



UNIVERSIDAD TÉCNICA DE AMBATO
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
CARRERA DE DERECHO

TEMA:

**“LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EL
PRINCIPIO DE CELERIDAD PROCESAL”**

Trabajo de Graduación, previa a la obtención del título de Abogada de los
Tribunales de la República del Ecuador.

AUTORA:

Alexandra Elizabeth Moya Núñez

TUTOR:

Ab. Segundo Ramiro Tite

Ambato – Ecuador

2015

TEMA:

**“LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EL
PRINCIPIO DE CELERIDAD PROCESAL”**

APROBACIÓN DEL TUTOR

En calidad de Tutor del Trabajo de Investigación sobre el tema: “LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EL PRINCIPIO DE CELERIDAD PROCESAL” de la Señorita Alexandra Elizabeth Moya Núñez, 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 los requisitos y méritos suficientes para ser sometidos a Evaluación del Tribunal de Grado, que el Honorable Consejo Directivo de la Facultad designe, para su correspondiente estudio y calificación.

Ambato, 15 de Abril del 2015

Ab. Segundo Ramiro Tite
TUTOR

APROBACIÓN DEL TRIBUNAL DE GRADO

Los Miembros del Tribunal de Grado APRUEBAN el Trabajo de Investigación sobre el tema: “LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EL PRINCIPIO DE CELERIDAD PROCESAL”, presentado por Alexandra Elizabeth Moya Núñez, de conformidad con el Reglamento de Graduación para obtener el Título Terminal de Tercer Nivel de la U.T.A.

Ambato,.....

Para constancia firman:

.....
Presidente

.....
Miembro

.....
Miembro

AUTORÍA

Los criterios emitidos en el Trabajo de Investigación “LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EL PRINCIPIO DE CELERIDAD PROCESAL”, como también los contenidos, ideas, análisis, conclusiones, y propuestas son de responsabilidad de la autora.

Ambato, 15 de Abril del 2015

LA AUTORA

Alexandra Elizabeth Moya Núñez

C.I. 180510463-3

DERECHOS DE AUTOR

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

Cedo los derechos en línea patrimoniales de mi tesis, con fines de difusión pública, 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 autora

Ambato, 15 de Abril del 2015

LA AUTORA

Alexandra Elizabeth Moya Núñez

C.C. 180510463-3

DEDICATORIA

Dedico el presente Trabajo de Investigación a mis Padres, ya que gracias a su esfuerzo he logrado alcanzar tantas metas en mi vida, a mi Hermano quien ha sido mi apoyo incondicional a lo largo de todos estos años de estudio y a todas aquellas personas que me han brindado su aliento para llegar a alcanzar mis objetivos

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios y a mi Familia por ser mi soporte y esperanza en momentos difíciles de la vida; a la Universidad Técnica de Ambato y a la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales por ser el centro formativo en el que concretaron los conocimientos adquiridos, para la elaboración del presente trabajo investigativo.

ÍNDICE GENERAL

PÁGINAS PRELIMINARES	Pág.
Portada.....	i
Tema:.....	ii
Aprobación del Tutor	iii
Aprobación del Tribunal de Grado	iv
Autoría.....	v
Derechos de Autor.....	vi
Dedicatoria	vii
Agradecimiento	viii
Índice General	ix
Índice de Cuadros.....	xiii
Índice de Gráficos	xiv
Resumen Ejecutivo.....	xv
Introducción	1

CAPÍTULO I EL PROBLEMA

Tema:.....	3
Planteamiento del Problema.....	3
Contextualización:.....	3
Macro:	3
Meso:.....	4
Micro	5
Árbol del Problema	7
Análisis Crítico.....	8
Prognosis	9
Formulación del Problema	9
Interrogantes de la Investigación	10
Delimitación del Objeto de Investigación.....	10
Unidades de Observación:.....	10

Justificación.....	11
Objetivos	12
Objetivo General:	12
Objetivos Específicos:.....	12

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

Antecedentes Investigativos:.....	13
Fundamentaciones.....	16
Fundamentación Filosófica:	16
Fundamentación Sociológica:	16
Fundamentación Legal:.....	17
Categorías Fundamentales	19
Constelación de Ideas de la Variable Independiente.....	20
Constelación de Ideas de la Variable Dependiente	21
Desarrollo de la Variable Independiente.....	22
El Contrato de Arrendamiento	24
Características del Contrato de Arrendamiento Urbano:	26
Personas que Intervienen en el Contrato de Arrendamiento.....	28
Obligaciones del Arrendador en el Contrato de Arrendamiento.....	29
Obligaciones del Arrendatario en el Contrato de Arrendamiento.....	31
Plazo del Contrato de Arrendamiento	35
El Canon de Arrendamiento.....	35
Inscripción del Contrato de Arrendamiento	37
Contenido de la Inscripción:	37
Contrato Escrito y Verbal:	39
Causales de Terminación del Contrato de Arrendamiento Urbano	41
Falta de Pago de dos Pensiones Locativas Mensuales	42
Peligro de Destrucción o Ruina del Edificio.....	45
Algazaras o Reyertas Ocasionadas por el Inquilino.....	47
Destino del Local a un Objeto Ilícito o Distinto del Convenido.....	50
Daños Causados por el Inquilino en el Edificio.....	52
Subarriendo o Traspaso De sus Derechos.....	55

