiente**

“El déficit de vivienda en sector Huachi Loreto, cantón Ambato, provincia de Tungurahua.

#### **Variable Dependiente**

Generan procesos legales en el área de Inquilinato en el año 2008.



## **CAPITULO III**

### **METODOLOGIA**

#### **Enfoque de la Investigación.-**

La presente investigación se indica dentro del paradigma crítico, pro positivo, crítico porque busca analizar una problemática social; y pro-positivo porque plantea una alternativa de solución al problema investigado.

#### **Modalidad Básica de la de la Investigación.-**

El presente trabajo, pretende incorporar en sus criterios circunstancias específicas que se crean convenientes para aclarar las fundamentación legales, doctrinales y jurisprudenciales, encontrando en la investigación científica, las formas metodológicas y didácticas de ayuda precisa a través de métodos y técnicas apropiadas tales como:

Método Dialéctico Analítico

#### **Población y Muestra**

##### **Población.-**

Esta investigación está dirigida a los ciudadanos de la ciudad de Ambato, a los miembros de las familia de clase media, media baja y baja, que son los que acuden diariamente a presentar demandas, solicitar ayuda y pedir día a día que les ayuden con la solución a los problemas de arrendamiento, en caso en que los perjudicados son los arrendadores y en otros casos los arrendatarios, ya que como no se conoce y peor aún es difundida esta ley; debemos tomar en cuenta que este

estudio se realizó en la ciudad de Ambato, específicamente en el Juzgado de Inquilinato y Juzgado Civil, tomando en consideración las apreciaciones de la aplicación de justicia de los usuarios.

### **Muestra.-**

Para la realización de esta investigación se ha realizado entrevistas, encuestas y toma de apreciaciones de los usuarios de los juzgados de inquilinato, y de las personas en general, que acuden día a día a las dependencias judiciales a la petición de la aplicación de justicia.

### **De Campo.-**

Los diferentes procesos, juicios y audiencias de conciliación realizadas en los Juzgados de Inquilinato y civil en algunos casos, dentro del referido proceso legal o fuera de este, esto es el respaldo físico o magnetofónico, inclusive los documentos con los cuales por varias razones se ha obtenido las respectivas audiencias de las cuales se emitió un Acta Transaccional que como lo hemos estudiado que en varias de ellas son cumplidas y otras han llegado al llamado Mandamiento de Ejecución que ya lo revisamos anteriormente.

Las diferentes entrevistas realizadas a la personas que han buscado este tipo de aplicación de justicia dentro de los juzgados de Inquilinato en unos casos y otros en los juzgados de lo civil, toda vez ellas han permitido ver la necesidad de un cambio en la administración de justicia, una justicia encaminada a la celeridad de los tramites, imparcialidad y sobre todo justa.

### **De Intervención Social o Proyectos Factible.-**

La tesis proyecta acciones sistemáticas y fundamentadas, con un objeto definido y metas claras y factibles, surge como una intervención grupal o personal buscando resolver un problema de conocimiento referido a la mejora, o a la corrección, o a la instrumentación de acciones novedosas, ante una necesidad personal o grupal sostenida por mi persona en este estudio procura mejorar la aplicación de la

Justicia en este ámbito ya que nos hemos dado cuenta que las variables para el crecimiento de este problema.

La falta de invitación o insinuación de los profesionales y de los mismos administradores de justicia, que la utilización de actas transaccionales en estos casos es mejor, ya que se evitaría varios gastos innecesarios, como la defensa de abogados y la intervención de otras instancias legales para la solución de los problemas.

Es necesario hacer notar que en nuestro país la pobreza sobrepasa el 50% en términos normales y sin hacer caso de las encuestas gubernamentales, entonces las mediáticas soluciones para este tan complejo problema es:

Aplicación de la Justicia

Intervención de la Mediación invitada por los administradores de la justicia y de la en todos los casos:

La aplicación de los fondos del estado en la Inversión en la tierra que permitiría que las personas de los centros rústicos no salgan de sus parroquias y no se acumulen muchas personas viviendo en el perímetro urbano.

La incentivación a que los parroquianos amemos la tierra y sus productos,

La incentivación a la realización de planes de trabajo en el campo,

La invitación a todas las personas a vivir en un lugar propio, con la implementación de la vivienda por parte del estado.

En otras palabras lo que se busca con el presente estudio es saber si la aplicación de la transacción como punto de solución de conflictos es adecuada y aplicable.

## **Instrumentos de investigación a emplearse**

Entre las que se creen necesarias, el uso de las siguientes:

Internet,

Fichas,

Recopilación de información en las bibliotecas,

Estudio práctico

## **Área del derecho sobre la que establece la observación de campo**

Los actuantes de los Juicios Verbal Sumarios que se llevan a cabo en el Juzgado de Inquilinato de Ambato, sus incidencias y la forma dentro de la cual las partes suscriben el acta Transaccional, o la forma en que los intervinientes en un litigio extrajudicial resuelven su problema con la misma Acta Transaccional.

## **Plan de Recolección de Datos.-**

Es importante destacar que los métodos de recolección de datos, se puede definir como: al medio a través del cual el investigador se relaciona con los participantes para obtener la información necesaria que le permita lograr los objetivos de la investigación.

De modo que para recolectar la información hay que tener presente:

- Seleccionar un instrumento de medición el cual debe ser válido y confiable para poder aceptar los resultados
- Aplicar dicho instrumento de medición
- Organizar las mediciones obtenidas, para poder analizarlos

Dentro de los métodos para la recolección de datos están:

## **Observación**

Es el registro visual de lo que ocurre en una situación real, clasificando y consignando los acontecimientos pertinentes de acuerdo con algún esquema previsto y según el problema que se estudia.

Al igual con los otros métodos, previamente a la ejecución de la observación el investigador debe definir los objetivos que persigue, determinar su unidad de observación, las condiciones en que asumirá la observación y las conductas que deberán registrarse.

Cuando se decide utilizarla hay que tomar en cuenta ciertas consideraciones. Como método de recolección de datos, debe ser planificado cuidadosamente para que reúna los requisitos de validez y confiabilidad. Se le debe conducir de manera hábil y sistemática y tener destreza en el registro de datos, diferenciando los aspectos significativos de la situación y los que no tienen importancia.

También se requiere habilidad para establecer las condiciones de manera tal que los hechos observables se realicen en la forma más natural posible y sin influencia del investigador u otros factores. Cuando se decide usar este método es requisito fundamental la preparación cuidadosa de los observadores, asegurándose así la confiabilidad de los datos que se registren y recolecten.

Posibles errores con el uso del método de observación. Sobre el uso del método de observación, Quinteros comenta que, "las condiciones de una investigación pueden ser seriamente objetables si el diseño de la misma no se ha tomado en cuenta los posibles errores de observación"

Estos errores están relacionados con:

- Los Observadores
- El instrumento utilizado para la observación
- El fenómeno observado

Respecto a los errores relacionados con el observador, estos se asocian al hecho de la participación de otras personas, además del investigador, en el proceso de la observación de los hechos o fenómenos en estudio. Esta situación puede conducir a una falta de consistencia de los resultados, ya que los observadores pueden diferir en la cuantificación y registro que se haga de los aspectos observados.

El problema se suscita por la falta de una definición operacional y precisa de la manera en que será medida y observada la variable y el registro de tales observaciones, siendo necesario tomar precauciones para asegurar no solo que la observación sea correcta, sino también que el registro de los hechos reúna esas condiciones. Conviene que haya instrucciones escritas y verbales que orienten al observador sobre cómo se llevara a cabo todo el proceso y que haya demostración y practica de las observaciones que se realicen.

### **Cuestionario:**

Es el método que utiliza un instrumento o formulario impreso, destinado a obtener repuestas sobre el problema en estudio y que el investido o consultado llena por sí mismo.

El cuestionario puede aplicarse a grupos o individuos estando presente el investigador o el responsable del recoger la información, o puede enviarse por correo a los destinatarios seleccionados en la muestra.

Debido a su administración se puede presentar problema relacionados con la cantidad y calidad de datos que pretende obtener para el estudio. Algunos problemas asociados con el envío de los cuestionarios podrían ser: que no fuese devuelto; los consultados pueden evadir la respuesta a alguna pregunta o no darle la importancia necesaria a las respuestas proporcionadas.

Por ello y otros factores más, el instrumento que se use para la recolección de datos debe ser objeto de una cuidadosa elaboración.

Algunas ventajas del cuestionario son: su costo relativamente bajo, su capacidad para proporcionar información sobre un mayor número de personas en un periodo bastante breve y la facilidad de obtener, cuantificar, analizar e interpretar los datos.

Dentro de las limitaciones de este método figuran las siguientes: es poco flexible, la información no puede variar ni profundizarse, si el cuestionario es enviado por correo se corre el riesgo de que no llegue al destinatario o no se obtenga respuesta de los encuestados; además, resulta difícil obtener una tasa alta de compleción del cuestionario. Debido a esa posible pérdida de información se recomienda cuando se use este método una muestra más grande de sujetos de estudio.

En general, en el proceso de recolección de datos para una investigación, estos métodos e instrumentos y fuentes suelen combinarse; cada una con sus ventajas y desventajas, sus características propias y la información que se requiera, dan flexibilidad para que el investigador determine su uso apropiado según el estudio a realizar.

Consideraciones generales para la elaboración del formulario:

Si el investigador decide utilizar la observación regulada, la entrevista o el cuestionario u otra fuente de información secundaria como método de recolección de datos, debe elaborar un instrumento para obtener la información que se requiere, siendo el formulario el que se emplea más frecuentemente. Elaborar el formulario de recolección de datos para medir las variables en estudio o para verificar una hipótesis no es tarea fácil.

Para diseñar correctamente un formulario es necesario tomar en consideración algunos criterios relacionados con su organización, las preguntas a plantear según los objetivos propuestos en la investigación y las características físicas de los formularios.

Organización del formulario. Todo formulario debe contener elementos básicos tales como:

- Título
- Instrucciones
- Identificación del encuestado y del formulario
- Servicio o áreas específicas
- Observaciones
- Identificación del encuestador

### **Análisis e Interpretación de Resultados**

Como resultado de aplicar los métodos, técnicas e instrumentos de investigación, se ha recopilado los datos necesarios y se procedió a analizarlos y sintetizarlos, definiendo tendencias o relaciones importantes acorde con los objetivos.

Interpretación de los resultados, apoyados en el Marco Teórico de acuerdo a lo concerniente. Los resultados obtenidos, será la base para establecer las conclusiones y recomendaciones; y, posterior propuesta con posibles soluciones al problema encontrado.



## Conceptualización de Variables

**Variable Independiente:** Falta de Vivienda en Ecuador

CONCEPTO	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	TECNICAS INSTRUMENTOS
La vivienda es una construcción con capacidades y servicios básicos tales como agua, luz, y otros servicios que son necesarios para el acomodo y desempeño familiar, y que en el sector Huachi Loreto, escasea y que por varios factores se acumula en pocas manos quedando la relación contractual entre el arrendador y el arrendatario	Legal  Económica  Administrativo	Número de viviendas que se arrienda con contrato de arrendamiento  Derechos del arrendador  Derechos del arrendatario	<p>¿El lugar de su vivienda fue rentado con la intervención del contrato de arrendamiento?</p> <p>¿Con que frecuencia en los lugares que usted a residido le han realizado un contrato por el arrendamiento?</p> <p>¿Ha solicitado usted alguna vez que le realicen contrato de arrendamiento?</p> <p>¿Le han incluido en su contrato de arrendamiento una clausula de los derechos del arrendador?</p> <p>¿Le han informado alguna vez los derechos que tiene el arrendador?</p> <p>¿Reconoce usted algún derecho que tiene el arrendador?</p> <p>¿Sabía usted que los arrendatarios tienen derechos que otorga la ley?</p> <p>¿Ha acudido alguna vez ante alguna autoridad para reclamar sus derechos como inquilino?</p>	Encuestas  Entrevistas

## Conceptualización de Variables

### Variable Dependiente: Procesos Legales.-

CONCEPTO	DIMENSIONE	INDICADOR	ITEMS	TECNICAS INSTRUMENTO
Los procesos legales son los pasos o el camino que legalmente se debe seguir para exigir el cumplimiento de las obligaciones o el reclamo de un derecho, ante la autoridad competente, con la aplicación de la ley mediante la correspondiente sentencia.	Inquilinato  Ley  Administrativo	Contratos de arrendamiento que han seguido con procesos legales  Con que frecuencia se utiliza medios alternativos para la solución de conflictos  Con que frecuencia les ha aconsejado los profesionales del derecho los medios alternativos para la solución de conflictos	¿Ha tenido usted algún litigio legal por arrendamiento? ¿Es usted conocedor del Debido Proceso? ¿Sabía usted que el debido proceso está determinado en la Constitución? ¿Le han comentado de los medios alternativos para la solución de conflictos? ¿Le han informado que se puede realizar transacciones dentro un proceso legal en cualesquier momento procesal? ¿Sabía usted que la Transacción es una solución rápida económica y que no es necesario de mucho tiempo? ¿Acudido usted por problemas legales a donde un profesional del derecho? ¿Ha realizado usted alguna transacción dentro de algún proceso legal? ¿Ha realizado usted alguna transacción dentro de un proceso de inquilinato?	Encuestas  Entrevistas

### **Plan de Recolección de Información.-**

Es la recolección de la información del trabajo se utilizo la técnica de la Encuesta, y para fortalecer las encuestas, que se realizó en base a la visualización de lo que sucede en el Juzgado de Inquilinato en el periodo de nuestro estudio (ver anexos). Según GALTUN, Johan (2004) La encuesta “consiste en la obtención de datos de interés social mediante la interrogación a los miembros de la sociedad”

### **Plan de Procesamiento y Análisis de la Información**

Luego de recogidos los datos fueron transformados siguiendo los siguientes procedimientos:

- Se limpio la información de toda contradicción, que no sea incompleta, no pertinente.
- Si se detecto fallas se volvió a repetir la recolección de la información.
- Finalmente se tabulo según las variables de cada hipótesis, luego se realizó los cuadros de cada variable y el cuadro con cruce de variables.
- Se realizó un estudio estadístico de datos para la presentación de resultados.

## **CAPITULO IV**

### **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS**

#### **Análisis de Interpretación de Resultados**

Los datos obtenidos en el presente trabajo de investigación fueron tabulados de conformidad a la encuesta realizada durante ocho días, cuyos datos fueron analizados de forma sistemática e interpretada estadísticamente para obtener conclusiones verdaderas.

Se utilizo la herramienta Microsoft Office Excel, para realizar las respectivas figuras, en los cuales se detalla el porcentaje de cada ítem en relación a las respuestas.

Al final de cada una de las figuras, se realiza el análisis e interpretación respectiva de acuerdo a los resultados obtenidos de esta forma se puede tener una mejor visualización de la problemática investigada. La muestra involucrada con el problema fue de 58 personas los cuales facilitaron los datos obtenidos.

Mediante los medios de la encuesta realizada a los moradores del sector Loreto, parroquia Huachi Loreto, cantón Ambato, provincia de Tungurahua, todos los encuestados son personas arrendatarias/os, del mencionado sector, y que incurren en este tipo de problemas y han acudido al Juzgado de Inquilinato para la solución de conflictos, sea mediante actas Transaccionales o demandando procesos legales que permitan el reconocimiento de derechos u obligaciones que constan dentro de un contrato de arrendamiento o luego de la realización de una declaración juramentada que en este tipo de casos funge como el contrato de arrendamiento ya que esta diligencia se hace bajo juramento razón por lo cual en caso de faltar a la verdad inclusive se puede demandar por la vía penal por perjurio partiendo de este punto de vista hemos empezado con las encuestas

realizadas a los moradores del sector, y las respectivas entrevistas los interventores de esta problemática en su entorno social, económico y administrativo.

**Encuesta realizada a los moradores de la parroquia Huachi Loreto, Cantón Ambato, Provincia de Tungurahua.-**

**Encuesta No. 001.**

**La falta de vivienda en la provincia de Tungurahua, ciudad de Ambato, parroquia Huachi Loreto, genera procesos legales en el área de inquilinato en el año 2008?**

**Pregunta Uno:** ¿El lugar donde usted reside fue rentado con la intervención de un contrato de arrendamiento?

Si: 25

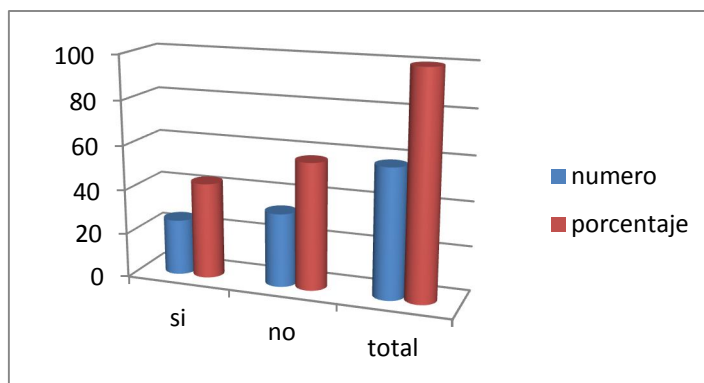
No: 33

**Cuadro No. 8**

DETALLE	NUMERO	PORCENTAJE
SI	25	43.1
NO	33	56.89
TOTAL	58	100

Fuente: Encuestas  
Autor: Fernanda Bonilla

**Grafico No. 1**



Fuente: Cuadro No. 8  
Autor: Fernanda Bonilla

### **Análisis de resultados**

Una vez que se ha recolectado todos los datos a los moradores del sector indicado, los resultados de la encuesta se puede determinar que como consta en el cuadro No. 8, 43,10% que corresponde a 25 personas, dice que si firmo contrato de arrendamiento en la vivienda actual, 56.90 % que corresponde a 33 personas encuestadas, no ha firmado contrato de arrendamiento en la vivienda actual.

### **Interpretación de resultados**

De los resultados analizados podemos interpretar que la mayoría de los contrato de arrendamientos son verbales, por varias causas que van a dilucidarse posteriormente esto tomados del entorno de la muestra encuestados en su morada actual, como podemos entender la falta de vivienda en el país por la falta de proyectos sustentables de vivienda además del exceso de migración interna, es la que permite que este problema sea una problemática social y judicial.

**Pregunta Dos:** ¿Con que frecuencia en los lugares que usted ha residido le han realizado un contrato por el arrendamiento?

Siempre = 10

Nunca = 20

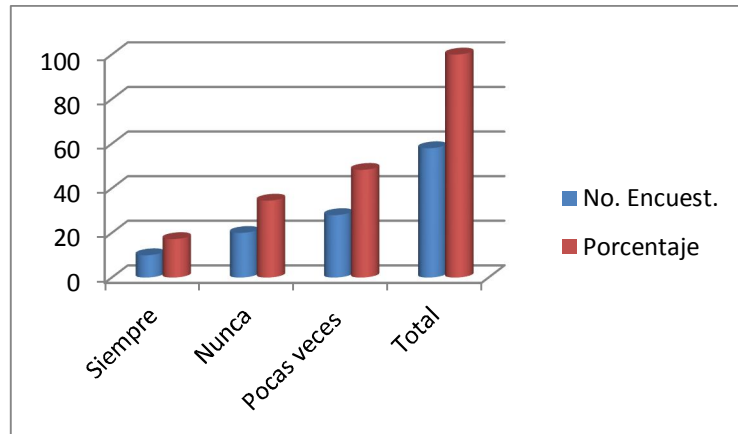
Pocas veces = 28

**Cuadro No. 9**

Detalle	No. Encuesta.	Porcentaje
Siempre	10	17,24
Nunca	20	34,48
Pocas veces	28	48,28
Total	58	100

Fuente: Encuestas  
Autor: Fernanda Bonilla

**Grafico No. 2**



Fuente: Cuadro No. 9  
Autor: Fernanda Bonilla

### **Análisis de resultados**

En vista de los resultados arrojados en la respectiva encuesta y en esta determinada pregunta, tenemos que un unas 10 personas que equivale a 17.24%, siempre en los lugares donde han arrendado han firmado un contrato de arrendamiento para la realización de la actividad contractual, 20 personas que corresponden a un 34,45 por ciento de todos los que fueron encuestados nunca utilizaron un contrato de arrendamiento en alguna vez, y 28 personas que corresponden a 48,28 por ciento en todos el tiempo de sus arrendamientos pocas veces lo han realizado con sus arrendadores.

### **Interpretación de resultados**

Como pudimos apreciar ha sido poco común la utilización o intervención del contrato de arrendamiento en toda su vida de arrendatarios razón por lo cual es poco común la utilización del contrato de arrendamiento para la regularización de la relación o convenio de arrendamiento.

**Pregunta Tres:** ¿Ha solicitado usted alguna vez que le realicen contrato de arrendamiento?

Si: 15

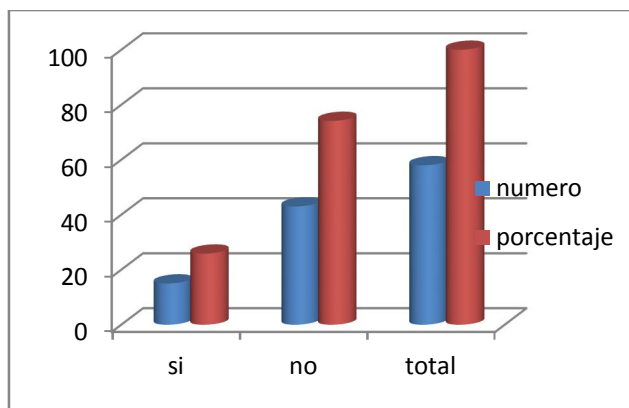
No: 43

**Cuadro No. 10**

VARIABLE	NUMERO	PORCENTAJE
si	15	25.86
no	43	74.14
total	58	100

Fuente: Encuestas  
Autor: Fernanda Bonilla

**Grafico No. 3**



Fuente: Cuadro No. 10  
Autor: Fernanda Bonilla

### **Análisis de resultados**

Del cien por ciento de personas consultadas 15 personas que corresponden al 25.86%, han dicho que si necesitan el contrato de arrendamiento mientras que las otras 43 personas que corresponde al 74,14% no lo han pedido o no quieren se les realice un contrato de arrendamiento para legalizar configurar la relación contractual.

### **Interpretación de resultados**

Hemos visto que varias personas o inquilinos por evitarse problemas legales e inclusive el pago de impuestos no solicitan que se les realice un contrato de



arrendamiento en el cual se regule la relación contractual, consideramos que en base a los datos introducidos existe la mayoría de inquilinos que no les es importante la utilización y aplicación del contrato para la relación contractual, de conformidad con las respuestas de las encuestas realizadas.

**Pregunta Cuatro:** ¿Le han incluido en su contrato de arrendamiento una clausula de los derechos del arrendador?

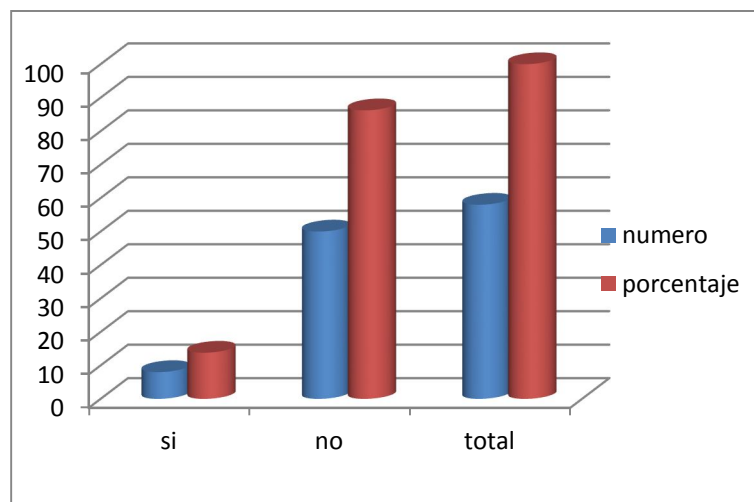
Si: 8  
No: 50

**Cuadro No. 11**

Detalle	Número	Porcentaje
Si	8	13.79
No	50	86.21
Total	58	100

Fuente: Encuestas  
Autor: Fernanda Bonilla

**Grafico No. 4**



Fuente: Cuadro No. 11  
Autor: Fernanda Bonilla

## **Análisis de Resultados**

Según los resultados que arroja esta encuesta consideramos que 8 personas que corresponden a 13.79% que dicen que si se integra en sus contratos de arrendamiento una clausula especifica que habla de los derechos del arrendatario, y las otras 50 personas, que corresponden al 86,21% dicen que no se les integra una clausula especifica en la cual se determine cuales con exactamente sus derechos y sus obligaciones.

## **Interpretación de Resultados**

Como vemos por medio de estos resultados entendemos que no se informa que se les está permitido hacer y con el contrato de arrendamiento que derechos le torga al arrendatario, razón por lo cual en algunos casos se les ha interrumpido la luz, el agua, e inclusive en determinados lugares no se les permite la entrada después alguna hora especifica, que son y han sido motivo de denuncias y quejas en la autoridad correspondiente.

**Pregunta Cinco:** ¿Sabía usted que los arrendatarios tienen derechos que otorga la ley?

Si: 30

No: 28

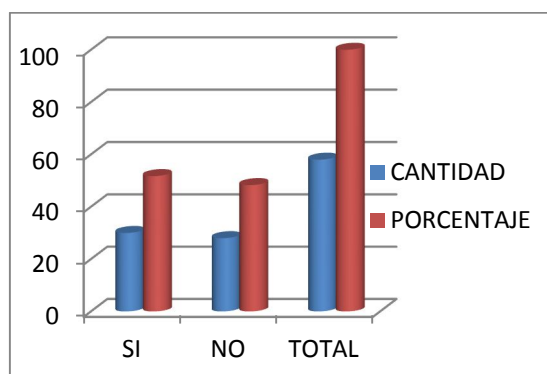
**Cuadro No. 12**

DETALLE	CANTIDAD	PORCENTAJE
SI	30	51.72
NO	28	48.28
TOTAL	58	100

Fuente: Encuestas

Autor: Fernanda Bonilla

**Grafico No. 5**



Fuente: Cuadro No. 12  
 Autor: Fernanda Bonilla

### Análisis de Resultados

Como hemos visto según esta encuesta, de la muestra seleccionada más de la mitad de los encuestados es decir los 30 encuestados que corresponde a un porcentaje de 51.72%, conocen de los derechos que se les otorga por el contrato de arrendamiento, mientras que las otras 28 personas seleccionadas que corresponden al 48,28%, dicen que desconocen de sus derechos.

### Interpretación de resultados

De los resultados emitidos por la encuesta realizada entendemos que la mayoría de la muestra tomada tiene el conocimiento de los derechos de los inquilinos que no pueden ser vulnerados.

**Pregunta Seis:** ¿Ha acudido alguna vez ante alguna autoridad para reclamar sus derechos como inquilino?

Si: 30

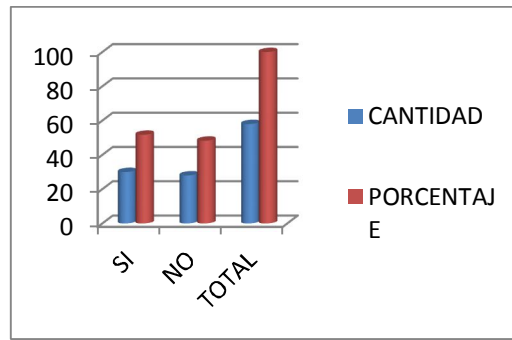
No: 28

**Cuadro No. 13**

DETALLE	CANTIDAD	PORCENTAJE
SI	30	51.72
NO	28	48.28
TOTAL	58	100

Fuente: Encuestas  
 Autor: Fernanda Bonilla

**Grafico No. 6**



Fuente: Cuadro No. 13

Autor: Fernanda Bonilla

### **Análisis de Resultados**

Al igual que en la pregunta anterior podemos dilucidar que de todas las personas que han sido encuestadas se considera que 30 personas que corresponde a 51,72% dicen que han acudido ante alguna autoridad de control a solicitar se les respete sus derechos, mientras que el otro 48,28% que corresponde a 28 personas dicen que aunque han tenido algún problema nunca han solicitado o acudido ante alguna autoridad a reclamar sus derechos.

### **Interpretación de Resultados**

En estas respuestas entendemos entonces que la mayoría de la muestra tomada acudido alguna vez ante alguna autoridad para solicitar la intervención y solucionar los conflictos provenientes del arrendamiento, razón por lo cual entendemos que existe la afluencia de la sociedad a la autoridad para solucionar estos conflictos.

**Pregunta siete:** ¿Ha tenido usted algún litigio legal por arrendamiento?

Si: 20

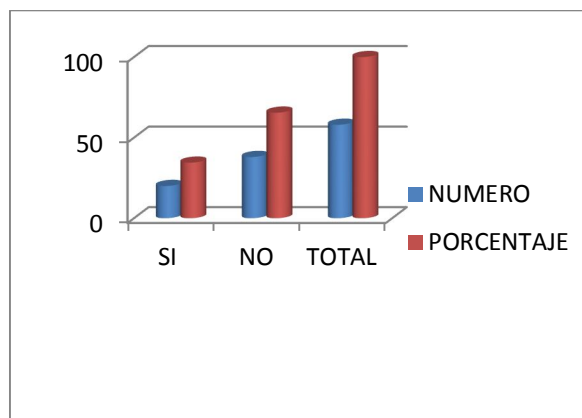
No: 38

**Cuadro No. 14**

DETALLE	NUMERO	PORCENTAJE
SI	20	34.48
NO	38	65.51
TOTAL	58	100

Fuente: Encuestas  
 Autor: Fernanda Bonilla

**Grafico No. 7**



Fuente: Cuadro No. 14  
 Autor: Fernanda Bonilla

### **Análisis de Resultados**

De los resultados arrojados por la tabulación de respuestas recogidas de la muestra entendemos lo siguiente: 20 personas que corresponden al 34,48%, no se han involucrado en un litigio legal por arrendamiento; mientras que 38 personas que corresponden a 65,51%, no se han inmerso en un litigio legal por reclamar sus derechos como inquilino.

### **Interpretación de resultados**

En el caso de estas repuestas conforme la encuestas realizadas los inquilinos como nos han dicho no realizan reclamos legales y tampoco es tan común que se realicen estos reclamos ya sea por el factor económico o por el desconocimiento de la ley en los aspectos y casos de su diario vivir y entendiendo que aunque el inquilino trate de realizar por medios austeros la petición de aplicar la ley y reconocer derechos siempre el inquilino tendrá las de perder es por ello que varios

de los afectados no presentan la demanda y por lo tanto no se realiza dicho trámite.

**Pregunta Ocho:** ¿Le han comentado de los medios alternativos para la solución de conflictos?

Si: 18

No: 40

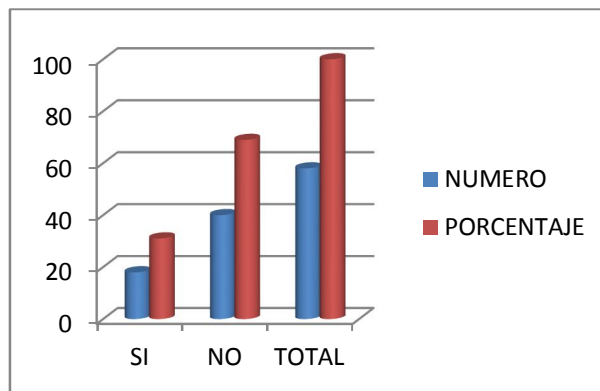
**Cuadro No. 15**

DETALLE	NUMERO	PORCENTAJE
SI	18	31.03
NO	40	68.96
TOTAL	58	100

Fuente: Encuestas

Autor: Fernanda Bonilla

**Grafico No. 8**



Fuente: Cuadro No. 15

Autor: Fernanda Bonilla

### **Análisis de Resultados**

Tal es así que de todos los 58 encuestados, es decir de la muestra seleccionada, 18 personas que corresponde al 31.03%, dicen que si conocen de medios alternativos para la solución de conflictos ya que en alguna ocasión se les ha hecho mención a estas alternativas, mientras que cuarenta personas que corresponde a 68,96%, dicen que no conocen de medios que le sean útiles para

solucionar conflictos tales como la transacción o mediación o arbitraje o alguna otra forma de mediación.

### Interpretación de Resultados

En esta pregunta vamos a considerar hemos visto en toda la encuesta la muestra es la que nos sugiere el campo de análisis y la investigación se la encamino correctamente a las respuestas obtenidas en el presente estudio, y son el motivo de nuestro estudio ya que el medio alternativo para la solución de conflictos son poco conocidos y utilizados pero que alguna vez les han comentado solución de conflictos extrajudiciales que permiten la resolución de conflictos.

**Pregunta Nueve:** ¿Ha realizado usted alguna transacción dentro de algún proceso legal?

SI: 10

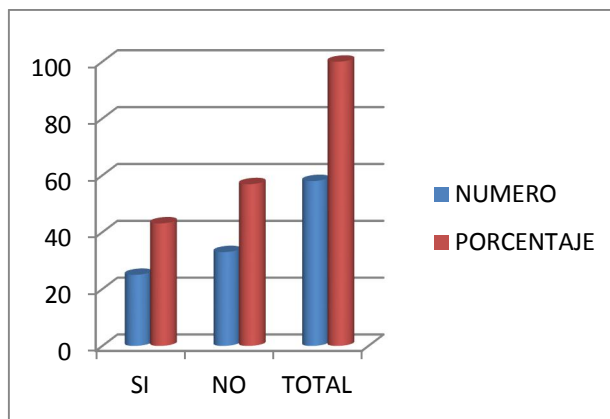
NO: 48

**Cuadro No. 16**

DETALLE	NUMERO	PORCENTAJE
SI	10	17.24
NO	48	82.76
TOTAL	58	100

Fuente: Encuesta  
 Autor: Fernanda Bonilla

**Grafico No. 9**



Fuente: Cuadro No. 16  
 Autor: Fernanda Bonilla

## Análisis de Resultados

En esta pregunta los resultados arrojados por la encuesta realizado son: un total de 10 personas han realizado alguna transacción derivada de algún litigio legal, correspondiendo a un 17.84 %, y un total de 48 personas correspondiente a un 82.76%, no lo han realizado nunca.

## Interpretación de Resultados

Entendemos que en lugar de buscar una rápida solución se inclinan por seguir el respectivo proceso legal y así remitirse a la sentencia o resolución dada por la autoridad, en busca de una mejor solución y rápida que permita que el litigio legal termine pronto con una pronta solución.

**Pregunta diez:** ¿Sabía usted que la Transacción es una solución rápida económica y que no es necesario de mucho tiempo?

Si: 10

No: 48

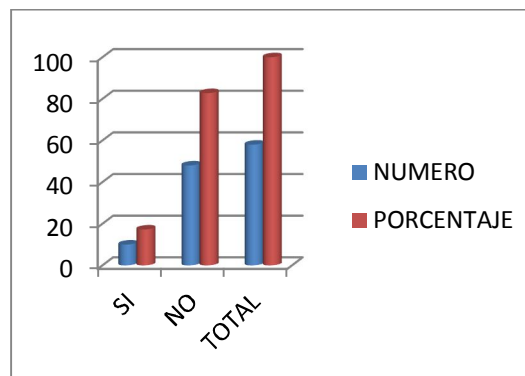
**Cuadro No. 17**

DETALLE	NUMERO	PORCENTAJE
SI	10	17.24
NO	48	82.76
TOTAL	58	100

Fuente: Encuesta

Autor: Fernanda Bonilla

**Grafico No. 10**



Fuente: Cuadro No. 17

Autor: Fernanda Bonilla



## **Análisis de resultados**

Esta pregunta guarda concordancia con la pregunta anterior y por lo tanto las respuestas también fueron contestadas de forma similar, ya que como en la pregunta anterior la muestra contesto en una 17,24% que saben que transar en una contienda legal le ahorra tiempo y dinero a las partes, mientras que las personas que desconocen son las 48 personas que corresponden a un 82,76% que dicen que no lo sabían y que por ello han procurado continuar con el litigio y esperar la sentencia de la causa.