Resolución del Arrendador de Demoler el local para Nueva Edificación	59
Decisión del Propietario de ocupar El Inmueble.....	60
El Desahucio	62
Desarrollo de la Variable Dependiente	67
Principio de Celeridad Procesal	68
Hipótesis.....	78
Variable Independiente	78
Variable Dependiente.....	78

CAPÍTULO III METODOLOGÍA

Enfoque	79
Modalidad Básica de la Investigación.....	79
Investigación Bibliográfica – Documental.....	79
Investigación de Grupo	79
Nivel o Tipo de la Investigación	80
Exploratorio.....	80
Descriptivo	80
Correlacional.....	80
Población y Muestra.....	80
Operacionalización de Variables.....	82
Variable Independiente: Terminación del Contrato de Arrendamiento.....	82
Variable Dependiente: Principio de Celeridad Procesal	83
Recolección de Información	84
Procesamiento de la Información:.....	84

CAPÍTULO IV ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

Análisis de los Resultados.....	85
Interpretación de Datos	85
Verificación de Hipótesis.....	94
Formulación de la Hipótesis.....	94
Elección de la Prueba Estadística.....	94

Región de Aceptación y Rechazo:	94
Nivel de Significación:.....	94
Frecuencias Observadas y Esperadas	96
Conclusión.....	97

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones	98
Recomendaciones.....	99

CAPÍTULO VI

PROPUESTA

Datos Informativos.....	100
Antecedentes de la Propuesta:.....	100
Justificación:	101
Objetivos:	101
General:.....	101
Específicos:	102
Análisis de Factibilidad.....	102
Fundamentación	103
Filosófica:.....	103
Sociológica:.....	103
Legal:.....	103
Ley Reformatoria del Título IX en la Ley de Inquilinato	105
Metodología, Modelo Operativo	106
Administración de la Propuesta	108
Previsión de la Evaluación	108
Bibliografía	110
Linkografía.....	113
Anexos.....	114
Glosario.....	117

ÍNDICE DE CUADROS

	Pág.
Cuadro No. 1 Población y Muestra	81
Cuadro No. 2 V. I.: Terminación del Contrato de Arrendamiento	82
Cuadro No. 3 V. D.: Principio de Celeridad Procesal.....	83
Cuadro No. 4 Recolección de Información.....	84
Cuadro No. 5 Pregunta No. 1	86
Cuadro No. 6 Pregunta No. 2	87
Cuadro No. 7 Pregunta No. 3	88
Cuadro No. 8 Pregunta No. 4	89
Cuadro No. 9 Pregunta No. 5	90
Cuadro No. 10 Pregunta No. 6	91
Cuadro No. 11 Pregunta No. 7	92
Cuadro No. 12 Pregunta No. 8	93
Cuadro No. 13 Frecuencias Observadas	96
Cuadro No. 14 Frecuencias Esperadas.....	96
Cuadro No. 15 Tabla del Chi Cuadrado X^2	96
Cuadro No. 16 Modelo Operativo.....	107

ÍNDICE DE GRÁFICOS

	Pág.
Gráfico No. 1 Árbol de Problemas.....	7
Gráfico No. 2 Categorías Fundamentales	19
Gráfico No. 3 Constelación de Ideas de la V. I.....	20
Gráfico No. 4 Constelación de Ideas de la V. D.	21
Gráfico No. 5 Pregunta No. 1.....	86
Gráfico No. 6 Pregunta No. 2.....	87
Gráfico No. 7 Pregunta No. 3.....	88
Gráfico No. 8 Pregunta No. 4.....	89
Gráfico No. 9 Pregunta No. 5.....	90
Gráfico No. 10 Pregunta No. 6.....	91
Gráfico No. 11 Pregunta No. 7.....	92
Gráfico No. 12 Pregunta No. 8.....	93
Gráfico No. 13 Campana de Gauss	97

RESUMEN EJECUTIVO

En el presente trabajo de investigación nos enfocaremos en la Terminación del Contrato de Arrendamiento por la parte actora en materia de Inquilinato y el estudio del Principio de Celeridad Procesal al presentarse este tipo de procesos judiciales.

Se pretende que este trabajo sea un medio de consulta y estudio académico en materia de Inquilinato, y de la misma forma se trata de determinar la problemática existente en los juzgados encargados de tramitar dichos procesos; principalmente enfocándonos en conocer si uno de los principios fundamentales en derecho como es el de Celeridad Procesal se está respetando y poniendo en práctica.

La Terminación del Contrato de Arrendamiento tiene su principal fundamentación en la Ley de Inquilinato ecuatoriana, la misma que nos da a conocer las causas por las que se puede terminar un contrato de arrendamiento, el trámite a seguirse para cada caso, los términos otorgados por la ley y demás requisitos que se deben poseer para poder plantear este tipo de procesos.

Por otro lado nos referiremos al Principio de Celeridad Procesal, el mismo que tiene como principal fundamentación la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de la Función Judicial.

Se realizará un análisis detallado de cada uno de los temas y subtemas que se presenten en el trabajo, los mismos que poseen una base tanto legal como doctrinaria.

Además mediante toda la investigación realizada y las conclusiones obtenidas hemos podido llegar a elaborar la propuesta, que nos permitirá generar una alternativa jurídica de solución a la problemática de vulneración del Principio de Celeridad Procesal al plantearse procesos de terminación contractual. Y de esta manera y con la solución planteada se pretende mantener un sistema jurídico con un estricto apego a los principios procesales establecidos en la Constitución.

INTRODUCCIÓN

El trabajo de investigación tiene como tema: “LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EL PRINCIPIO DE CELERIDAD PROCESAL”. Se ha realizado una exhaustiva investigación acerca del tema planteado, con estricto apego a normas constitucionales y un esquema estructurado, el mismo que de manera progresiva nos permite darnos cuenta del problema encontrado, el desarrollo del mismo, sus causas y una solución efectiva que contribuya de manera efectiva para eliminar la problemática existente.

Esta investigación se encuentra estructurada en capítulo.

El Capítulo I, dominado EL PROBLEMA, contiene el tema, el planteamiento del problema, el análisis Macro, Meso y Micro que hace relación al origen de la problemática con un panorama nacional, provincial y cantonal respectivamente, además contiene el árbol de problemas, análisis crítico, la prognosis, las Interrogantes, la Delimitación del Objeto de la Investigación, delimitación del contenido, la delimitación espacial y temporal, las correspondientes unidades de Observación, la justificación del problema, y los objetivos, tanto el general como los específicos.

El Capítulo II, llamado MARCO TEÓRICO, contiene los antecedentes de la investigación, las fundamentaciones; doctrinaria y legal, así como la hipótesis y el señalamiento de las variables.

El Capítulo III, titulado denominado METODOLOGIA, plantea que la investigación se realizará desde el enfoque crítico propositivo de carácter cuali-cuantitativo. La modalidad de la investigación, tipo o nivel de investigación, la población y muestra, las operacionalizaciones de las variables, recolección de la información, el correspondiente procesamiento de la información.

El Capítulo IV, denominado: ANALISIS E INTERPRETACION DE RESULTADOS, contiene análisis de los resultados de la encuesta, Interpretación

de datos, y Verificación de Hipótesis mediante la comprobación del método estadístico de Chi cuadrado y campana de Gauss.

El Capítulo V, titulado CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES, el mismo que contiene las conclusiones y recomendaciones pertinentes, de acuerdo al análisis estadístico de los datos de la investigación.

El Capítulo VI, denominado PROPUESTA contiene: Datos informativos, Antecedentes de la propuesta, Justificación, objetivos, Análisis de Factibilidad, Fundamentación, Metodología, Modelo operativo, Administración, Previsión de la evaluación.

Se concluye con los materiales de referencia, Bibliografía, Glosario y los anexos en el que se ha incorporado los instrumentos aplicados en la investigación.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

Tema:

“La Terminación del Contrato de Arrendamiento y el Principio de Celeridad Procesal”

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Contextualización:

Macro:

En el Ecuador son comunes y frecuentes los problemas que se llegan a presentar entre el arrendador y el arrendatario, los que conllevan a tratar de terminar la relación jurídica a la cual se encuentra unidos con el respectivo contrato de arrendamiento y su inscripción en el departamento del Gobierno Autónomo Descentralizado como en el juzgado que conozcan asuntos de inquilinato. Debemos tener presente que este contrato es de suma importancia ya que sobre el mismo puede llegar a desarrollarse o basarse los diferentes procesos para la terminación de la relación contractual. Por esta razón debido a un incumplimiento del contrato o de disposiciones legales se puede buscar diferentes maneras de dar por terminado el vínculo contractual, que hasta el momento les mantenía unidos y sobre todo obligando legalmente a las partes.

Pero de la misma manera ciertos problemas al plantear y tramitarse estos procesos se llegan a presentar por no respetar principios procesales específicamente el de Celeridad Procesal; y estos inconvenientes son evidentes y

frecuentes en las diferentes ciudades y provincias de nuestro país y esto se debe principalmente a que la ley de inquilinato es una ley especial; de una compleja aplicación ya que la misma busca de diferentes maneras proteger a los ecuatorianos que ven obligados a arrendar un bien inmueble para habitar.

En nuestra legislación dentro de la materia de inquilinato existen dos formas de dar por terminado el contrato. La primera es la que se rige a causales que se hallan estipuladas en la respectiva Ley de Inquilinato teniendo causales para su planteamiento y la segunda es por medio del desahucio o aviso que se le da al inquilino para desocupar el bien, y por ende terminar la relación contractual.

Es así que a pesar de encontrarse determinado en la ley de inquilinato; no se cumple con lo estipulado por las autoridades encargadas de la administración de justicia por presentarse inconvenientes en la tramitación, el proceso que debe seguirse, los documentos que deben presentarse e incluso al momento de resolver y esto únicamente ocasiona retardos en los procesos ya que como sabemos el principio de celeridad procesal debe tener una relación con la resolución de conflictos a cargo de los operadores de justicia; ya que sobre todo se busca dotar a los procesos de mayor rapidez para que las sentencias y demás fallos sean dictados en corto tiempo.