## **Interpretación de Resultados**

Como en la pregunta anterior los resultados arrojados a esta pregunta son parecidos razón por lo que entendemos que aunque es muy rápida la solución con la Transacción es poco aplicada por los profesionales por razones de tipo judicial, procesal o por falta de iniciativa.

## **Análisis de las entrevistas realizadas a los moradores del sector Huachi Loreto, cantón Ambato, provincia de Tungurahua**

En las entrevistas realizadas a los moradores del sector Huachi Chico, se puede apreciar lo siguiente:

En la pregunta uno los moradores del sector no se inclinan por no firmar contratos de arrendamiento para realizar la contratación de lugares de morada o locales comerciales en el cual se va a vivir o desempeñar alguna actividad comercial, por lo tanto no son tan utilizados dichos documentos legales.

En la pregunta dos, los moradores del sector Huachi Chico, se puede apreciar que no es frecuente que por iniciativa de los arrendadores se realicen contratos de arrendamiento para regular la relación contractual, inclusive varios de los entrevistados manifestaron que para que se les realice los contratos de arrendamiento han tenido que insistir varias veces a los arrendadores.

En la pregunta tres, los entrevistados contestaron que han tenido que solicitar en varias ocasiones que se les realicen contratos de arrendamiento, ya que por evitarse los impuestos de arrendamiento y los valores que se deben pagar al fisco por este tipo de actividad evitan realizar contratos de arrendamientos.

En la pregunta cuatro los moradores del sector de la muestra consideran que no se les informa de los derechos del arrendador y cuáles son las cosas que pueden o no realizarse.

En la pregunta cinco, se considera que los moradores en su mayoría están inmersos y conocen de sus derechos como arrendatario, por consiguiente en la pregunta seis, los moradores del sector manifiestan que más del 50% han tenido que acudir a las autoridades correspondientes a solicitar que se les respete sus derechos.

En la pregunta siete, vemos que un porcentaje considerable de moradores han tenido que acudir ante el correspondiente Juez de Inquilinato para solicitar alguna cosa en relación a su arrendamiento.

Para la pregunta ocho, consideramos que aunque varias veces han acudido por problemas legales no se les ha informado de los medios alternativos para la solución de conflictos y más bien se ha dado por el proceso legal.

En cuanto a la pregunta nueve, vemos que en conclusión no se es frecuente la aplicación de la transacción como medio de solución de conflictos y por lo tanto no lo han aplicado.

En cuanto a la pregunta diez, se llega a la conclusión que la muestra en realidad no conoce de los beneficios de la transacción y que desconocen que la Transacción es una alternativa que permite beneficiar a los litigantes evitando gastos innecesarios y que afectan a la economía de los intervinientes.

### **Análisis de entrevistas a los profesionales de derecho inmersos en esta área.**

En cuanto a estas interrogantes después de haber realizado varias preguntas a los profesionales entendemos lo siguiente:

Es importante para los profesionales no perder un litigio legal y peor aun perder algún cliente y permitir que el cliente transe porque de cierto modo no gana cuando no se traba la litis es importante el resultado de cuantos casos gana o pierde, cuando la ganancia es para la parte actora la sentencia lo confirma en cuanto a los demandado siempre es bueno transar y reconocer los derechos vulnerados, siempre y cuando no se pierda tanto ni se permita que gane mucho, además está por demás el dicho: “más vale un buen arreglo que un buen juicio”.

### **Cuadro de Resumen**

Comunicación de frecuencia.- El cálculo de la prueba se realizó con base a las siguientes preguntas de la encuesta, como se indica en el cuadro.

<b>Preguntas</b>	<b>ESCALA</b>		<b>TOTAL</b>
	<b>SI</b>	<b>NO</b>	
<b>¿El lugar donde usted reside fue rentado con la intervención de un contrato de arrendamiento?</b>	25	33	58
<b>¿Con que frecuencia en los lugares que usted ha residido le han realizado un contrato por el arrendamiento?</b>	10	48	58
<b>¿Ha solicitado usted alguna vez que le realicen contrato de arrendamiento?</b>	15	43	58
<b>¿Le han incluido en su</b>			

<b>contrato de arrendamiento una clausula de los derechos del arrendador?</b>	8	50	58
<b>¿Sabía usted que los arrendatarios tienen derechos que otorga la ley?</b>	30	28	58
<b>¿Ha acudido alguna vez ante alguna autoridad para reclamar sus derechos como inquilino?</b>	30	28	58
<b>¿Ha tenido usted algún litigio legal por arrendamiento?</b>	20	38	58
<b>¿Le han comentado de los medios alternativos para la solución de conflictos?</b>	18	40	58
<b>¿Ha realizado usted alguna transacción dentro de algún proceso legal?</b>	10	48	58
<b>¿Sabía usted que la Transacción es una solución rápida económica y que no es necesario de mucho tiempo?</b>	10	48	58
<b>TOTAL</b>	176	404	GT 580

Cuadro No. 18

Elaborado por: Fernanda Bonilla

### Verificación de Hipótesis

Para la verificación de Hipótesis nos planteamos la Hipótesis Alternativa.

Ha: La falta de vivienda en el sector Huachi Loreto cantón Ambato, provincia de Tungurahua, genera procesos legales en el área de Inquilinato en el año 2008.

De la misma forma planteamos la Hipótesis Nula Ho: La falta de vivienda en el sector Huachi Loreto cantón Ambato, provincia de Tungurahua, no genera procesos legales en el área de Inquilinato en el año 2008. Hipótesis que fue desechada por no estar de acuerdo con la problemática regional.

Luego del análisis y la investigación realizada se rechaza la Hipótesis Nula y nos **ratificamos aprobando la hipótesis alternativa** ya que conforme consta en los respectivas encuestas y estudios doctrinarios realizados sobre la falta de vivienda en el sector tomado como muestra como nos damos cuenta que es verdad que generan procesos legales en esta área de Inquilinato, razón por lo cual conformo lo determinamos en este estudio es por demás necesaria la aplicación de la Transacción toda vez que al existir el litigio legal pendiente es la mejor solución el uso de este medio alternativo para la solución de conflictos que en este caso es la Transacción ya que esta nos permite llegar al entendimiento de las partes considerando lo que les afecta y de la forma que pueden arreglar sus incontinencias legales buscando la parte en donde no les afecta o no pierdan tanto ninguna de las partes mediando la situación y transando la situación legal buscando el beneficio de las dos partes la agraviada y la agravante, razón por lo cual es prioritaria la tranquilidad de las partes, por la cual en busca de eso dan por terminado la relación contractual, con la intervención de la transacción.

## **CAPITULO V**

### **Conclusiones y Recomendaciones**

#### **Conclusiones:**

- La mayoría de los contrato de arrendamientos son verbales, y por lo tanto es poco común su uso, por cuestiones de falta de vivienda en el país por la falta de proyectos sustentables de vivienda además del exceso de migración interna, es la que permite que este problema sea una problemática social y judicial, e inclusive económico por los impuestos que se deben cancelar y que debe pagar el arrendador a SRI y al Municipio.
- En el contrato de arrendamiento se hace constar derechos que no se determinan y que permiten al arrendatario adjudican derechos al arrendador potestades que vulneran sus intereses, mismos que no pueden ser vulnerados.
- Los arrendatarios por cuestiones de dinero y por desconocimiento no han podido acudir a la autoridad para solicitar y exigir sus derechos.
- Es desconocido los medios alternativos para la solución de conflictos entre los arrendatarios y arrendadores, y que varios de los personajes intervinientes en esta controversia legal no se inclinan por este tipo de arreglo extraprocesal y desconocen de la rapidez del proceso alternativo.

#### **Recomendaciones.-**

- Recomendar a los intervinientes en este contrato y el acto procesal que es primordial para regular esta actividad contractual la realización e intervención del contrato de arrendamiento.
- Es importante determinar que los contratos de arrendamiento se incluya los derechos y que se explique a que se refieren cada uno de ellos.

- Informar que no es necesario el gasto de dinero para exigir dinero y es posible ganar arreglos procesales sin la intervención inclusive de un profesional del derecho.
- Informar a los moradores del sector que es importante la aplicación de los medios alternativos para la solución de conflictos .y explicar además que son necesarios para el termino temprano del litigio de inquilinato.

## **CAPITULO VI**

### **PROPUESTA**

#### **REFORMA A LA LEY DE INQUILINATO, TITULO IX DE LA COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO**

##### **Datos Informativos**

Nombre de la Investigadora:

Fernanda Elizabeth Bonilla Sánchez

Teléfono:

2426992

Dirección Domiciliaria:

Olmedo y Montufar

Tiempo de Ejecución:

El tiempo de ejecución es de seis meses.

Cantón:

Ambato

Provincia:

Tungurahua

Beneficiarios:

Arrendatarios e Inquilinos

Financiamiento:



El financiamiento de la totalidad de esta investigación es responsabilidad de la investigadora.

### **Antecedentes de la Propuesta**

El déficit de vivienda en el país es una de las problemáticas más incidentes y de mayor problemática en América del Sur debido al endurecimiento de la economía, al encarecimiento tanto de insumos, útiles y equipos para la construcción, a más de la falta de trabajo que hace imposible el alcanzar la compra de un retazo de terreno, y; peor aun la adquisición de un inmueble para vivienda.

La falta de aplicación de los indicadores legales además de la falta de interés del mismo usuario para que se le realice un contrato de arrendamiento no permiten que la relación contractual no regulada reconozca derechos y obligaciones que permitan al arrendador o arrendatario la intervención de la autoridad inmediatamente a la solución de conflictos, además de la evasión de impuestos de los arrendadores y el no querer que los arrendatarios conozcan sobre el tema que les involucra tomando en consideración el no pago de estos impuestos sin tomar en consideración que el pago de estos debe realizarlos los arrendadores.

Además del desconocimiento de los medios alternativos para la solución de conflictos tal es así que una de los más fáciles y sin ningún problema para su aplicación son La Transacción, solución extraprocesal que es desconocida por algunas personas y peor aun aplicada por la falta de incentivo y el desconocimiento de sus beneficios.

La transacción permite terminar en forma corta y oportuna los conflictos jurídicos que se han presentados entre los dueños de casa e inquilinos, o viceversa, de igual forma si se cambiará la ley y se permitirá presentar directamente una acta transaccional de las dos partes, esto permitiría que muchos conflictos que se están iniciando se terminen a la brevedad posible, pues realizada el acta se elevaría a sentencia de cosa juzgada y sería ley para las partes.

## **Justificación**

El déficit de vivienda en el país se ha ido ahondando profundamente, lo que ha hecho que una gran parte de la población de ecuatorianos tenga que vivir arrendado en el mejor de los casos un departamento y en otros solo pequeños cuartos que sirvan para alojarse y allí vivir medianamente, sin mejores condiciones de vida.

Es por esta razón que muchas veces los arrendadores abusan de sus inquilinos pues a más de que el canon arrendaticio es mayor, se les cobran lo correspondiente al servicio de luz eléctrica y agua potable en forma desmedida, razón por la cual se ha provocado diferencias entre los mismos que llevan en muchos casos al inicio de acciones legales con la finalidad de conseguir la salida de los inquilinos.

No conforme con estas actitudes se ha visto en el Juzgado de Inquilinato que algunos inquilinos han denunciado por parte de los dueños de casa, que estos les cortan el servicio de luz eléctrica, de agua potable e incluso han cerrado los locales con candados, teniendo que recurrir a la autoridad competente para que hagan valer sus derechos.

El presente trabajo está encaminado a lograr que los conflictos que se presentan entre arrendatarios e inquilinos se los arregle en forma pacífica sin tener que llegar hasta la última instancia, para lo cual la transacción entre las partes es muy fundamental para llegar a un acuerdo satisfactorio de las partes involucradas en el conflicto.

## **Objetivos**

### **Objetivo General**

Proponer la reforma a la Ley de Inquilinato, en donde se incluya un capítulo referente a la transacción como modo alternativo de terminar los conflictos de inquilinato que se presenten.

## **Objetivos Específicos**

Hacer cumplir las normas Constitucionales y legales, para garantizar el debido proceso de transacción en los juicios de inquilinato.

Establecer en la Ley de Inquilinato un artículo en donde se especifique el alcance y método de transarse los procesos de inquilinato en donde las partes logren satisfacer sus necesidades de justicia.

## **Análisis de Factibilidad**

Política: En la actualidad la Ley de Inquilinato no se estable un capítulo que sea dedicado a la transacción que se puede poner fin a los conflictos que se instauren entre los arrendatarios e inquilinos, por lo que es político.

Social: Desde el punto de vista social, se contaría con recurso que acortaría los procesos legales, pues se realizaría la transacción y se elevaría a sentencia de cosa Juzgada siendo ley para las partes en conflicto; la transacción se podría presentar directamente al señor Juez de Inquilinato antes de iniciar cualquier acción legal lo que permitiría que las partes lleguen a un acuerdo y se dé por terminado sus divergencias.

Legal: Existe la factibilidad legal de ejecución pues están debidamente fundamentada la transacción

Se debe tener en cuenta que las reformas, codificaciones y creación de cuerpos legales, son facultad de la Función Legislativa.

## **Administración**

La administración de la propuesta será por medio de la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales Carrera de Derecho de la Universidad Técnica de Ambato debiendo enviarse la propuesta a la Función Legislativa, esto es tramitar el ingreso del proyecto por Secretaría a la Asamblea Nacional.

**Propuesta de reforma a la Ley de Inquilinato, Título IX de la Competencia y del Procedimiento**

Propuesta de reforma al Título IX de la COMPETENCIA y PROCEDIMIENTO, después del Art. 51, se incluirá el siguiente artículo:

**ASAMBLEA NACIONAL  
REFORMA A LA LEY DE INQUILINATO´**

020-09-SEP-CC Aceptase la reforma solicitada por Fernanda Elizabeth Bonilla Sánchez, a la ley de Inquilinato, el 1 de agosto del 2011

LIC. LUIS FERNANDO BADILLO GUERRERO  
DIRECTOR ENCARGADO

Quito: Avenida 12 de Octubre N 16-114 y Pasaje Nicolás Jiménez  
Dirección: Telf. 2901 - 629 -- Oficinas centrales y ventas: Telf. 2234 - 540  
Distribución (Almacén): 2430 - 110 -- Mañosca N° 201 y Av. 10 de Agosto  
Sucursal Guayaquil: Malecón N° 1606 y Av. 10 de Agosto - Telf. 2527 - 107  
Suscripción anual: US\$ 300 -- Impreso en Editora Nacional  
1.500 ejemplares -- 16 páginas -- Valor US\$ 1.25  
Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado  
Presidente Constitucional de la República

**S U P L E M E N T O**

2 -- Suplemento -- Registro Oficial N° 35 -- Lunes 15 de noviembre del 2011

**ASAMBLEA NACIONAL  
Oficio N° SAN-2009-078**

Quito, 15 de octubre del 2011.

Señor  
Luis Fernando Badillo

Director del Registro Oficial, Enc.

Ciudad

De mi consideración:

La Asamblea Nacional, de conformidad con las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y la Ley Orgánica de la Función Legislativa, discutió y aprobó el proyecto de REFORMA A LA LEY DE INQUILINATO.

En sesión de 10 de septiembre de 2009, el Pleno de la Asamblea Nacional conoció y se pronunció sobre la objeción parcial presentada por el señor Presidente Constitucional de la República.

Por lo expuesto; y, tal como lo dispone el artículo 138 de la Constitución de la República del Ecuador y el artículo 64 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, acompañó el texto de la REFORMA A LA LEY DE INQUILINATO, para que se sirva publicarla en el Registro Oficial.

Atentamente,

f.) Dr. Francisco Vergara O., Secretario General.

**EL PLENO  
DE LA ASAMBLEA NACIONAL**

Considerando:

Que, se requiere promover una sociedad que logre bienestar, buen vivir y desarrollo integral, con un Estado que asume sus responsabilidades y una sociedad activa que coadyuva a estas metas, para lo cual son necesarias poner en marcha diversos tipos de seguridad que garantiza el Estado y que están comprendidos en la seguridad pública;

Que, la seguridad humana está mejor garantizada en un orden social que nace de una sociedad con condiciones para hacer efectivos los derechos, el pluralismo cultural, político y social que permitan la convivencia entre las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos, lo cual constituye una de las metas de la seguridad, de conformidad con el artículo 1 de la Constitución;

Que, según el número 8 del artículo 3 de la Constitución de la República es deber primordial del Estado garantizar a sus habitantes el derecho a una cultura de paz, a la seguridad integral y a vivir en una sociedad democrática y libre de corrupción;

Que, el artículo 389 de la Constitución de la República señala que es deber del Estado proteger a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mantenimiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objeto de minimizar la condición de vulnerabilidad;

Que, conforme al artículo 393 de la Constitución de la República, el Estado debe garantizar la seguridad humana a través de políticas y acciones integradas, para prevenir las formas de violencia y discriminación, para lo cual se encargará a órganos especializados en los diferentes niveles de gobierno la planificación y aplicación de estas políticas;

Que, es necesario articular los distintos organismos que conforman los sistemas establecidos en la Constitución y la ley con los organismos de derecho privado para alcanzar eficiencia, eficacia y efectividad en las políticas públicas orientadas al buen vivir;

Que, es necesario renovar la doctrina de seguridad para adaptarla a las demandas del mundo contemporáneo, al marco constitucional vigente, siendo menester contar con un nuevo Sistema de Seguridad Integral bajo una óptica civilista, dinámica y adecuada para el nuevo entorno geopolítico internacional;

Que, el número 11 de la Disposición Transitoria Primera de la Constitución de la República, dispone que, en el plazo de trescientos sesenta días desde que esta

entró en vigencia, debe aprobarse una ley que regule la seguridad pública y del Estado; y,

En uso de la atribución que le confiere el número 6 del artículo 120 de la Constitución de la República, expide la siguiente ley reformativa a:

## LEY DE INQUILINATO

### Título IX

#### DE LA COMPETENCIA y PROCEDIMIENTO

Después del Art. 51 se incluirá.-

Art... (Innumerado).- La Transacción.- Las partes intervinientes en procesos legales de inquilinato, versados en los artículos anteriores, podrán presentar en cualquier instancia procesal, Métodos Alternativos de Solución de Conflictos; siempre que se la realice con voluntad de las partes procesales y se la ejecute antes de que se dicte la sentencia de la instancia procesal inconclusa.