Meso:

Las relaciones contractuales en materia de inquilinato dentro de la provincia de Tungurahua, presentan diferentes problemas al momento de plantearlas y a lo largo de su tramitación, esto se debe principalmente al desconocimiento de la ley provocando una incidencia en las partes contractuales. Debemos recalcar que a pesar de ser una ley y sobre todo una materia de suma importancia e interés son frecuentes los errores y equivocaciones que se dan en la forma de terminación de las relaciones contractuales, lo que afecta de manera directa con el principio de celeridad procesal ya que si no se lo respeta se produce una vulneración a ciertos derechos como el derecho a la propiedad, al de tener una vida digna, al desarrollar actividades económicas, al honor y al buen nombre.

En la provincia de Tungurahua de cierta manera se ha dejado de lado lo que se refiere al vínculo contractual en materia de inquilinato, ya que desafortunadamente no contamos con juzgados especializados para atender las dificultades, incertidumbres o dudas que en esta materia se pueden llegar a deducir, debido a que el único juzgado de inquilinato que se encontraba localizado en la cabecera provincial actualmente forma parte de la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Ambato; actuando de esta manera los jueces de lo civil de los diferentes cantones como multicompetentes; y al tener una gran cantidad de causas que despachar existe retardo en resolución de procesos de Inquilinato y esto evidencia una afección directa en el Principio de Celeridad Procesal, a pesar de encontrarse establecida en la Constitución y por este motivo se ha ocasionado que al momento de administrar justicia se produzcan errores o vulneración de principios y derechos evidenciando una gran diferencia en la administración de justicia de las provincias de mayor desarrollo de nuestro país, ya que estas poseen y han mantenido varios juzgados competentes únicamente en materia de inquilinato con el fin de atender y solucionar de una manera legal, rápida y eficiente las relación contractual existente entre al arrendador y el arrendatario.

Micro

En la ciudad de Ambato y específicamente en la Unidad Judicial de lo Civil con sede en el Cantón Ambato; diariamente se presentan asuntos relacionados a la terminación de contratos de arrendamiento; ya sea por causales legales o por incumplimiento de lo ya establecido y acordado por las partes en el respectivo contrato. Debido a que en la ciudad de Ambato en los últimos años se ha desarrollado de una manera significativa el comercio, son numerosos los locales que son arrendados y sobre todo los inmuebles destinados a la vivienda de las personas que por diferentes razones ya sean sociales o económicas no han logrado obtener una vivienda propia y esto ocasiona que exista una mayor cantidad de procesos que ingresan a los juzgados competentes en esta materia.

Por tal motivo dentro de las numerosas causas de terminación de las relaciones contractuales en materia de inquilinato se busca sobre todo la celeridad

de los procesos, ya que por lo menos la parte actora espera que la parte demandada desocupe el bien, pero para llegar a efectuarse dicha acción debemos tener presente que se sigue un debido proceso y un periodo de tiempo adecuado para que la terminación contractual se declare en sentencia. Pero debemos tener presente que el Principio de Celeridad Procesal no dependerá únicamente del despacho o tramitación de los funcionarios judiciales; sino que también juega un papel de suma importancia los conocimientos y la forma de llevar el proceso de terminación contractual cada abogado en libre ejercicio. Ya que existen errores en la tramitación y más aún despachos o sentencias únicamente logrará un retardo en el proceso no cumpliendo de esta manera con la celeridad procesal y de la misma manera se llega a la nulidad o abandono de procesos judiciales, logrando inconformidad y perjuicios de los sujetos interesados en la resolución de dichos procesos como en el cumplimiento de la justicia por parte de funcionarios encargados de administrarla.

ÁRBOL DEL PROBLEMA

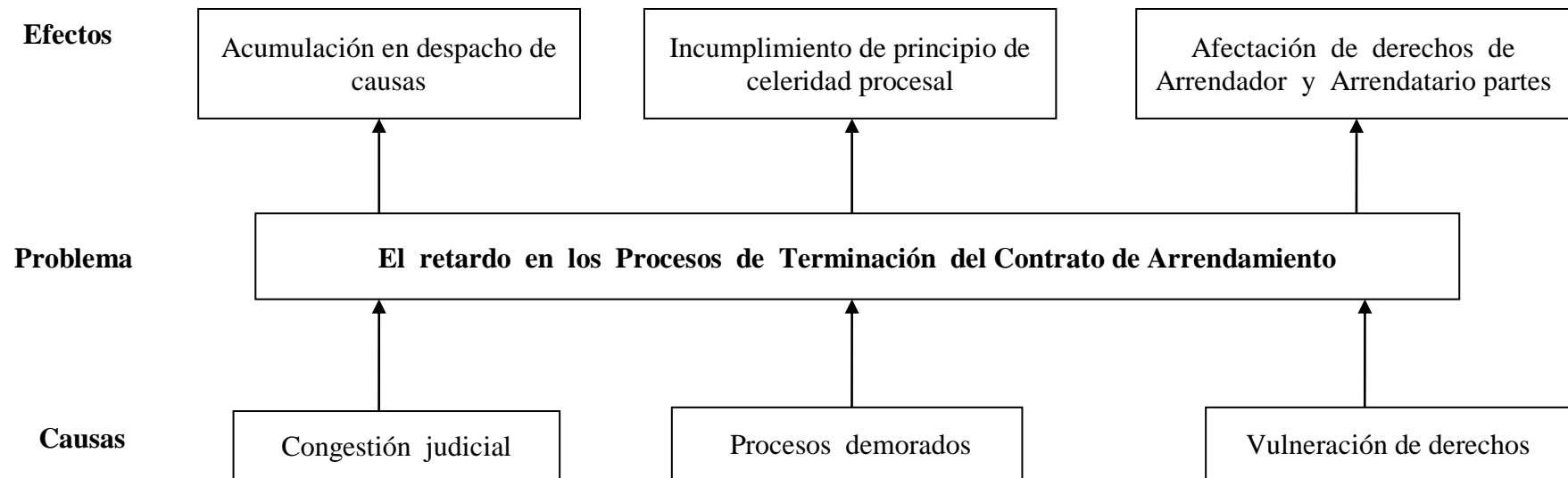


Gráfico No. 1 Árbol de Problemas
Elaborado por: Alexandra Moya
Fuente: Investigación

ANÁLISIS CRÍTICO

La Ley de Inquilinato ecuatoriana, regula los contratos de arrendamiento de locales e inmuebles ubicados en el perímetro urbano es de suma importancia conocer los procesos de tramitación legales que se deben seguir y plantear en caso de incumplimiento del contrato ya que de producirse una incorrecta tramitación, no se llegará a los objetivos que mediante el planteamiento de una demanda se está buscando.

Existe una gran congestión judicial de los procesos de terminación de contratos, esto principalmente se debe a un crecimiento económico y poblacional que se ha evidenciado en nuestro cantón y por esta razón una mayor cantidad de procesos que buscan la terminación de contratos de arrendamiento y esto ha ocasionado retardos en el despacho de las mencionadas causas. Además debemos tener presente que en esta materia especial los procesos deben ser claros, precisos y apegados a las disposiciones legales, principalmente en requisitos, documentos y tiempos otorgados para el planteamiento de dicha acción. Y que todos estos factores influyen directamente en el despacho de las causas que cada uno de los juzgados posee y con la demora solo se llega a evidenciar una gran acumulación de procesos sin despachar y el estancamiento de los mismos.

Al presentarse un incorrecto planteamiento o errónea aplicación de procesos legales lógicamente existirá un retardo en la resolución de procesos; ya que desde un inicio al estar mal planteada o incompleta la demanda de terminación de la relación contractual, el juez enviará a completar la misma; desde este momento ya comienza a presentarse un retardo del proceso; de la misma manera si posteriormente a esto comienzan a presentarse situaciones que solo entorpezcan el desarrollo de la litis; dilatará el proceso; es decir no se podrá aplicar el principio de celeridad procesal determinado en la Constitución; y al no lograr que los procesos sean desarrollados con rapidez y eficacia entorpecerá el correcto y normal funcionamiento de la justicia ya que se gastaría tiempo y recursos tanto del Estado como de las partes que se encuentran directamente interesados en la resolución del proceso ya que se podría declarar la nulidad del proceso y no llegar

a conseguir ningún beneficio para la persona afectada o para quien plantea o da inicio el proceso.

Adicionalmente, como sabemos, uno de los objetivos principales en derecho es lograr que se reconozcan nuestros derechos, y evitar sobre toda causa que los mismos sean vulnerados; pero si en un proceso existe un retardo injustificado en su tramitación no podremos exigir el reconocimiento; y eso lo debemos tener presente en materia de inquilinato; pues el arrendador como el arrendatario poseen derechos y obligaciones los mismos que se encuentran establecidos en la Ley de Inquilinato en el contrato efectuado; además de los determinados en la Constitución; por tal motivo si en el normal desarrollo de juicios de inquilinato no respetan el principio de celeridad procesal o el debido proceso y por dar paso a peticiones antijurídicas de una de las partes vinculadas en el litigio; o situaciones que solo tratan de retardar un resolución judicial, se vulnerarán derechos establecidos en el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador y de ninguna manera se obtendrá la finalidad que se desea al plantear estos procesos.

Prognosis

En caso de que se sigan presentando retardos en los Procesos de Terminación del Contrato de Arrendamiento; afectará de manera directa en la aplicación de justicia, en los recursos del estado, en el interés de las partes procesales y sobre todo no se respetará el Principio de Celeridad Procesal y de esta manera la justicia perderá eficacia, afectando los términos y plazos establecidos para su tramitación; del mismo modo afectará el ahorro tanto de tiempo como de los recursos que se gastan al iniciar un proceso legal irrespetando derechos y principios procesales al no actuar de acuerdo a lo prescrito en norma expresa.

Formulación del Problema

¿Cómo incide la Terminación del Contrato de Arrendamiento en el Principio de Celeridad Procesal?

Interrogantes de la Investigación

- ✓ ¿Cuáles son los procesos de Terminación del Contratos de Arrendamiento?
- ✓ ¿Cuál es la finalidad del Principio de Celeridad Procesal?
- ✓ ¿Cuál será la mejor solución al problema de Celeridad Procesal en los procesos de Terminación de los Contratos de Arrendamiento?