De igual forma la transacción puede darse antes de iniciarse el trámite legal correspondiente, como forma de solucionar el conflicto suscitado entre arrendatario e inquilinos o viceversa, presentado el acuerdo al Juez, mismo que lo aceptara y lo elevara a autoridad de cosa juzgada.

Los jueces que conozcan de estas causas, propondrán la solución de conflictos de Inquilinato, dando a conocer la Transacción como Método alternativo de Solución de Conflictos a las partes procesales y de esta forma dar por terminado el litigio legal pendiente.

Esta resolución entrara en vigencia en forma inmediata, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

f). Dr. Patricio Herrera Betancourt

f) Dr. Luis Jaramillo

f) Dr. Edgar Zarate

Razón.- Siento por tal que la resolución que antecede fue aprobada con sesenta y seis votos a favor y cuarenta y nueve en contra, en sesión 15 de octubre de 2011.-

Lo certifico. f) Dr. Arturo Larrea Jijón. Secretario General.

### **Previsión de la Evaluación**

La evaluación y puesta en marcha de la presente propuesta debe ser en forma continua, a fin de determinar si se está cumpliendo con lo planteado, aunque toda propuesta requiere correcciones y rectificaciones, pero siempre apegados a la satisfacción de las necesidades de las partes involucradas y beneficiarias de los cambios.

Además en nuestro estudio se ha podido determinar los siguientes aspectos doctrinarios respecto a este tema y sugerencia de reforma:

### **La Transacción**

Todas las organizaciones y grupos sociales, las comunidades en general, afrontan dentro de su seno, en diversas oportunidades, conflictos de variada naturaleza originados en la existencia de intereses contrapuestos respecto de bienes, cuya limitación o escasez, no permite satisfacer las pretensiones de todos los individuos que los conforman. El resultado es la alteración de la paz social y la perturbación de la normal convivencia del grupo.

Para solucionar el conflicto y reparar el derecho por él lesionado, el individuo puede escoger dos vías: o persigue su propia defensa y aplica lo que entiende ser su propia justicia, en forma personal y directa; o permite que el Estado tenga la exclusiva facultad de resolver sus controversias a través de los órganos de administración de justicia de la Función Judicial.



El Derecho antiguo consideró la transacción como un modo de extinguir obligaciones, criterio que fue seguido por algunos códigos, como el chileno (Art. 1567), el colombiano (Art. 1.625), el argentino (Art. 724, 832, 850), etc. Empero, después, prevaleció el criterio contrario, cuya influencia se hizo evidente en el código civil francés, que siguiendo a Portier, no la incluyó entre los modos de extinguir obligaciones.

Actualmente la doctrina considera que la transacción en si no es un modo de extinguir obligaciones.

Primero, por el carácter declarativo de derechos que generalmente se le atribuyen; y en segundo lugar, porque si bien en virtud de ellas pueden resultar extinguir obligaciones, como la renuncia o remisión, la compensación, el pago, la novación, etc. Como no es la transacción la que directamente origina la extinción, no puede considerarse como un modo autónomo de extinguir obligaciones.

La transacción declarativa, traslativa o constitutiva de derechos es un asunto que ha sido sumamente debatido por la doctrina. Con relación a él se han expuesto varios criterios:

- a) que tiene carácter traslativo;
- b) que es declarativa;
- c) que es de naturaleza constitutiva; y
- d) que puede ser declarativa y traslativa o constitutiva al mismo tiempo, según las circunstancias.

Primero prevaleció el criterio de que la transacción era traslativa de derechos. Se sostuvo así que transigir era enajenar, principio que todavía se mantienen algunos códigos.

Pero luego este criterio fue abandonado, considerándose que tenía carácter declarativo. Aunque el código civil francés guardó silencio con relación a este asunto, no obstante que Portier le atribuía carácter declarativo, las legislaciones

que se inspiran en él, por lo general acogieron este criterio, e incluso algunas lo formularon de manera expresa y terminante.

Así, el Código Civil del Uruguay (Art. 2160), inspirado en el argentino (Art. 836) establece que "Por la transacción no se transmiten sino que se declaran o reconocen los derechos que hacen el objeto de las diferencias sobre que ellas recae". En igual sentido se pronuncia el código civil mexicano. Este criterio es el que actualmente predomina en la doctrina y el que impera en casi todas las legislaciones.

Es necesario que nos encontremos con:

- 1) Una relación jurídica dudosa o controvertida.

La esencia de la transacción radica en una relación jurídica controvertida e incierta, latente judicialmente o susceptible de derivar en litigio. Algunos autores han considerado este presupuesto absurdo porque incluso puede poner en peligro la acción civil y en principio cualquier cosa puede ser dudosa y controvertida, porque siempre hay posibilidad de generar conflicto con una pretensión.

- 2) La existencia de concesiones recíprocas.

Se entiende por concesión recíproca, la renuncia total o parcial que hacen las partes de sus pretensiones, para poner término a un litigio pendiente o evitar un litigio eventual. (Es la subordinación del interés propio al ajeno).

La mayoría de los autores opinan que, pese a la omisión del Código Civil respecto de este presupuesto, es claro que él debe concurrir, pues la ausencia de estas mutuas concesiones importaría una renuncia de un derecho o una obligación.

- 3) La remisión de una deuda. No es necesario, en todo caso, que el sacrificio de cada parte sea equivalente al del otro.

Esta voluntad de terminar o prevenir un litigio, traducida en concesiones recíprocas, es lo que distingue a la transacción no sólo de los demás contratos,

sino también de todas las otras formas de conclusión de una controversia, como son la sentencia judicial, el reconocimiento de títulos, el desistimiento de la demanda, el allanamiento e, incluso, el avenimiento o conciliación.

### **Capacidad de las partes**

La regla está contenida en el Art. 2349. La capacidad a que se refiere esta norma es obviamente la de disposición (plena capacidad sobre los objetos comprendidos en la transacción. En consecuencia, la capacidad debe traducirse en la aptitud para celebrar el contrato y para desprenderse, gravar, limitar o modificar los derechos comprendidos en la transacción. De esta manera, la capacidad habrá que analizarla en función del contrato mismo y también en torno a los bienes que la transacción comprende, respecto de los cuales se harán concesiones, pues la transacción es un acto de disposición.

En consecuencia, la transacción será ineficaz si una de las partes no podía disponer de alguno de los bienes que comprende la transacción. De esta manera, si la transacción comprende un pleito, una casa y derechos hereditarios, cada bien deberá ser disponible individualmente y en su conjunto.

### **Mandato para transigir**

En cuanto al mandato para transigir, se presenta un problema con la inteligencia del Art. 2350. Conforme a esta norma, todo mandatario necesita poder especial para transigir y en el poder se debe especificar los bienes, derechos y acciones sobre los que se quiere transigir.

Parte de la doctrina (Stitchkin) y de la jurisprudencia, afirma que el requisito de la especificación referida también se aplica a los poderes generales para la representación en varios juicios presentes o futuros. Se sostiene que el mandato para transigir es siempre un mandato especial en cuanto al objeto y en cuanto a las facultades. De manera que el mandato en que simplemente se faculta o autoriza al mandatario para transigir, sin especificar los bienes, derechos y acciones, es insuficiente, y en consecuencia, la transacción que celebre el mandatario no afectará al mandante.

La tesis contraria, sustentada por otro grupo de fallos, sostiene que la regla de la especificación contenida en el Art. 2350 no se extiende a los poderes generales en que se faculta al mandatario para todos los juicios presentes o futuros, autorizándolo para transigir en todos ellos. Se agrega que en los mandatos generales de disposición, el mandante otorga al mandatario las más amplias facultades respecto de sus bienes como si actuase él mismo y que la individualización de los bienes y derechos sobre los que recaerá una transacción es en el hecho imposible si no se conoce los litigios que puedan surgir.

De ahí que se considera que en estos mandatos generales de disposición, la mención de la facultad de transigir tácita pero inequívocamente abarca a todos esos elementos del patrimonio.

En cuanto al mandato judicial y de conformidad al artículo 48 del CPC, es necesario que la facultad para transigir se mencione expresamente. Pero, además de ello, algunos fallos han exigido el cumplimiento de la especificación del Art. 2350. Sin embargo, la mayor parte de la jurisprudencia estima que ello no sería necesario, si la especificación existe o aparece en los autos mismos transigidos y a los cuales se refiere el poder.

Es decir, si el poder ha sido conferido con la facultad de transigir y determinado el juicio al que alude (pues estamos en el supuesto de un poder especial), se entienden especificados los bienes, derechos y acciones sobre que esa facultad recae.

Una forma de soslayar el problema de la especificación del Art. 2350 para el caso de un poder especial judicial es circunscribir la norma a los casos en que el poder ha sido conferido únicamente para celebrar el contrato de transacción.

En consecuencia, en los mandatos judiciales para un pleito o en los mandatos generales de disposición, como la transacción es sólo una mera posibilidad, no sería exigible la especificación del Art. 2350, y si se llega a presentar, sus términos se enmarcarán y configurarán en el transcurso del debate judicial o de la controversia extrajudicial.

## **Objeto en la transacción**

Es la litis o controversia surgida o potencial en una determinada relación jurídica. No se transige la relación ni el bien, sino acerca del bien, en relación al bien, a la litis.

Pero la relación jurídica que con ocasión de la transacción se va a restablecer puede, a su vez, integrarse de distintos objetos o cosas que se tratan de dar, hacer o no hacer. La validez de la transacción dependerá, entonces, de si la controversia es transigible o de los objetos que como parte de la transacción las partes se obligan a dar, hacer o no hacer.

El Código Civil no señala los que pueden ser objeto de transacción, pero de los requisitos en torno a capacidad de disposición podemos desprender que no puede ser objeto de transacción los Derechos que son indisponibles. Entonces, en principio, no pueden transarse los derechos ligados a las personas, que se encuentran substraídos a facultad de disposición, como son los derechos no patrimoniales de familia y otros que la ley impide disponer.

## **Casos del Código Civil**

a) En general, no se puede transar acción penal, pero si la civil que nace de un delito. Esta transacción vale aún cuando con posterioridad el procesado sea absuelto.

Sin embargo, la acción penal privada puede ser objeto de transacción. La acción penal pública, en cambio, por interesar a toda la sociedad es por lo tanto es intransable y la violación a esta norma acarrea la nulidad absoluta del acto.

b) No puede transarse sobre el estado civil de una persona (Art. 2352 Código Civil), pero distinta es la consecuencia económica o pecuniaria que emanan del estado civil, pues ellos son transables.

El estado civil, como atributo de la personalidad, es intransferible. Su violación acarrea la nulidad absoluta por objeto ilícito.

c) Transacción de alimentos: Este derecho no puede transigirse por muerte, ni venderse, ni cederse, incluso está prohibida la compensación, pues el derecho de alimento es personalísimo.

Sin embargo, debemos distinguir, entre alimentos futuros y alimentos devengados. Los alimentos devengados son bienes materiales que están en el comercio humano, y por tanto que son disponibles.

El problema se plantea con la transacción de alimentos futuros. Respecto de ellos, cabe la transacción pero requiere de aprobación judicial (Art. 2353 Código Civil.). Si no media aprobación judicial se produce una ineficacia en sentido estricto de la transacción y la nulidad absoluta de los actos ejecutados en virtud de ella.

Esto significa que la transacción no es exigible mientras el juez no la apruebe.

Se trata, pues, de un acto que nace válido pero que requiere control judicial posterior para su eficacia. El trámite para aprobar constituye una homologación, y produce cosa juzgada provisional (Art. 362 y 363).

Si la transacción ha versado sobre alimentos que no se deben por ley (alimentos voluntarios), puede recaer sobre alimentos futuros o atrasados, y ella no es modificable por el cambio en las circunstancias del alimentante o alimentario y, por tanto, produce cosa juzgada.

d) No puede transarse el derecho ajeno o el derecho que no existe (Art. 2354). La sanción es la nulidad absoluta.

Hemos dicho que para la validez de la transacción, las partes deben ser capaces de disponer de los bienes que transigen, de manera que si esos bienes o derechos son ajenos, la transacción adolecerá de nulidad.

Si lo que se entrega es ajeno, no hay concesión de una de las partes y, entonces, el objeto de la transacción, así como su causa, faltan.

Lo mismo sucede si los derechos sobre los que recae la transacción no existen (falta objeto y causa).

La expresión “derechos que no existen” no significa que la transacción no pueda recaer sobre derechos que se espera que existan, de conformidad a la regla general del Art. 1434. Lo que sucede es que esta expresión se refiere a aquellos supuestos derechos que no son reconocidos por el ordenamiento jurídico, ya sea, en general o respecto de una persona determinada.

e) También es nula la transacción cuando ha existido cosa juzgada previa, porque no habrá cosa dudosa o litigiosa. (Art. 2357 Código Civil.).

En estos casos falta la causa y también el propósito originalmente perseguido por las partes de zanjar sus diferencias, si ellas han sido ya zanjadas por sentencia judicial.

Los requisitos son tres:

- 1) La sentencia que pone fin al juicio debe haber pasado en autoridad de cosa juzgada; por lo que si todavía admite recurso, la transacción es válida;
- 2) La sentencia ha de haberse dictado en el mismo litigio que es objeto después de la transacción. En consecuencia, si ha terminado el proceso criminal en el cual no se ha ejercido la acción civil derivada del ilícito, la transacción sobre ella será válida si se realiza antes de que haya cosa juzgada en el juicio civil; y
- 3) Que una o ambas partes hayan ignorado la sentencia al momento de perfeccionar la transacción. Ello, por cuanto si ambas partes conocen del fallo, pueden transar precisamente sobre la ejecución del mismo.

El error en la transacción

- a) Error de Derecho: Conforme a las reglas generales, es inaceptable.
- b) Error de Hecho:

Error esencial que recae sobre la identidad de la cosa específica de que se trata: Art. 2359, que reitera la regla. Produce la nulidad de la transacción.

Error en la persona con quien se transige vicio el consentimiento (Art. 2358). Se trata de una excepción a la regla general del Art. 1428. En consecuencia, el error acarreará la nulidad relativa del contrato, salvo que se pruebe que la persona del otro contratante no influyó en los términos del acuerdo.

Situación del poseedor aparente: Art. 2358 Inciso 3°. En este caso, el error no acarrea la nulidad, sino la inoponibilidad del acto frente al verdadero dueño. Sin embargo, el verdadero dueño también podrá accionar la nulidad absoluta, invocando la transacción sobre derechos ajenos.

El error de cálculo no anula la transacción, pues no afecta el fondo de la misma. Sólo da derecho a su rectificación (Art. 2360)

## Dolo y fuerza en la transacción

El Art. 2361 repite la regla general según la cual es nula la transacción obtenida por dolo o violencia.

Se trata de una nulidad relativa que afecta a todo el contrato de transacción (“en todas sus partes”).

El mismo artículo declara nula en todas sus partes la transacción obtenida por títulos falsificados. En este caso, como la transacción se obtiene en base a títulos falsificados, ello supone que se ha cometido dolo (La disconformidad entre la voluntad real y la voluntad declarada es provocada).

Por ello, si el título es falso o falsificado, y ninguna de las partes lo sabe, la transacción no es nula por aplicación del Art. 2356, sino por error sustancial (La disconformidad entre la voluntad real y la voluntad declarada es espontánea). Habrá nulidad relativa e indivisible.

Si ambas partes saben de la falsificación de los títulos, habrá simulación de contrato (la transacción será simulada) y, en consecuencia, falta el consentimiento. (La disconformidad entre la voluntad real y la voluntad declarada es deliberada). La transacción en consideración a un título nulo, es nula conforme el Código Civil, a menos que las partes haya tratado en la transacción expresamente sobre esa nulidad.

Aquí la expresión “título” está tomada como antecedente del negocio jurídico.

La transacción en caso de títulos desconocidos por las partes supone el derecho a pedir la rescisión del contrato en favor de la persona cuyos derechos favorecen ciertos títulos desconocidos, siempre que estos títulos se refieran al objeto sobre el que se ha transigido. Por ejemplo.: Dos herederos que se disputan un bien que, en la transacción, se le reconoce a uno de ellos que, después, resulta, por un título auténtico, no ser tal heredero, en la ignorancia del otro.



Pero si la transacción no se refiere a un sólo objeto, sino a varios, la transacción no es rescindible sino en cuanto los títulos hubiesen sido extraviados u ocultados dolosamente por la parte contraria. Y si el dolo se refiere a uno sólo de los objetos, este sólo puede ser reivindicado.

Cláusula penal en la transacción.

Art. 2365. En este caso, la cláusula penal desempeña el papel de una caución personal, de manera que faculta para exigir el cumplimiento de la transacción y la pena.