Delimitación del Objeto de Investigación

CAMPO: Jurídico-Social

ÁREA: Inquilinato

ASPECTO: Terminación del Contrato de Arrendamiento

DELIMITACIÓN TEMPORAL:

Elaboración de la Investigación: Octubre 2014 - Enero 2015

Fecha de los Documentos: Juicios del año 2013 y 2014

DELIMITACIÓN ESPACIAL: Ecuador – Tungurahua – Ambato – La Matriz – Unidad Judicial de lo Civil con sede en el Cantón Ambato – Calle Sucre y Guayaquil

UNIDADES DE OBSERVACIÓN:

- ✓ Unidad Judicial de lo Civil con sede en el Cantón Ambato.
- ✓ Comisaría de Inquilinato del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Ambato.

Justificación

El presente proyecto de investigación tiene especial interés para estudiantes y profesionales del derecho, servidores públicos y la sociedad en general; ya que busca solucionar la presencia de incidentes en la administración de justicia que se presentan al plantear procesos judiciales en materia de inquilinato; además se pretende dar a conocer de una manera explicativa las formas de terminación de las relaciones contractuales existentes entre arrendador y arrendatario; la forma del planteamiento, además del proceso que debe seguirse hasta llegar a la obtención de una sentencia.

Es de suma importancia para la ciudadanía en general ya que es un problema que se evidencia diariamente en nuestro país ya que en los juzgados se desarrollan causas de esta índole; produciendo retardo o anulaciones de procesos por un incorrecto planteamiento y tramitación de acciones legales. Además su contenido será de suma importancia para personas que deseen tanto arrendar como aquellas que se encuentran ya arrendando ya que de esta manera podrán saber con qué cuerpo legal fundamentarse o respaldarse e incluso el proceso a seguirse cuando se desee dar por terminado el contrato de arrendamiento existente.

Tiene como beneficiarios tanto a los arrendadores y arrendatarios de los bienes inmuebles localizados en la zona urbana de la ciudad; y de la misma manera a las autoridades encargadas de administrar justicia ya que de esta manera se buscará dar a conocer el correcto planteamiento, desarrollo y motivación de los procesos; además de la clase de trámite que se debe plantear según la acción interpuesta. Muchas veces las personas que arriendan bienes son personas de edad avanzada quienes por su condición no llegan a comprender la correcta terminología o el desarrollo que debe seguir un proceso judicial; y por otro lado el mayor porcentaje de arrendatarios existentes son personas de pocos recursos que buscan un lugar para poder habitarlo o asentar su fuente de trabajo; por lo tanto se pretende que este proyecto a más de contener una profunda investigación sea una fuente explicativa para personas que no poseen conocimientos jurídicos y que ayude a la comprensión de personas que se encuentran en esta situación y sobre

todo que se pondrá en conocimiento el rol que debe ejercer la administración de justicia a lo largo del desarrollo de estos procesos.

Este trabajo de investigación es factible realizarlo porque al ser un problema socio-jurídico que se presenta diariamente en nuestra ciudad; se cuenta con una fuente investigativa fehaciente; además basándonos en norma expresa y en documentos principalmente como el contrato de arrendamiento y procesos planteados se puede constatar el cumplimiento o no de las leyes y por ende si la administración de justicia se encuentra actuando correctamente y en relación a lo que la ley le faculta. Finalmente un factor de suma importancia que se debe considerar es el incremento de la población y el comercio con los cuales las personas se ven en la necesidad de poder arrendar un bien inmueble tanto para habitar como para subsistir

Objetivos

Objetivo General:

- ✓ Estudiar la incidencia de la Terminación del Contrato de Arrendamiento en el Principio de Celeridad Procesal.

Objetivos Específicos:

- ✓ Establecer cuáles son los procesos de Terminación del Contratos de Arrendamiento.
- ✓ Analizar cuál es la finalidad del Principio de Celeridad Procesal.
- ✓ Proponer la mejor alternativa de solución al problema de celeridad procesal en los procesos de Terminación de los Contratos de Arrendamiento.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

Antecedentes Investigativos:

Luego de realizar una búsqueda con relación a los diferentes proyectos de graduación y en las tesis de la Carrera de Derecho, realizadas en las diferentes universidades de nuestra ciudad, he podido determinar que el tema escogido en su totalidad no posee similitudes con trabajos revisados. Aunque existen temas relacionados a una sola variable; específicamente la variable dependiente referente al Principio de Celeridad Procesal.

“EL ALLANAMIENTO EN EL DIVORCIO CONTROVERTIDO Y EL PRINCIPIO DE CELERIDAD PROCESAL DENTRO DE LA LEGISLACION ECUATORIANA EN EL JUZGADO TERCERO DE LO CIVIL” elaborado en el 2014 por Vidal Alfredo Velasco Ortiz.

Conclusiones:

1. Los profesionales del derecho y los funcionarios de los juzgados no están actualizados de acuerdo a la nueva normativa y legislación del país. Principalmente en divorcios por mutuo conocimiento y allanamiento al pedido de la otra parte
2. El principio de celeridad es vulnerado ya que en el juicio de divorcio donde las partes claramente tienen el mismo pedido, no está siendo. Cumplido, el de mutuo consentimiento, pese que existe por escrito su voluntad se le dilata el proceso, en el de controversias pese que el demandado se allana al pedido del demandante no se respeta la voluntad, de los solicitantes.

3. Se concluye mencionando que los encuestados afirman que el art. 121 del código civil esta desactualizado, ya que nos da un proceso que no es el real, acorde con la voluntad y acuerdos de las partes y mejor ayuda a vulnerar el principio de celeridad

“LA CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO FAMILIAR MEDIANTE ACTA NOTARIAL Y EL PRINCIPIO DE CELERIDAD PROCESAL EN LA CIUDAD DE AMBATO” elaborado en el 2013 por Byron Israel Medina Jordán

Conclusiones:

1. El procedimiento de la constitución del patrimonio familiar con la actual normativa legal no permite la vigencia de las garantías básicas del derecho al debido proceso.

2. Mediante la presente investigación se logra tener una visión general de que el Principio de Celeridad Procesal plasmado en el Artículo 169 de la Constitución de la República del Ecuador no se está cumpliendo en su totalidad en el proceso de constitución del patrimonio familiar en el ámbito judicial y los resultados obtenidos de la encuesta realizada en la presente investigación y la comprobación se ha llegado a concluir que el principio de celeridad procesal es vulnerado en la Constitución del Patrimonio familiar en los Juzgados de lo civil de la ciudad de Ambato.

3. La Fase Judicial de Constitución del Patrimonio familiar, en la actualidad no cumple con la celeridad procesal ya que, para que proceda la constitución del patrimonio familiar, se tramitará la autorización ante el juez competente; reuniendo los requisitos establecidos en el Código Civil, y al ser una petición, no existir controversia,

Los jueces de lo civil dejan de lado su tramitación, sobre limitando los plazos legales establecidos de esta manera poniendo en riesgo el patrimonio de los peticionarios.

“LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO VULNERA EL PRINCIPIO CONSTITUCIONAL DE CELERIDAD PROCESAL EN LOS JUZGADOS DE GARANTÍAS PENALES DEL CANTÓN AMBATO EN EL PERIODO 2009” elaborado en el 2009 por Jeanette María Gómez Muñoz

Conclusiones:

1. Al inicio de este trabajo se tenía la percepción de que la aplicación del Procedimiento abreviado vulneraba el principio de celeridad procesal, pero conforme se ha desarrollado la investigación se ha evidenciado que el verdadero problema no está únicamente en la normativa que abarca tanto el trámite como la aplicación de este procedimiento, sino en el conocimiento que tienen sobre el mismo tanto los Jueces de Garantías Penales, Tribunales de Garantías Penales, Fiscales y Abogados en libre ejercicio.

2. En cuanto al aspecto de que una persona admita su responsabilidad en el cometimiento de un hecho, los individuos encuestados coinciden en que se está atentando al derecho que una persona tiene a no auto incriminarse.

La acumulación de procesos ha ocasionado que más de un juicio haya llegado a la prescripción por las demoras en el desarrollo de los mismos, es importante mencionar que el Procedimiento Abreviado, tiene como intención el llegar a una pena negociada y busca descongestionar al sistema procesal actual.

Se llega a una economía procesal al ser un proceso más rápido y sin mayores complicaciones.

3. Actualmente el Consejo Consultivo de la Función Judicial ha dado un instructivo creando nuevas políticas en la administración de justicia.

Es así que lo ha hecho a través de una política más dinámica y objetiva, acorde de las realidades del país y de la sociedad contemporánea en la que se desenvuelve el delito.

FUNDAMENTACIONES

Fundamentación Filosófica:

La investigación realizada en el presente proyecto de investigación se desarrolla dentro de un paradigma crítico propositivo; ya que se la considera como una alternativa para la investigación de carácter social.

Se desarrollara de una manera crítica porque cuestiona los esquemas sociales, las costumbres adoptadas y las causas de surgimiento del problema; y a la vez será propositiva debido a que la investigación analizará los fenómenos sociales que se han llegado a desarrollar con el paso del tiempo y el crecimiento de la población, además se plantearán diferentes soluciones a la problemática encontrada, esto ayudará a la interpretación y comprensión de los fenómenos sociales en su totalidad.

De esta manera se busca realizar una investigación y un estudio interrelacionado, en donde en base a un esquema o conflicto surgido en la sociedad se plantearán interrogantes acerca de su surgimiento y se buscarán soluciones factibles a las mismas con el fin de que puedan ponerse en práctica. Se busca sobre todo la comprensión de la sociedad de los conflictos que se han llegado a desarrollar en la misma y sobre todo la aplicación de soluciones para llegar a resolverlos y sobre todo evitar que se vuelvan a presentar con el paso del tiempo o peor aún que estos lleguen a empeorarse

Fundamentación Sociológica:

La investigación se fundamenta en la teoría dialéctica del materialismo histórico, donde se encuentra el constante cambio y transformación de la sociedad, hacia el desarrollo y progreso.

Todo ser humano alcanza la transformación hacia la trascendencia en el tiempo y en el espacio.

La sociedad es producto histórico de la interacción social de las personas que en el proceso recíproco que obra por medio de dos o más factores sociales dentro del marco de un solo proceso, bajo ciertas condiciones de tiempo y lugar.

Las relaciones humanas se basan en metas, valores y normas, su carácter y sustancia son influidas por formas sociales, dentro de las cuales tienen efecto las actividades del ser humano en la vida familiar y escolar.