Hace excepción a la regla general del Art. 1510 según el cual la pena compensatoria no puede acumularse con la obligación principal, salvo que se hubiese estipulado expresamente que por el pago de la pena no se entiende extinguida dicha obligación principal.

Efectos de la transacción

Como todo contrato, la transacción produce efectos relativos a las partes que intervienen en ella. (Art. 2362 Código Civil) Además como veremos, la transacción produce el efecto de cosa juzgada y ese efecto sólo se produce entre quienes han litigado.

Respecto de la transacción efectuada por un codeudor solidario la transacción no afecta a los restantes codeudores, salvo en el caso de la novación (en que se libera a los restantes codeudores). En consecuencia, la transacción es siempre una excepción personal, salvo cuando significa novación.

Esto es bastante obvio, toda vez que la transacción es un acto personal y que puede llevar actos complejos.

Pero también es obvio, que si dentro de la transacción hay un pago, este pago libera a los restantes codeudores solidarios.

El principal efecto de la transacción es que produce el efecto de cosa juzgada (Art. 2362 Código Civil). Pero como todo contrato, puede rescindirse, anularse y resolverse.

Para los efectos de la triple identidad de la cosa juzgada en caso de transacción, cabe tener presente lo siguiente:

- a) En cuanto a la identidad legal de las personas: Art. 2358 Código Civil
- b) En cuanto a la identidad del objeto: Art. 2359 Código Civil, (este precepto no se aplicaría si lo que se transige es un universalidad, como sería el caso en que en virtud de la transacción se renuncia a la calidad de heredero)
- c) En cuanto a la identidad de causa: Art. 2359 Código Civil. No hay ahí identidad de causa.

La transacción es un contrato en el que las partes disponen de sus legítimos derechos e intereses, dado que se producen recíprocas concesiones para las cuales, es necesario poseer la facultad de disponer de los derechos que se pretendan transigir.

La transacción se presume haberse aceptado por consideración a la persona con quien se transige.

Si se cree, pues, transigir con una persona y se transige con otra, podrá rescindirse la transacción". En este caso, y conforme a las reglas generales, el error en la persona vicia el consentimiento.

La doctrina, no obstante, se encuentra dividida. Algunos autores sostienen que, dada la naturaleza de ser contrato, no cabe duda de que la consideración de la persona desempeña en él un papel de importancia. Empero, la doctrina dominante (Manresa, Baijdry Lacantinerie, etc.) estima que la consideración de la persona es accidental, ya que en la transacción prevalece el elemento patrimonial, ya sea el temor a los pleitos, la inseguridad en el triunfo, el afán de obtener más rápidamente la prestación debida, etc.

A nosotros nos parece mejor fundada esta última tesis, aunque esto es algo que no puede resolverse a priori, sino en atención a cada caso concreto. Del examen del contrato podrá sacarse en claro si éste fue celebrado en el carácter de *intuitu personae* o no, aunque lo normal, en nuestro concepto, es que carezca de él, máxime cuando por regla general los contratos no se celebran *intuitu personae*. Por ello advierten Colín y Capitán que aun "cuando el Art. 2.053 (del CC. francés) nos dice que la transacción puede ser anulada por causa de error en cuanto a la persona, todos están de acuerdo en decidir que este artículo se debe combinar con el 1110 y que, por consiguiente, el error sólo es una causa de nulidad cuando "la consideración de la persona ha sido causa principal de la convención" y cuando el error ha versado sobre la calidad de la persona que se tenía en el ánimo al estipular el contrato" (Ob. cit., p. 722 y 723).

### **Desarrollo del Proceso Legal**

El término proceso ha tenido diferentes concepciones a lo largo del tiempo, de las escuelas o corrientes y de los tratadistas. Así para unos es un medio para reivindicar la ley temporalmente infringida por el demandado, es decir restablecimiento del orden público.

Para otros es un instrumento implementado por el legislador para la solución de conflictos. Para unos terceros es un instrumento legal procesal de satisfacción de pretensiones de parte. Y para unos cuartos es un medio que persigue la reivindicación del derecho, siendo un sistema de satisfacción de intereses.

Chiovenda por su parte sostiene, que es la sucesión de actos coligados para el fin común de la actuación de la voluntad de la ley y procediendo ordenadamente al alcance de este fin.

Calamandrei es más simple en su concepción y dice que es la serie de actos que se deben llevar a cabo para llegar a obtener la providencia jurisdiccional (sentencia). Lo cierto es que, el proceso es una secuencia ordenada de actos que moviliza el aparato judicial por la pretensión que formula el actor (cosa, cantidad o hecho que se pide) y que termina en algún momento en alguna de las formas contempladas

por la ley, (no necesariamente con la sentencia) sea regular o irregularmente, formas que veremos a continuación.

### **Terminación Regular**

Es con la sentencia. Una resolución tiene que ser fundamentalmente congruente con el proceso y tener una motivación jurídica (*ratio decidendi*) con una norma clara y bien fundamentada, son razones no subjetivismos. Esta última obligación impuesta a los jueces es tomada desde el Common Law y mantenida hasta nuestros días por la Carta Magna como una de las garantías del debido proceso, Art. 76 numeral 7 literal j.

Mientras que respecto a la congruencia, tenemos que las principales violaciones a las garantías de la resolución son:

- a) Incongruencia por omisión, *citra petita* o *mínima petita*, es aquella que no resuelve sobre todo lo pedido;
- b) Incongruencia *extra petitem*, la que resuelve lo que no se litigó o no se pidió;
- c) Incongruencia *ultra petita*, que da más de lo que se pide, salvo en materia laboral;

Además de la congruencia y de la motivación de las resoluciones judiciales, el juez debe observar también otros principios del procedimiento como, la valoración de la prueba por la sana crítica, sin olvidar que lo que se prueba son los hechos y no la ley; y la inmediación.

Consecuentemente, el poder de decisión del juez aquí se aprecia porque dirime con fuerza obligatoria la controversia, aceptando o negando lo solicitado por el actor, es decir su pretensión, teniendo dos elementos vinculantes: norma o ley y los hechos confrontados con esa ley.

### **Características de sentencia**

A dicta un juez investido de jurisdicción

Debe reunir los requisitos de forma:

Se refiere a un caso concreto, el litigado

Toma como referente la demanda que ha originado el proceso y a ella se suma la oposición del demandado y luego el juez resuelve en base a los elementos dados por las partes y los hechos demostrados a través de la prueba, es decir la decisión se fundamenta en lo que consta en el proceso.

No crea derechos obligatorios para todos como la ley sino para los involucrados en particular, esto es para las partes

Regularmente concluye la instancia.

### **Terminación Irregular**

Puede ser por:

Desistimiento, con las condiciones de que este sea libre y presentado ante la autoridad respectiva y en la forma señalada.

Abandono, esto en base a que el Estado tiene derecho a establecer plazos para la protección de los derechos.

Allanamiento, que también debe ser libre.

Arreglo extraprocesal, sometido a las reglas de un contrato. (TRANSACCION)

### **Desistimiento.**

Es la declaración expresa de voluntad del actor en el sentido de no proseguir con el proceso que se inició. Su efecto principal es que vuelve las cosas al estado anterior de la demanda y no se la puede volver a proponer por parte del actor ni de

sus herederos contra la misma persona, ni contra las que legalmente la representan porque surte el efecto de ejecutoriado el auto o resolución de que se reclamó.

Según nuestro Código de Procedimiento Civil, el desistimiento válido es:

- Voluntario y hecho por persona capaz
- Consta en los autos y reconoce su firma quien lo hace
- Si es condicional, consta el consentimiento de la parte contraria para admitirlo.
- Igualmente, no pueden desistir del juicio:
- Los que no pueden comprometer la causa en árbitros; y,
- Los que intenten eludir, por medio del desistimiento, el provecho que de la prosecución de la instancia pudiera resultar a la otra parte o a un tercero.

### **Abandono**

Es la separación tácita que hace el actor a la causa, siempre y cuando no sean interesados menores de edad u otros incapaces, ni entidades o instituciones del sector público. No perjudica a los otros.

Debe solicitarse por la parte legítima y así se lo declarará siempre que hayan transcurrido los plazos de tres años en primera instancia y de dos en segunda instancia, contados desde la fecha de la última diligencia o de la última petición. Esta declaratoria no impide que se vuelva a plantear el proceso por la misma causa.

Si ha transcurrido ocho años desde la última diligencia, se declarará de oficio el abandono.

Cuando el proceso se halle en segunda instancia, el superior devolverá a los inferiores con la ejecutoria, y se cancelarán previamente las medidas cautelares dictadas en este, sean reales o personales.

### **Allanamiento**

Es la declaración expresa de voluntad del demandado, de no formular oposición a la pretensión del demandante y acogerse a la sentencia.

- Será aprobado por el juez y causará ejecutoria.

No pueden allanarse:

- 1.- Cuando el demandado sea incapaz;
- 2.- Cuando el derecho no sea susceptible de disposición de las partes;
- 3.- Cuando el demandado sea el Estado o alguna de sus instituciones;
- 4.- Cuando los hechos admitidos no puedan probarse por medio de confesión;
- 5.- Cuando la sentencia deba producir efectos de cosa juzgada respecto de terceros; y,
- 6.- Cuando siendo varios los demandados, sobre obligaciones indivisibles, no provenga de todos.

### **Arreglo extraprocesal**

Se da cuando una vez iniciado el proceso, las partes llegan a un acuerdo o transacción fuera de la causa y deciden darla por terminado con los mismos efectos que la decisión de un juez.

Tiene que ser aprobado por el juez.

En nuestra legislación como la norma supletoria de la Ley de Inquilinato es el Código Civil y Código de Procedimiento Civil, en la cual reconoce a la Transacción como un medio para extinguir las obligaciones y en este estudio trata de que las partes intervinientes en un litigio llegue a un acuerdo beneficioso para los dos, ya que al acordar o mediar dentro de un litigio no solo se libra de solo de un gran trámite legal, largo y costoso sino mas bien busca que el tramite litigioso se reduzca a un acta de conciliación; o, Acta Transaccional en las cuales prima la voluntad de las partes y su actitud para con la solución del problema, la misma que en consecuencia se convierte en ley para los aceptantes.

La ley prevé este tipo de situaciones e inclusive incita a las autoridades a invitar a las partes procesales para que se encuentre algún tipo de solución.

En el plano legal luego de presentada la demanda inclusive hasta antes de dictarse la respectiva sentencia se puede llegar a un acuerdo voluntario que deberá ser aprobado por el juez que conoce la causa siempre y cuando no vulnere los derechos de los implicados, o involucre algún tipo de vicio de consentimiento o error.

En caso de que la transacción sea dentro de juicio la acta transaccional o la petición de que se ha llegado a acuerdo debe ser presentado ante la autoridad la cual está resolviendo para que la misma reconozca este acuerdo previo el reconocimiento de firma y rúbrica, el cual cumplido estas formalidades deberá pronunciarse en sentencia sobre el acuerdo que ha sido presentado para su resolución, aprobándolo o desechando dicho acto judicial.

La transacción tiene el carácter de cosa juzgada para las partes y se constituye en sentencia en cualquier momento aunque no se hayan cumplido con todas las permisivas y formalidades legales y procesales dentro de un litigio legal.

Además se debe aclarar que cuando ha existido algún acuerdo transaccional este no es sujeto de apelación ya que se entiende que las partes han estado de acuerdo, se puede apelar cuando ha existido algún vicio de consentimiento o algún tipo de error de hecho sea de identidad o sea de cualquiera de los que prevé la ley, en el Código siempre y cuando este pueda ser claramente probado y comprobado ante las autoridades competentes es decir debe ser probado en juicio y sentenciado por el juez competente luego de cual deberá ser ejecutoriado.

### **El Tramite Juicio Verbal Sumario.-**

Cuando realmente es sumario, tiene estas características:

- Se discute una sola pretensión;
- Las pruebas se presentan en el acto;



- Lo probado no beneficia a lo no probado.

Hay autores que incluyen este proceso entre los especiales; pretenden que se encargue entre las cuestiones simples, las que por su naturaleza especial, deben solucionar con urgencia, como propuesta a los trámites largos, llenos de formalidades, gastos e inconvenientes de otros procedimientos, especialmente el ordinario.

Deben ser juicios “en donde se omiten las solemnidades del ordinario y que se atienden a la averiguación de la verdad judicial por medios más breves y sencillos sin menoscabo de las formalidades esenciales y garantías de defensa para las partes, generalmente para reglar los juicios de poca cuantía y a fin de que no se consuma el valor de la cosa litigiosa con los gastos judiciales o costas del pleito”.

- El juicio verbal sumario nació para:
  - Acortar plazos, y reducir apelaciones interlocutorias y recursos;
  - Conceder al juez la dirección del proceso para repudiar actuaciones superfluas;
  - Suprimir las formalidades innecesarias, respetando las esenciales, para averiguar la verdad;
  - Admitir las formalidades accidentales o accesorias de puro derecho positivo que sean útiles para una decisión justa;
  - Suprimir los actos que han sido impuestos con tanta generosidad y amplitud, buscando la economía procesal, la brevedad y la celeridad;
  - Liberar de la litis contestatio;
  - Que el juez pueda cerrar audiencias y dictar sentencias cuando el asunto ha sido debidamente probado.
- Las características del juicio verbal sumario son:
  - Resumir y compendiar el procedimiento común;
  - Afianzar la justicia;
  - Establecer una correlación entre el fin y los medios;
  - Por su naturaleza se clasifica en:
    - Se instruye y ventila rápidamente;
    - Las pruebas sean verbales y sus resultados consten en un acta;

- Es breve y sencillo: se admite la demanda y su justificación y se decide sobre ella en audiencia verbal;
- Busca la justicia de paz o equidad.

Sumariedad significa simplificación de actos judiciales

Los que impulsaron las reformas hasta llegar al juicio sumario ni siquiera tenían la intención de que este trámite tenga "figura de juicio".

Si comparamos las peculiaridades y los actos procesales que se realizan en este proceso con lo postulado en la doctrina veremos que coinciden en muy poco. El lenguaje verbal le dice a este juicio que no es verbal ni sumario y es cierto.

Ninguna diligencia es verbal ni siquiera la audiencia de conciliación y contestación a la demanda pues aun ésta se reduce a escrito, las pruebas no se recogen en un solo acto y en una sola acta. Tampoco es sumario, es decir breve, reducido, ajeno a las formalidades.

### **Descripción de la tramitología legal y administrativa dentro del área de Inquilinato y la tramitación para que surta efecto la Transacción**

Dentro de la aplicación en nuestra ciudad debemos tomar en cuenta lo siguiente:

La transacción dentro de juicio es una opción que no es tan aplicada ya que debido a la falta de conocimiento y a la poca predisposición de tanto las partes como sus defensores para esta realización.

Cuando existe el acuerdo extrajudicial de los: arrendador y arrendatario se procede a la suscripción de un Acta Transaccional, esta puede suceder de dos formas:

Por comparecencia ante el Juez de Inquilinato por la emisión de una boleta de comparecencia en la cual debe presentarse el notificado en la fecha y hora en ella señalada.

Por la comparecencia en forma voluntaria de las partes en la oficina del Juzgado de Inquilinato en la cual tanto el Arrendador como el Arrendatario declaran su ánimo de realizar un Acta Transaccional dentro de los parámetros por ellos fijados.

En los dos casos los comparecientes deben estar patrocinados por un abogado de libre ejercicio, también un abogado puede comparecer por ellos dejándose regir por las reglas del poder y ratificación en el cual el Juez antes de aprobar dicha acta en sentencia otorga los días que sean necesarios para la ratificación del defensor en esta diligencia.

Además se puede realizar la transacción dentro de juicio en cualquier etapa del mismo.

En todos los casos para la realización de este acto judicial de deben cumplir con las siguientes formalidades:

La comparecencia de las partes y/o su defensor En caso de comparecer solo el defensor de las dos partes o de una de ellas, la ratificación dentro del tiempo establecido dentro de la misma acta.

La presentación de las identificaciones que exige la ley como son cédulas de ciudadanía y votación en original y copia.

La declaración de comparecer en forma libre y voluntaria.

La aceptación del Acta Transaccional en todas sus partes y contenido.

La suscripción del acta ante el Juez de Inquilinato

La aprobación en sentencia de la referida acta. Cuando el Acta ha sido suscrita por el representante la aprobación en sentencia se dará luego de la Ratificación.

La entrega de una copia a cada una de las partes para su respectivo cumplimiento.

En caso de incumplimiento de esta acta transaccional la parte afectada podrá solicitar el respectivo Mandamiento de Ejecución siempre que se encuentren vencidos los plazos estipulados en la misma acta, se entiende vencidos cuando ha transcurrido un mes desde la fecha de vencimiento.

El acta transaccional debe contener lo siguiente:

- Lugar, fecha, y hora de la celebración del acta,
- La designación de la autoridad ante la cual se realice el acta,
- Nombre del arrendador, numero de cedula papeleta de votación, nombre de su defensor
- Identificación del inmueble arrendado, descripción del inmueble y ubicación, estado del inmueble.
- Nombre del arrendatario, numero de cedula y papeleta de votación, nombre de su defensor.
- Declaración del ánimo de dar por terminado la relación contractual
- La descripción del problema,
- La solución dada, con establecimiento de plazos, fechas, y en el caso de necesitarlo pagos que deban realizarse.
- La declaración de que estado quedará el inmueble,
- La aclaración que caso de incumplimiento se deberá solicitar el respectivo mandamiento de ejecución.
- La solicitud que el Sr. Juez apruebe dicha acta en sentencia
- La suscripción d los comparecientes (arrendador, arrendatario, defensores), el Secretario y el Juez.

### **El Mandamiento de Ejecución.-**

Es un trámite sumarísimo ya que lo único que requiere es la petición de que “Se ordene el correspondiente mandamiento de Ejecución en vista de que cualquiera de las partes a incumplido con las cláusulas de cumplimiento determinadas en el Acta, y que se debe el cumplimiento de la obligación que puede ser:

- El lanzamiento de los enseres del hogar del arrendador fuera del inmueble,

- El secuestro de los bienes del deudor que no cumplió con la obligación,
- Inclusive la petición del cumplimiento de medidas cautelares ya que este documento también se constituye Título Ejecutivo.
- El juez debe verificar si efectivamente se encuentra la correspondiente acta y si es factible ordenar el lanzamiento o el secuestro de los enseres por incumplimiento del pacto.

En caso de que no haya nadie quien responda por los enseres lanzados deberán ser entregados al respectivo depositario judicial en los tendrá en custodia hasta que el propietario justifique su propiedad cumpla con la obligación y los retire.

En caso de secuestro se ordenara el correspondiente remate al cual el acreedor tiene la primera opción, e inclusive este no debe presentar postura acompañada del depósito como exige la ley, basta con la postura escrita ya que se sobre entiende que se deducirá sobre la deuda existente entre las partes.

### **Modelo Operativo**

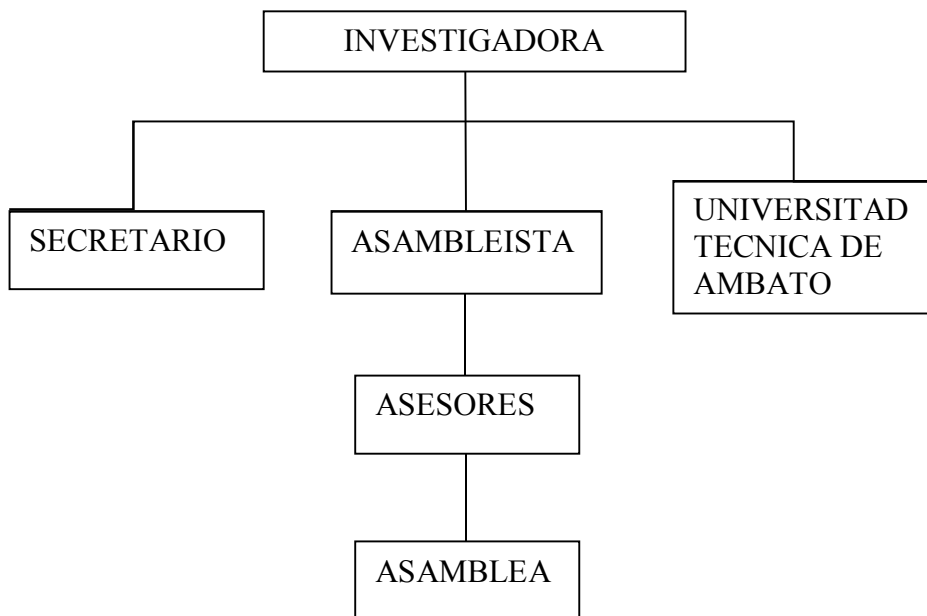
<b>ACTIVIDAD</b>	<b>TITULO</b>	<b>SUBTITULO</b>	<b>RECURSOS</b>	<b>FECHA</b>
Elaboración de la propuesta	Agregar Art. 52	Realización Actividades	Ley, Código Constitución	1 agosto de 2011
Entrega de la propuesta a Asambleísta	Iniciativa	Revisión de la propuesta	Tesis de la autoría de la investigadora	15 agosto de 2011
	Discusión y aprobación	Análisis mesa de dialogo Comisión Especializada	Ley de Inquilinato, Código Civil, Constitución	15 de septiembre de 2011
	Sanción	Análisis de ejecutivo	Reforma a la Ley	15 de octubre de

			Inquilinato	2011
	Promulgación	Registro Oficial	Registro Oficial y Ley Inquilinato	15 de noviembre de 2011

Cuadro No. 19

Elaborado por: Fernanda Bonilla

### Administración de la propuesta



Cuadro No. 20

Elaborado por: Fernanda Bonilla

### Evaluación de la propuesta

Preguntas	Respuestas
<p>Cuál es la responsable de la aplicación de la propuesta?</p> <p>Cuando se efectuara la propuesta?</p> <p>Con que financiamiento se realizara la propuesta?</p>	<p>La investigadora Fernanda Bonilla</p> <p>Desde la primera semana del mes de agosto de 2011.</p> <p>Se financiara con fondos propios.</p>

<p>Cuáles son los intervinientes en la aprobación de la propuesta?</p>	<p>Los intervinientes son la investigadora, asambleísta, asamblea Nacional.</p>
<p>En qué tiempo se realizara la aplicación y estudio de la propuesta.</p>	<p>El tiempo estimado para la realización de la propuesta se considera en seis meses.</p>
<p>Como se realizara la aplicación de la propuesta?</p>	<p>Se realizara con el apoyo de la Universidad Técnica de Ambato.</p>

**Cuadro No. 21**

**Elaborado por Fernanda Bonilla**

## BIBLIOGRAFIA

1. BACA Bertolotti, Washington, Dr.
2. CABANELLAS, de Torres, Diccionario Jurídico Elemental. Buenos Aires, Editorial Heliasta, S.R.L. 1993.
3. Código Civil
4. Código de Procedimiento Civil.
5. DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, Real Academia Española, Tomo VII, impreso en Chile, 2001.
6. ECHONDIA, Devis, Hernando. Compendio de Derecho Procesal, Teoría General del Proceso. Tomo 1, 13 edición biblioteca Jurídica, Dike, 1994.
7. FABREGA, Jorge. Instituciones de Derecho Procesal Civil. Panamá, Editora Jurídica Panameña. 1998.
8. GONZÁLEZ RAMÍREZ, Augusto. Introducción al derecho. Colombia Ediciones Librería del Profesional. 1995.
9. Ley de Inquilinato
10. MORENO PUJOL, José Martín. Código Civil y Código de la Familia. Editorial Miazrachi & Pujol, S.A. 1996.
11. SALCEDO Verduga, Ernesto Abg. “El Arbitraje: La Justicia Alternativa”. Editorial Jurídica Míguez Mosquera. 2.001
12. [www. Administración y Finanzas/index.shtml](http://www.Administración y Finanzas/index.shtml)
13. [www.dlh.lahora.com.ec/paginas/judicial](http://www.dlh.lahora.com.ec/paginas/judicial)
14. ROJINA VILLEGAS, Rafael; Compendio de Derecho Civil. Tomo IV, Edición 23, Editorial Porrúa. México 2000.
15. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Autónoma de México; Diccionario Jurídico Mexicano, 3ra Edición, Editorial Porrúa, México 2000.
16. ROSADO ECHANOVE, Roberto; Elementos de derecho civil y mercantil, Edición 24, Ediciones ECA, México 1889
17. Gobierno del Estado de Veracruz; Código Civil para el Estado libre y soberano de veracruz, Octava edición, Editorial Cajica, México 2002
18. <http://www.rae.es/>
19. <http://www.dgelu.unam.mx/modelos/arntaria.doc>
20. <http://www.universidadabierta.edu.mx/Principal/biblioteca.htm>



21. <http://civil.udg.es/normacivil/estatal/CC/4T6.htm>
22. [http://www.condusef.gob.mx/aspectos\\_contratos/contratos/contrato\\_arrendamiento.htm](http://www.condusef.gob.mx/aspectos_contratos/contratos/contrato_arrendamiento.htm)
23. <http://www.veracruz.gob.mx/documentos/codigocivil/codigocivil.htm>
24. J RETTAROLI RICARDO, Aspectos Tecnicos y Financieros del Leasing, Asociación Bancaria de Italia, p: 24.
25. BERMÚDEZ, José Rafael, "Algunos aspectos fiscales sobre el leasing o arrendamiento financiero", 1986, p. 56.
26. ORTÚZAR SOLAR, Antonio, *El Contrato de Leasing*, Editorial Jurídica de Chile, Primera Edición, 1990, p: 139.
27. MILLER, Martín A., (1988) *Guía de PCGA. Un análisis de todos los PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADOS QUE SE ENCUENTRAN EN VIGENCIA*, HarcountBraceJavanovich, p: 26.03

# ANEXOS

# ANEXO

## No.1

Para este estudio ha sido muy difícil encontrar jurisprudencia para sobre transacción dentro del trámite de Inquilinato, por lo que ha servido de base el trámite laboral, por lo que adjunto a esta investigación Resoluciones de Casación de La Corte Suprema de Justicia sobre aspectos laborales.

Resolución No. 322-99

Juicio No. 153-98

ACTOR: Guillermo Ojeda Noriega

DEMANDADO: MALCA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - TERCERA SALA DE LO LABORAL Y SOCIAL.- Quito, 26 de octubre de 1998; las 15h00. VISTOS: El representante legal de la compañía Monterrey Azucarera Lojana C.A. (MALCA), interpone recurso de casación de la sentencia de segunda instancia dictada por la Tercera Sala de la Corte Superior de Justicia de Loja que declara con lugar la demanda revocando la de primer nivel, dentro del juicio verbal sumario de trabajo incoado por Guillermo Efrén Ojeda Noriega contra la compañía recurrente. Realizado el trámite pertinente la causa se encuentra en estado de resolver y para hacerlo se formulan las consideraciones siguientes: PRIMERA.- Esta Sala es competente para conocer el recurso en mención en razón de lo prescrito por el Art. 200 de la Constitución Política de la República, publicada en el Registro Oficial No. 1 del 11 de agosto de 1998 y Art. 1 y 2 de la Ley de Casación, así como por el sorteo legal practicado cuya razón obra de autos. SEGUNDA.- El impugnante ataca la sentencia bajo la afirmación de que se han infringido los Arts. 119, 299, 301 y 848 del Código de Procedimiento Civil; los Arts. 3, inciso segundo, 6 y 7 inciso primero y numeral 10 del Código Civil; Art. 19 inciso segundo y 22 de la Ley de Casación; Art. 613 de la vigente codificación del Código del Trabajo. En síntesis señala el recurrente que al revocarse la sentencia de primera instancia que sí aceptó la excepción de cosa juzgada existiría dos juicios válidos, ambos concluidos mediante sendas sentencias contradictorias y excluyentes entre sí, resultantes de procesos sustanciados entre las mismas partes y por el mismo asunto. Señala además el impugnante que el actor mediante juicio No. 586 tramitado en el Juzgado Segundo del Trabajo de Loja, demandó a MALCA el pago de jubilación patronal por haber laborado más de 25 años para la empresa y que en la demanda del referido juicio el actor pidió que su reclamación fuera cubierta mediante pago de pensiones mensuales o mediante un monto único cuya

cuantía la fijó en S/. 4'100.000,00. Que MALCA al contestar la demanda reconoció que el ex-trabajador y ahora actor tenía derecho a percibir dicha jubilación y ofreció cubrirla en cualesquiera de las dos formas solicitadas por el actor y fue él quien pidió se le cubra un monto único, limitándose la demandada a aceptar dicho requerimiento. Que luego el Juez de dicha causa, a petición de ambas partes dictó sentencia aprobando el acuerdo al que habían llegado el 19 de diciembre de 1994, la misma que causó ejecutoria y que además se ejecutó inmediatamente convirtiéndose en sentencia firme y obligatoria para las partes e inmutable. TERCERA.- Para los efectos de esta resolución, la Sala estima necesario dilucidar previamente dos cuestiones que son esenciales y que se contraen a lo siguiente: a) Si se produjo el efecto de cosa juzgada como derivación o consecuencia de la sentencia que aprueba el acuerdo al que se refiere el recurrente y al que habrían llegado las partes en la audiencia de conciliación realizada en el proceso incoado por el mismo actor contra la misma demandada, que tiene el No. 586 tramitado en el Juzgado Segundo del Trabajo de Loja; y, b) Si el acuerdo a que se llegó en la audiencia de conciliación del mismo juicio descrito en el literal anterior tiene o no validez. CUARTA.- En cuanto a la alegación de cosa juzgada proceden las siguientes reflexiones: 1. El Art. 277 del Código de Procedimiento Civil señala que "La sentencia deberá decidir únicamente los puntos sobre que se trabó la litis y los incidentes que, originados durante el juicio, hubieren podido reservarse, sin causar gravamen a las partes, para resolverlos en ella". De aquí se infiere que, por lo menos, en los procesos contenciosos como el verbal sumario, es indispensable que exista litis o contienda para que se produzca una decisión judicial que la ley denomina sentencia; 2. Al tenor del precepto contenido en el Art. 61 del Código de Procedimiento Civil, "Juicio es la contienda legal sometida a la resolución de los jueces". Pero para que haya contienda, es indispensable que exista contraposición, debate o pugna de intereses o derechos entre quien demanda (actor) y quien es llamado a juicio para que satisfaga la pretensión deducida o propuesta (demandado). Por tanto sólo es posible la existencia de una "contienda legal", después de superada la etapa de contestación a la demanda que, en el juicio verbal sumario, que se produce en la audiencia de conciliación: 3. En el Art. 848 del Código de Procedimiento Civil se ordena: "La audiencia de conciliación empezará por la contestación a la demanda, que contendrá las excepciones, dilatorias y perentorias, de que se crea asistido el

demandado. Trabado así el litigio, el juez procurará la conciliación y, de obtenerla, quedará concluido el juicio". Es decir, que el legislador ha previsto una forma sui géneris de terminar un litigio, que es la conciliación o acuerdo de las partes, a instancia de la gestión conciliatoria del juez. O expresado de otra manera, no es la sentencia del Juez lo que se requiere para dar por concluido el juicio, sino el acuerdo de las partes, lo cual resulta lógico toda vez que al producirse el acuerdo desaparece la "contienda legal" y, por tanto, ya no hay nada que decidir por falta de litigio; 4. A criterio de la Sala, el acuerdo de las partes resultado de la conciliación a que se refiere el Art. 848 del Código Procesal, constituye una verdadera transacción; 5. De lo expresado en los números precedentes de este considerando se deduce que la sentencia que al respecto emitió la Juez Segundo del Trabajo de Loja en el juicio previo No. 586 de 1994, en la que aprueba el acuerdo producido en la audiencia de conciliación del mismo juicio, (fojas 73 vuelta a 74), no puede servir para sustentar ninguna decisión judicial por ser legalmente inexistente y en consecuencia, deviene improcedente fundamentar esta resolución en dicha sentencia porque carece de valor legal, razón por la cual el recurso de casación propuesto sobre esta base resulta inepto. QUINTA.- Respecto a la validez del acuerdo transaccional contenido en el documento de fojas 73 vueltas a 74, importa establecer si no vulnera las limitaciones que sobre la irrenunciabilidad de derechos, señalan los numerales 4 y 5 del Art. 35 de la Constitución Política en vigencia, en concordancia con el precepto del Art. 4 del Código de la materia. Al respecto, observamos: 1. Del texto del documento de fojas 73 vuelta a 74, que contiene el acuerdo y que fue suscrito el 19 de diciembre de 1994, así como del de la demanda del primer juicio instaurado por el actor contra la misma demanda, (fojas 67) y del contenido del instrumento de fojas 91-92, se deduce lo siguiente: a) Que el ex-trabajador, actor en este juicio, percibió de su ex-empleadora, la compañía demandada, la suma de S/. 4'100.000,00 por concepto de pensiones de jubilación patronal, según el acuerdo que se contiene en el acta de fojas 73 vuelta a 74, suscrita el 19 de diciembre de 1994 y la confesión judicial que obra de fojas 60; b) Que el demandante prestó sus servicios a la empresa demandada, entre enero 1 de 1962 y agosto 30 de 1994, esto es, 32 años y 7 meses; c) Que en los últimos cinco años de servicios percibió un monto de S/. 11'454.548,00 por concepto de remuneraciones, lo que significa que su promedio anual de los últimos cinco años de remuneraciones fue de S/. 2'290.909,60; y, d)

Que la edad del demandante, a la fecha del acuerdo, fue de 48 años. Sobre esta base, aplicando las reglas del Art. 219 del Código del Trabajo (antes 221), el cálculo respectivo de la pensión mensual arrojaría un resultado de S/. 30.757.22, el mismo que era inferior al mínimo legal de S/. 70.000.00 por ser éste el equivalente al 100% de un salario mínimo vital vigente a la fecha de terminación de la relación; 2. Si lo percibido por concepto de pensiones jubilares fue de S/. 4'100.000,00 y el valor de cada pensión mensual era el máximo de S/. 70.000,00 el valor que el actor recibió a consecuencia del acuerdo fue el equivalente a 58,57 pensiones, que representan el tiempo de 3 años y 8 meses, si admitimos que la obligación legal del empleador es la de pagar 16 pensiones por cada año aproximadamente; 3. Las apreciaciones que anteceden evidencian que desde la fecha en que se terminó la relación laboral entre los litigantes (agosto 30/94) y la fecha en que se cita la demanda que dio origen a este proceso (noviembre 20/95) había transcurrido 1 año y 3 meses, y la fecha que se dicta ésta resolución ha transcurrido un tiempo superior al que podría considerarse fue satisfecho con la suma de S/. 4'100.000.00 entregada por el accionado: 4. Lo descrito, en los números precedentes de este considerando, refleja, sin lugar a dudas, que la transacción celebrada entre las partes litigantes y que consta en el documento de fojas 73 vuelta a 74, en su inicio fue válido, más por fuerza de la circunstancia de haberse prolongado la vida del actor por un tiempo que supera el número de pensiones mensuales de jubilación que estaban cubiertas por la suma de suces pagada por la empresa demandada en forma anticipada, devino en insuficiente y por lo tanto perjudicial para sus intereses, lo que hace necesario para que no se sacrifiquen los intereses de la justicia, que se revise el acuerdo en referencia.

SEXTA.- En consecuencia de lo manifestado en el considerando inmediato precedente, la Sala estima admisible la reclamación acerca de fijación de pensión jubilar, únicamente a partir de mayo de 1998, incluyendo las pensiones adicionales décimo tercera, décimo cuarta, décimo quinta y décimo sexta. Por las consideraciones manifestadas, la Tercera Sala de lo Laboral y Social de la Corte Suprema de Justicia, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, casa parcialmente la sentencia del Tribunal de Alzada y ordena que la empresa demandada pague el equivalente real de su pensión jubilar a partir de mayo de 1998, incluso las pensiones décimo tercera, décimo cuarta, décimo quinta y décimo sexta. Ordenase además, que el

Juez de la ejecución fije la cantidad a pagarse sobre los fundamentos de esta resolución, sin intervención de perito. Devuélvase el 50% del valor de la caución a la demandada y el 50% restante, entréguese al actor. Sin costas. Notifíquese, devuélvase y publíquese.

f) Dr. Jorge Ramírez Álvarez.- Nicolás Castro Patiño.- Ángel Lescano Fiallo.



# ANEXO

## No. 2

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 2.0

### REUNIDOS

De una parte, D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_ y con D.N.I n<sup>o</sup> \_\_\_\_\_, actuando en nombre propio como propietario y arrendador de la vivienda objeto del presente contrato. Y de otra, D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, mayor de edad, con domicilio en la C/ \_\_\_\_\_ y con D.N.I n<sup>o</sup> \_\_\_\_\_, actuando en nombre propio como arrendatario. Ambas partes tienen y se reconocen mutuamente plena capacidad para el otorgamiento del presente contrato, y a tal fin:

### EXPONEN

PRIMERO.- Que.....es propietario de la finca urbana sita en \_\_\_\_\_. Inscrita en el Registro de la Propiedad \_\_\_\_\_ Con referencia catastral n<sup>o</sup> \_\_\_\_\_

SEGUNDO.- Que interesando a D. \_\_\_\_\_, arrendar dicho inmueble para satisfacer su necesidad permanente de vivienda, y previas conversaciones mantenidas al efecto, ambas partes llevan a cabo el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, de conformidad con las siguientes:

### CLÁUSULAS

PRIMERA.-Legislación aplicable.

El presente contrato se registrará por lo previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU) y por lo establecido en \_\_\_\_\_ este \_\_\_\_\_ contrato.

En defecto de norma o pacto expreso, se registrará por lo previsto en el Código Civil.

SEGUNDA.- \_\_\_\_\_ Objeto.

Es objeto de este arrendamiento la finca urbana sita en \_\_\_\_\_, Cuen ta con una superficie construida de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, y útil de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>. “ Consta de distribuidor, cocina, salón-comedor, dos dormitorios, dos baños y tendedero. Linda a la izquierda con el apartamento de puerta B, y a la derecha, con las escaleras \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ su \_\_\_\_\_ rellano. \_\_\_\_\_ ”

Fue adquirida por el arrendador mediante compraventa en escritura autorizada por el Notario de \_\_\_\_\_, Don \_\_\_\_\_, en \_\_\_\_\_ fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Se encuentra libre de cargas y gravámenes, arrendatarios y ocupantes, y al corriente en el pago de impuestos, según declara el arrendador bajo su personal responsabilidad.

Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad N° \_\_\_\_\_ de Madrid, Tomo \_\_\_\_\_, Libro \_\_\_\_\_, Folio \_\_\_\_\_, Finca \_\_\_\_\_. Con referencia catastral \_\_\_\_\_.

El arrendatario declara conocer y aceptar el estado de la vivienda, recibéndola en perfecto estado de conservación y con plena habitabilidad e idoneidad para servir al destino de vivienda permanente pactado en el presente contrato.

TERCERA.- Destino.

La finca objeto del presente contrato se destinará única y exclusivamente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario y su familia, excluyendo la posibilidad de instalar en ella o en parte de ella, comercio, industria, despacho profesional, oficina, hospedaje, o cualquier otra actividad distinta del fin para el cual se arrienda. Será causa de resolución contractual la variación de dicho fin sin autorización escrita de la propiedad.

CUARTA.-Duración del contrato.

El plazo de duración de este contrato es de UN AÑO, a contar desde el otorgamiento del presente contrato, prorrogable, a voluntad de la arrendataria, por periodos anuales sucesivos hasta un periodo de cinco años en total, conforme al régimen previsto en el artículo 9 LAU de la LAU.

De conformidad con el artículo 10 artículo.10 LAU de la LAU, una vez transcurrido este plazo de cinco años, si ninguna de las partes notifica a la otra, al menos con un mes de antelación, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.



#### SÉPTIMA.- Gastos

Serán de cuenta del arrendatario los gastos correspondientes a la Comunidad de Propietarios que se giren sobre la vivienda arrendada, así como la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

A tal efecto se expresa el importe anual de gastos que actualmente se gira a la vivienda, que es de 905 Euros según desglose:

720 euros en concepto de Comunidad (60 Euros/mes).

185 euros en concepto de Impuesto sobre Bienes Inmuebles

También serán de cuenta de la arrendataria el gasto por consumo, instalación, reparación, contratación o ampliación de los servicios y suministros de agua, luz, gas y teléfono, así como cualquier otro susceptible de ser individualizado por medio de contador. A tal efecto, el arrendatario se compromete a dar de alta a su nombre tales servicios en las respectivas compañías suministradoras.

#### OCTAVA.- Intereses de demora.

En caso de impago de rentas o de las cantidades pactadas en este contrato y cuyo abono son a cargo del arrendatario, se establece que dichos impagos, si se produjeran, devengarán un interés equivalente al interés legal del dinero incrementado en tres puntos porcentuales.

#### NOVENA.-Fianza

A la firma del presente contrato la arrendataria hace entrega a la arrendadora de la cantidad de 750 Euros, importe de una mensualidad de renta, en concepto de fianza legal arrendaticia, conforme establece el artículo 36.1 artículo.36 .1 LAU de la LAU.

El importe de dicha fianza será depositado en el Instituto de la Vivienda de Madrid, hasta la extinción del contrato, conforme establece el artículo 4 Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid. Del Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid, en relación con la disposición adicional 3ª disposición adicional.3 LAU de la LAU.

Esta cantidad queda sujeta a cubrir las posibles responsabilidades en que pueda incurrir el arrendatario con el arrendador por deterioros que se produzcan en el inmueble, salvo los que hayan podido acaecer como consecuencia del uso normal, impago de rentas o cualquier otra causa derivada de la relación arrendaticia que

establece en el presente contrato. Le será devuelta al arrendatario a la finalización del arriendo previa la constatación por parte del arrendador de que la finca se halla en perfecto estado de conservación y siempre que no concurra la responsabilidad expresada en el párrafo anterior.

DÉCIMA.- Conservación, mejora, obras y habitabilidad. En todas estas materias, las partes se remiten a lo establecido en los artículos 21, 22, 23, 24 y 26 artículo.22 LAU de la LAU.

Queda prohibida la realización de cualquier obra sin previa autorización escrita de la propiedad, aunque no se altere la configuración de la vivienda ni la resistencia de los materiales en ella empleados. Las obras autorizadas quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a reintegro alguno. Serán de cuenta de la arrendataria las pequeñas reparaciones que se deban realizar para mantener la vivienda en estado de servir al uso al que se destina. La arrendataria declara encontrar el piso en estado de servir al destino pactado, haciéndose cargo de su conservación. Asume la obligación de entregar la vivienda al término del arriendo, en las mismas condiciones en las que se lo encontró; sin otros desperfectos que los propios del uso normal de la vivienda conforme al fin descrito en el presente contrato.

UNDÉCIMA.-Derecho de adquisición preferente. En caso de venta de la finca arrendada, el arrendatario dispondrá del derecho de adquisición preferente de la forma y en las condiciones establecidas en el artículo 25 artículo.25 LAU de la LAU.

DUODÉCIMA.- Cesión y subarriendo. Será aplicable el régimen establecido en el artículo 8 artículo.8 LAU de la LAU.

DECIMOTERCERA.-Comunidad de Propietarios. El arrendatario se compromete a cumplir lo dispuesto por los Estatutos y normas de funcionamiento interno de la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentra la vivienda arrendada, que manifiesta conocer y aceptar.

DECIMOCUARTA.-Responsabilidad. Además de las causas que se mencionan en los artículos 27 y 28 artículo.27 LAU de la LAU, conforme a lo establecido en el artículo 1.124 artículo.1124 CC del Código Civil se establece expresamente que el arrendatario no podrá: Pues ello llevará a la resolución del contrato, o a la exigencia de cumplir lo pactado, según decisión unilateral del arrendador. Además se considerará incumplimiento todo aquello que el arrendatario haga en contra de lo dispuesto por los Estatutos o normas de funcionamiento interno de la

Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentra la vivienda arrendada. El arrendatario será responsable tanto de sus propios actos como de los que cometan los restantes ocupantes de la vivienda, aún siendo estos ocasionales, a efectos de la posible indemnización que por daños y perjuicios de los mismos pueda derivarse tanto a los efectos del párrafo anterior, como de una posible indemnización de daños y perjuicios.

DECIMOQUINTA.- Formalización. A instancia de cualquiera de las partes este contrato podrá ser elevado a escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad. Los gastos y derechos que se deriven de esta actuación serán de cuenta de la parte que solicite la formalización, repartiéndose a partes iguales si interesara a ambas partes.

DECIMOSEXTA.- Jurisdicción de los Tribunales. Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales de Madrid, lugar donde radica la finca.

Leído el presente documento por ambas partes, y estando conformes con su contenido, lo firman por duplicado en todas las páginas en el lugar y fecha reseñadas en el encabezamiento.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

## **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**

166

Contrato de arrendamiento de vivienda sita en el piso xxxxxxxx del número xx de la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx de xxxxxxxxxxxx, con Referencia Catastral número xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

En xxxxxx, a xx de xxxxxxxx de 2.009.

REUNIDOS: Como Arrendador "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" con C.I.F.

Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx y domicilio en xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, representada por D. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con D.N.I. Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, y como Arrendatario, D. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con D.N.I. xx.xxx.xxx-x, actuando en su propio nombre, contratan el arrendamiento de la citada vivienda por el tiempo de cinco años y precio de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx cada AÑO, pagaderos por meses adelantados y en las condiciones descritas a continuación.

### **CONDICIONES**

1.- DURACIÓN DEL CONTRATO. El plazo de duración del presente contrato es de cinco años, sin perjuicio del derecho del Arrendatario a la prórroga del mismo conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la L.A.U. vigente, y comenzará a regir el día de la fecha del mismo. Si el Arrendatario diese por finalizado el presente contrato, deberá comunicárselo por escrito con tres meses de antelación al Arrendador.

En todo caso, el Arrendatario deberá abonar el primer año de arrendamiento completo.

2.- DESTINO. El piso objeto de este contrato se desinará exclusivamente para vivienda permanente del Arrendatario, no pudiendo instalar en él, comercio, industria, ni siquiera manual, ni oficina o despacho profesional, ni destinarla a hospedaje.

El incumplimiento por el Arrendatario de esta obligación de destinar el Inmueble arrendado solamente a vivienda habitual y permanente, facultará al Arrendador para resolver el contrato de arrendamiento.

3.- OBJETO. 3.1.- Es objeto del arrendamiento exclusivamente, la superficie situada dentro de las paredes de la vivienda, quedando especialmente excluida la fachada y azotea. 3.2.- El Arrendatario declara conocer y aceptar las





definitivos, podrán aplicarse los provisionales si se conociesen, procediendo a hacer las oportunas rectificaciones cuando aquellos otros fueren conocidos. En todo caso, los efectos de la revisión de la renta se producirán desde la fecha en que correspondiere efectuarla, viniendo obligado el Arrendatario a satisfacer el aumento que corresponda desde dicha fecha en el primer recibo de renta posterior a la notificación del aumento.

5.- SERVICIOS INDIVIDUALES. El coste de la contratación, instalación en su caso, mantenimiento y sustitución de los contadores de suministros de agua, electricidad, gas, teléfono, etc. son de cargo exclusivo del Arrendatario. Los consumos realizados de los mencionados servicios serán abonados por el Arrendatario directamente a las respectivas compañías suministradoras.

6.- GASTOS GENERALES PARA EL ADECUADO SOSTENIMIENTO DEL INMUEBLE. Serán por cuenta del Arrendatario los gastos de limpieza e iluminación de escaleras, en concepto de Comunidad General. La cuota actual de Comunidad asciende a xxxxxxxxxxxx euros al mes.

7.- REPERCUSIÓN Y PAGO CUOTA IBI. 7.1.- El Arrendatario se obliga a satisfacer la cuota íntegra del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) que grava la vivienda arrendada. 7.2.- En el caso de que la vivienda arrendada no tuviese individualizado el impuesto por girar éste sobre todo el edificio, el Arrendatario habrá de satisfacer la cantidad proporcional al coeficiente de reparto por su superficie que se le asigna en la cláusula 16ª.

7.3.- La obligación de pago nace para el Arrendatario desde que el Impuesto se pone al cobro por parte del Ayuntamiento de Vigo o la Autoridad que en su momento proceda (actualmente en el mes de Octubre).

7.4.- La cuota actual de dicho Impuesto que corresponde a la vivienda arrendada es de xxx, xx euros al AÑO.

7.5.- En el supuesto de que se suprima el IBI será repercutible por el Arrendatario cualquier otro Impuesto o tributo que grave a la propiedad urbana.

8.- TASA DE BASURA O DE RESIDUOS. 8.1.- El Arrendatario queda obligado al pago de la Tasa de Recogida de Basuras en su totalidad, por tratarse de servicios que realiza el Municipio en beneficio exclusivo del usuario. Mientras sea responsable subsidiaria o solidariamente de su pago el propietario, dicha cantidad podrá ser percibida por éste de aquél, independientemente de la renta pactada, e íntegramente en concepto aparte, pero en el recibo del alquiler.

8.2.- Igualmente queda obligado el Arrendatario a satisfacer cualquier tasa, tributo o similar, de índole estatal, autonómica o local por recogida o eliminación de residuos urbanos, que se gire a la propiedad por razón del inmueble objeto del arrendamiento.

9.- REPARACIONES DOMÉSTICAS. Son de cuenta del Arrendatario los gastos de conservación, entretenimiento, reparación y sustitución en su caso de las instalaciones y su adecuado entretenimiento, los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de agua, gas, electricidad, cocina, baño, bidé, waters, lavabos, calentador, antena TV y en particular todos los desagües, atascos, arreglo de la cocina, fregaderos, lavaderos y sus tuberías, como también la conservación, reparación y sustitución de persianas, en caso de existir tales utensilios e instalaciones.

10.- SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL. El Arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad a la Propiedad, por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivados de instalaciones para servicios y suministros de la vivienda arrendada. El Arrendatario se obliga a contratar y mantener en vigencia, a su costa, durante el plazo de duración de este contrato, una póliza de seguro de Responsabilidad Civil que cubra el riesgo de daños y perjuicios que puedan ocasionarse a personas y cosas, e incluso al propio Inmueble, como consecuencia de actos u omisiones del Arrendatario o personas que de él traigan causa en el uso de la vivienda.

Caso de incumplimiento de esta obligación, el Arrendador podrá contratar él mismo la póliza de seguro, cuyas primas serán cargadas en el recibo del alquiler.

11.- OBRAS DEL ARRENDATARIO. El Arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en la vivienda sin previo permiso por escrito de la Propiedad o del Administrador. Tampoco podrá sustituir sin dicha autorización los marcos y cristales que dan a las fachadas, ni los pavimentos y revestimientos cerámicos de las paredes. En todo caso, las obras que se autoricen serán de cargo y cuenta del Arrendatario, y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización, o reclamación, en momento alguno. El permiso municipal, será, también, de cuenta y cargo del Arrendatario, así como la dirección técnica o facultativa en su caso.

12.- MODIFICACION DE SERVICIOS. El Arrendador queda facultado para modificar por sí solo, sin necesidad de consentimiento del Arrendatario, los

servicios y suministros generales de los que disponga el edificio donde radica la vivienda arrendada.

13.- FIANZA. Para responder no sólo del pago de la renta estipulada, sino también del cumplimiento exacto de todas las obligaciones que este contrato le impone, y de los daños que, en su caso, pudiera ocasionar en la vivienda arrendada, el Arrendatario deposita en este acto fianza por cantidad de xxxxxxxxxxxx euros.

14.- DEVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA. 14.1.- En el momento de la finalización de la vigencia o de la resolución por cualquier causa del presente contrato, el Arrendatario devolverá al Arrendador la vivienda arrendada y sus instalaciones en buen estado.

14.2.- Las instalaciones de agua, electricidad, etc. que hubiere instalado el Arrendatario, deberán permanecer en el local sin derecho a ser retiradas por el Arrendatario, a no ser que así lo exigiere el Arrendador.

14.3.- En ninguno de estos supuestos el Arrendatario tendrá derecho a indemnización alguna por las mejoras o instalaciones que hubiere efectuado.

15.- PENALIZACIÓN POR RETRASO EN LA DEVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA. El Arrendatario está obligado a desalojar la vivienda, dejándola libre, vacua y expedita a disposición de la propiedad, y a comparecer en el domicilio del Arrendador a entregar las llaves en señal de su desalojo llegado el vencimiento del plazo pactado o producida la resolución del contrato por cualquier otra causa. Si no lo hiciera así puntualmente, incurrirá el Arrendatario en la pena siguiente, que será independiente del ejercicio por la propiedad de las acciones precisas para obtener el desalojo forzoso, y que consistirá en la obligación de abonar a la propiedad por cada día de demora en el desalojo y entrega de llaves, una indemnización equivalente al triple de la treintava parte del último alquiler mensual devengado.

16.- COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN. En tanto que el inmueble en donde se ubica el local arrendado esté sometido al régimen de propiedad vertical las partes convienen de mutuo acuerdo que el coeficiente de participación de la vivienda arrendada es del x, xx% (xxx m<sup>2</sup> sobre un total de x.xxx m<sup>2</sup>), proporcional a su superficie, a los efectos del cálculo de las repercusiones de servicios y suministros, IBI, obras o cualesquiera otros conceptos repercutibles por vía contractual o legal, no individualizables.

En el caso de producirse la división horizontal del edificio el coeficiente que a tal efecto se señale a esta vivienda sustituirá al fijado en este contrato.

17.- DESIGNACIÓN DE DOMICILIO. A efectos de notificaciones, o de emplazamientos judiciales, y en general, toda comunicación o requerimiento que hayan de oír las partes en relación con el presente contrato, se tomará como domicilio del Arrendador el señalado en la comparecencia, y como domicilio del Arrendatario la vivienda arrendada.

Cualquier cambio en el domicilio por cualquiera de las partes se ha de notificar al otro por escrito.

18.- GASTOS DE ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO. Este contrato podrá ser elevado a Escritura Pública, con finalidad de proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad, a instancia de cualquiera de las partes.

En tal caso, los gastos que ello conlleve, incluidos los fiscales, correrán a cargo de la parte instante.

19.- ACCESO A LA VIVIENDA. El Arrendatario autoriza al Arrendador, o a cualquier persona apoderada o designada por el Arrendador para tal fin, a entrar en la vivienda arrendada cuantas veces lo requiera para inspeccionar el exacto cumplimiento de todos los términos del presente Contrato, con un preaviso mínimo de 48 horas.

Asimismo, el Arrendatario permitirá el acceso o paso por la vivienda arrendada a las personas autorizadas, sin comunicación previa, en casos de urgencia o fuerza mayor para proceder a reparaciones urgentes o adoptar las medidas que fueren necesarias.

20.- RENUNCIA A DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. El Arrendatario, con expresa renuncia a lo dispuesto en el artículo 25 de la L.A.U. se conviene que en el caso de venta de la vivienda arrendada no tendrá el Arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma.

Queda exenta la Propiedad de obligación de notificar fehacientemente la venta al Arrendatario.

21.- RESOLUCIÓN POR RUINA. Será causa de resolución de este contrato la ruina del inmueble declarada en expediente administrativo y también la pérdida o destrucción del inmueble considerándose como tal la necesidad de realizar obras

de reparación que tengan un coste igual o superior al 50% del valor de la construcción sin contar el valor del suelo.

22.- RESOLUCIÓN POR EXPROPIACIÓN FORZOSA. Será causa de resolución de este contrato la expropiación forzosa del Inmueble dispuesta por la Administración competente.

23.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO. Además del incumplimiento de las obligaciones pactadas, serán causas de resolución del arrendamiento las previstas en la actual Ley de Arrendamientos Urbanos.

24.- GARANTÍA COMPLEMENTARIA. El Arrendatario entrega al Arrendador Aval Bancario por importe de xxxxxxxxxxxxxxxx euros, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones económicas a cargo del Arrendatario dimanantes del presente contrato.

25.- IMPUESTOS. Este arrendamiento está sujeto a lo dispuesto en la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, a cargo del Arrendatario.

26.- El Arrendatario manifiesta a todos los efectos que ha dispuesto antes de la firma de este contrato del tiempo necesario para su completo y detallado estudio y examen, y que ha podido negociar con el Arrendador todas y cada una de las cláusulas que lo integran, cuyas consecuencias conoce, asume y acepta.

Así, de común acuerdo firman este documento en todas y cada una de sus páginas, por duplicado en el lugar y fecha arriba indicados.

**Anexo**

**No. 3**

EJEMPLO DE ACTA TRANSACCIONAL EN LA CUAL COMPARECEN TODAS LAS PARTES:

En la ciudad de Ambato, a los veinte y dos días del mes de septiembre del dos mil siete, a las catorce horas con cuarenta y cinco minutos, ante mi Dr. Holger Lucero Juez de Inquilinato e infrascrito secretario comparecen por una parte JOSE LUIS MANRIQUE MARTINEZ, con matricula profesional N° 393 Colegio de Abogados de Tungurahua, en calidad de abogado defensor de LUIS ENRIQUE MARQUEZ LOPEZ, con cedula de identidad 1803126067 y papeleta de votación 112-120, en calidad de dueño y propietario de un inmueble ubicado en las Calles Av. Cevallos 12-75 y Vargas Torres de esta ciudad de Ambato, provincia de Tungurahua, y por otra parte la Doctora MARIA HERMINIA GALARZA CARRASCO, con matricula profesional 1234 del Colegio de Abogados de Pichincha en calidad de defensora de MARIA JOSE MOROCHO PAEZ, con cedula de identidad 180344530-1, y certificado de votación 0001-026, en calidad de Arrendataria del mencionado inmueble, mismos que comparecen en forma libre y voluntaria a la celebración de la presente ACTA TRANSACCIONAL, al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA.- Dan por terminada la relación contractual que hasta la fecha la han mantenido en forma a verbal. (Puede ser de forma escrita por medio de un contrato.) SEGUNDA.- El señor arrendador le concede un plazo de treinta días, esto hasta el 21 de octubre del dos mil siete fecha en la cual el arrendatario procederá a la desocupación y restitución del inmueble arrendado, mismo que será entregado en las mismas condiciones en que lo recibió, esto es en buen estado (condiciones de entrega a la fecha del contrato de arrendamiento), pintado. TERCERA.- El arrendatario reconoce que le encuentra adeudando la cantidad de cuatrocientos dólares americanos por concepto de arriendo y servicios básicos por los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre, los que serán cancelados de la siguiente manera: Cien dólares el 15 de octubre, cien dólares el 30 de octubre, cien dólares el 15 de noviembre y el restante (cien dólares) condonado por el arrendador. Además se declara que no se ha entregado ningún tipo de garantía por el arrendamiento den inmueble. CUARTA.- Queda facultadas las partes en caso de incumplimiento a solicitar el respectivo mandamiento de ejecución. Las parte por ser licito el acuerdo solicitan al señor juez sea aprobado en sentencia, el Señor Juez por ser licito el acuerdo ADMINISTRANDO JUSTICIA Y EN NOMBRE DE LA REPUBLICA, lo



aprueba en todas sus partes. Para constancia firman Juez y secretario conjuntamente con los comparecientes.

Dr. Holger Lucero

LOS COMPARECIENTE

JUEZ DE INQUILINATO

Dr. Ramiro Garcés Santana.

SECRETARIO

Ejemplo de acta transaccional con solicitud de ratificación por el defensor de alguna de las partes:

En la ciudad de Ambato, a los veinte y dos días del mes de septiembre del dos mil siete, a las catorce horas con cuarenta y cinco minutos, ante mi Dr. Holger Lucero Juez de Inquilinato e infrascrito secretario comparecen por una parte el abogado JOSE LUIS MANRIQUE MARTINEZ, con matrícula profesional N° 393 Colegio de Abogados de Tungurahua, a nombre y representación de LUIS ENRIQUE MARQUEZ LOPEZ, con cedula de identidad 1803126067 y papeleta de votación 112-120, en calidad de dueño y propietario de un inmueble ubicado en las Calles Av. Cevallos 12-75 y Vargas Torres de esta ciudad de Ambato, provincia de Tungurahua, y por otra parte JOSE MARIA OROZCO RAMIREZ, con matrícula profesional N° 560 del Colegio de Abogados de Tungurahua, en calidad de abogado defensor de MARIA JOSE MOROCHO PAEZ, con cedula de identidad 180344530-1, y certificado de votación 0001-026, en calidad de Arrendataria del mencionado inmueble, mismos que comparecen en forma libre y voluntaria a la celebración de la presente ACTA TRANSACCIONAL, al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA.- Dan por terminada la relación contractual que hasta la fecha la han mantenido en forma a verbal. (Puede ser de forma escrita por medio de un contrato.) SEGUNDA.- El señor arrendador le concede un plazo de treinta días, esto hasta el 21 de octubre del dos mil siete fecha en la cual el arrendatario procederá a la desocupación y restitución del inmueble arrendado, mismo que será entregado en las mismas condiciones en que lo recibió, esto es en buen estado (condiciones de entrega a la fecha del contrato de arrendamiento), pintado. TERCERA.- El arrendatario reconoce que le encuentra adeudando la cantidad de cuatrocientos dólares americanos por concepto de arriendo y servicios básicos por los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre, los que no serán cobrados por el arrendador siempre y cuando se cumpla con lo estipulado en el Acta

Transaccional. Además declaramos que a nombre de garantía no ha sido encontrado ningún valor económico. CUARTA.- Queda facultadas las partes en caso de incumplimiento a solicitar el respectivo mandamiento de ejecución. Las partes por ser lícito el acuerdo solicitan al señor juez previa a la aprobación en sentencia de la presente acta se le concede a Dr. JOSE LUIS MANRIQUE MARTINEZ, defensor de LUIS ENRIQUE MARQUEZ LOPEZ en término de seis días para la respectiva ratificación de lo actuado en esta diligencia procesal. Para constancia de la misma firman Juez y secretario conjuntamente con los comparecientes.

Dr. Holger Lucero

LOS COMPARECIENTE

JUEZ DE INQUILINATO

Dr. Ramiro Garcés Santana.

SECRETARIO

Ejemplo de acta transaccional dentro de juicio:

SEÑOR JUEZ DE INQUILINATO

LUIS ENRIQUE MARQUEZ LOPEZ, y JOSE MARIA OROZCO RAMIREZ, dentro del trámite 20071020 Verbal Sumario que por Falta de Pago se sigue en su Judicatura, ponemos a su conocimiento lo siguiente:

LUIS ENRIQUE MARQUEZ LOPEZ, es dueño y propietario de un inmueble ubicado en las Calles Av. Cevallos 12-75 y Vargas Torres de esta ciudad de Ambato, provincia de Tungurahua, y por otra parte JOSE MARIA OROZCO RAMIREZ, es Arrendatario del mencionado inmueble, mismos que comparecen en forma libre y voluntaria a la celebración de la presente ACTA TRANSACCIONAL, al tenor de las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- Dan por terminada la relación contractual que hasta la fecha la han mantenido en forma a escrita.

SEGUNDA.- El señor arrendador le concede un plazo de treinta días, esto hasta el 21 de octubre del dos mil siete fecha en la cual el arrendatario procederá a la desocupación y restitución del inmueble arrendado, mismo que será entregado en las mismas condiciones en que lo recibió, esto es en buen estado, pintado y con todos los servicios básicos pagos.

TERCERA.- El arrendatario reconoce que le encuentra adeudando la cantidad de cuatrocientos dólares americanos por concepto de arriendo y servicios básicos por los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre, los que no serán cobrados por el arrendador siempre y cuando se cumpla con lo estipulado en el Acta Transaccional. Además declaramos que a nombre de garantía se entrego la cantidad de seiscientos dólares los que serán descontados por los valores de arrendamiento adeudados.

CUARTA.- Queda facultadas las partes en caso de incumplimiento a solicitar el respectivo mandamiento de ejecución dentro del trámite procesal que de curre.

Los comparecientes solicitan al señor juez la aprobación en sentencia del presente acuerdo y se ordene el archivo de la presente causa. Estamos dispuestos a reconocer firma y rubrica. Firmamos conjuntamente con nuestros abogados patrocinadores.

Luis Enrique Márquez

CI. 180312606-7

CV. 100-0050

José María Orozco

CI. 180344530-1

CV. 0002-0036

Dra. María Lajas.

MAT. 560CAT

Dr. Javier Medina

MAT. 1023 CAT

# **ANEXO**

## **No. 4**

**ENCUESTA**  
**UNIVERSIDAD TECNICA DE AMBATO**

Fecha:..... Encuesta  
No.....  
Cargo que  
desempeña:.....  
.....

A nombre de la Universidad Técnica de Ambato y la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales, le hago llegar un cordial saludo.

Conociendo que la justicia y la equidad son bases del desarrollo de las instituciones públicas y privadas, pienso que la Transacción como medio alternativo para la solución de conflictos en el área de inquilinato es de gran importancia, razón por la cual solicito su gentil aporte contestando las siguientes preguntas:

**GUIA DE ENCUESTA**

¿El lugar donde usted reside fue rentado con la intervención de un contrato de arrendamiento?

**Si: .....** **No:.....**

¿Con que frecuencia en los lugares que usted ha residido le han realizado un contrato por el arrendamiento?

Siempre:..... Nunca:..... Pocas Veces:.....

¿Ha solicitado usted alguna vez que le realicen contrato de arrendamiento?

**Si: .....** **No:.....**

¿Le han incluido en su contrato de arrendamiento una clausula de los derechos del arrendador?

**Si: .....** **No:.....**

¿Sabía usted que los arrendatarios tienen derechos que otorga la ley?

**Si: .....** **No:.....**

¿Ha acudido alguna vez ante alguna autoridad para reclamar sus derechos como inquilino?

**Si: .....** **No:.....**

¿Ha tenido usted algún litigio legal por arrendamiento?

**Si: .....** **No:.....**

¿Le han comentado de los medios alternativos para la solución de conflictos?

**Si:** .....

**No:**.....

¿Ha realizado usted alguna transacción dentro de algún proceso legal?

**Si:** .....

**No:**.....

¿Sabía usted que la Transacción es una solución rápida económica y que no es necesario de mucho tiempo?

**Si:** .....

**No:**.....

GRACIAS POR SU COLABORACION

## **GLOSARIO:**

**ARRENDADOR.**- Persona que da o toma en arrendamiento algo.

**ARRENDATARIO.**- Que toma en arrendamiento algo.

**ACTAS.**- Documento emanado de una autoridad, publica (juez, notario, oficial de justicia, agente de policía) a efectos de consignar un hecho material o hecho jurídico con fines civiles, penales o administrativas

**ACTA TRANSACCIONAL.**- Documento privado en que se deja constancia de un hecho o de lo tratado y resuelto en las reuniones sociedades, que tienden a llevar modo obligatorio

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**-\_Pacto o convenio, oral o escrito, entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas. Aquel por el cual una persona se obliga a ejecutar una obra o prestar un servicio a otro mediante cierto precio.

**LITIS.**- Pleito

**JUEZ.**-\_Persona que tiene autoridad y potestad para juzgar y sentenciar. Miembro de un jurado o tribunal. Persona nombrada para resolver una duda. En época bíblica, magistrado supremo del pueblo de Israel. Cada uno de los caudillos que conjuntamente gobernaron a Castilla en sus orígenes. Arbitrador juez en quien las partes se comprometen para que por vía de equidad ajuste y transija sus diferencias árbitro. Juez designado por las partes litigantes, y que ha de ser letrado, pero no juez oficial, para fallar el pleito conforme a derecho. Amigable componedor de alzadas, o ~ de apelaciones. m. En lo antiguo, cualquier juez superior a quien iban las apelaciones de los inferiores de línea. En algunos deportes, árbitro auxiliar que tiene bajo su control una línea del campo de palo. El que es torpe e ignorante. Es tan claro este pleito, que lo podría sentenciar un juez de palo. De paz. Juez que hasta la institución de los municipales, en 1870, oía a las partes antes de consentir que litigasen, procurando reconciliarlas, y resolvía de plano las cuestiones de ínfima cuantía. También, cuando era letrado, solía suplir al juez de primera instancia. De primera instancia, o ~ de primera instancia y de instrucción. Como juez ordinario de un partido o distrito, que conoce en primera instancia de los asuntos civiles no cometidos por la ley a los jueces municipales, y en materia criminal dirige la instrucción de los sumarios. Que falla sobre el orden de llegada de los caballos en las carreras. En tenis, árbitro principal, municipal no letrado, y especialmente si actúa como sustituto del de primera instancia, caso en

que necesita abogado asesor para lo que no sea de mero trámite. Persona que en primera instancia conoce las causas y pleitos. Juez eclesiástico, vicario del obispo. El mismo obispo a Alcalde pedáneo El que se destinaba o enviaba para hacer jurídicamente la pesquisa de un delito o reo. Estar implicado en un asunto, lo que dificulta o imposibilita mantener una actitud imparcial con respecto a él.

**RATIFICAR.**- Aprobar o confirmar actos, palabras o escritos dándolos por valederos y ciertos

**TRANSACCIÓN.**- Acción y efecto de transigir. Trato, convenio, negocio, Concesión que se hace a un adversario, a fin de concluir una disputa, causa o conflicto, aun estando cierto de la razón o justicia propia. Adopción de un término medio en una negociación, ya sea en el precio o en alguna otra circunstancia. Ajuste, convenio. Negocio. Operación Mercantil.

**EJECUTORIADA.**-\_Dar firmeza de cosa juzgada a un fallo o pronunciamiento judicial. Comprobar, hasta hacerla indudable, la certeza de algo

**SENTENCIA.**-\_Dictamen o parecer que alguien tiene o sigue. Dicho grave y sucinto que encierra doctrina o moralidad. Declaración del juicio y resolución del juez. Decisión de cualquier controversia o disputa extrajudicial, que da la persona a quien se ha hecho árbitro de ella para que la juzgue o componga. Secuencia de expresiones que especifica una o varias operaciones. Oración gramatical. Definitiva. Aquella en que el juzgador, concluido el juicio, resuelve finalmente sobre el asunto principal, declarando, condenando o absolviendo. La que termina el asunto o impide la continuación del juicio, aunque contra ella sea admisible recurso extraordinario.

**DEFENSOR.**-\_Que defiende o protege. Persona que en juicio está encargada de una defensa, y más especialmente la que nombra el juez para defender los bienes de un concurso, a fin de que sostenga el derecho de los ausentes, del menor. El que en algunos ordenamientos tiene asignada la función de proteger los derechos de los menores frente a su desconocimiento. Del pueblo. Persona comisionada por las Cortes Generales para la protección de los derechos fundamentales de los ciudadanos ante los poderes públicos.

**COMPARECIENTE.**- Persona que comparece ante un juez, un tribunal, un notario o un órgano público.



**GARANTIA.**-\_Efecto de afianzar lo estipulado. Fianza, prenda. Cosa que asegura y protege contra algún riesgo o necesidad. Seguridad o certeza que se tiene sobre algo.