Este enfoque favorece la comprensión y explicación de los fenómenos sociales como esencia del vínculo familia-aprendizaje, con el afán de la interrelación transformadora.

Además por ser comprometida con valores esenciales del ser humano, la investigación actual será eminentemente participativa. Optamos por una pedagogía integral y comprometida con el desarrollo de una sociedad más justa y equitativa.

Fundamentación Legal:

El presente proyecto se encuentra basado en la Ley de Inquilinato de nuestro país, debido a que en su codificación se encuentran establecidas las causas para la terminación de las relaciones contractuales de igual manera el trámite a seguirse y la diferencia de procesos según sea el caso.

Es así que se encuentra establecido en el **Título VII De la terminación del contrato de arrendamiento**, desde el artículo 30 al artículo 33.

De la misma manera tenemos como norma supletoria de aplicación a la Ley de Inquilinato y en relación a la forma de terminación de las relaciones contractuales el Código Civil y el Código de Procedimiento Civil.

Código Civil: **Título XXV De Contrato de Arrendamiento**; Art. 1856 y desde el artículo 1911 al 1919.

Código de Procedimiento Civil: **Sección 23a. Del Juicio Verbal Sumario**, la misma que comprende los artículos desde el 843 al 862.

Por otro lado el Principio de Celeridad Procesal se encuentra establecido en la Constitución de la República del Ecuador: **Capítulo III Derechos de Protección;** Art. 76. Garantías básicas del Debido Proceso

De la misma manera el principio de Celeridad Procesal y su aplicación esta determinado en el Código Orgánico de la Función Judicial: **Capítulo II Principios Rectores y Disposiciones Fundamentales**, Art. 17, 20 y 21

CATEGORÍAS FUNDAMENTALES

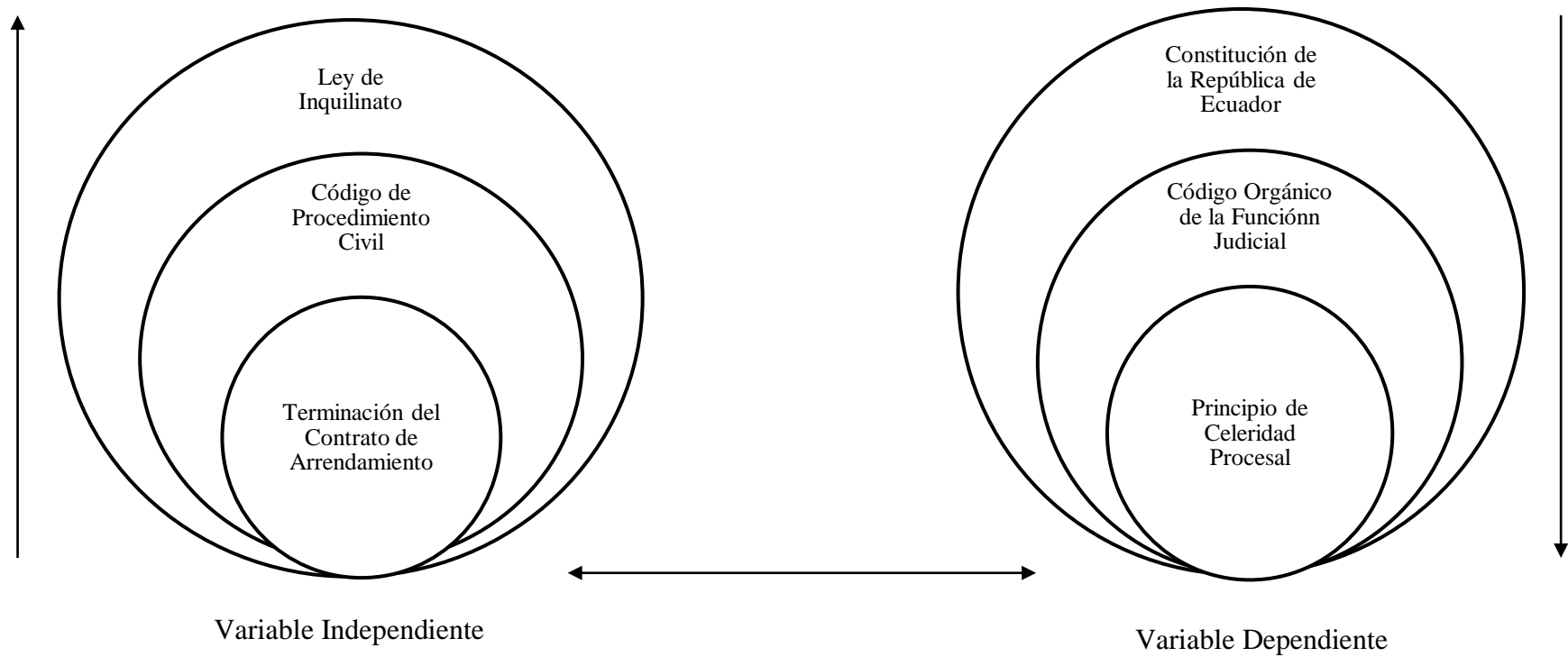


Gráfico No. 2 Categorías Fundamentales

Elaborado por: Alexandra Moya

Fuente: Investigación

CONSTELACIÓN DE IDEAS DE LA VARIABLE INDEPENDIENTE

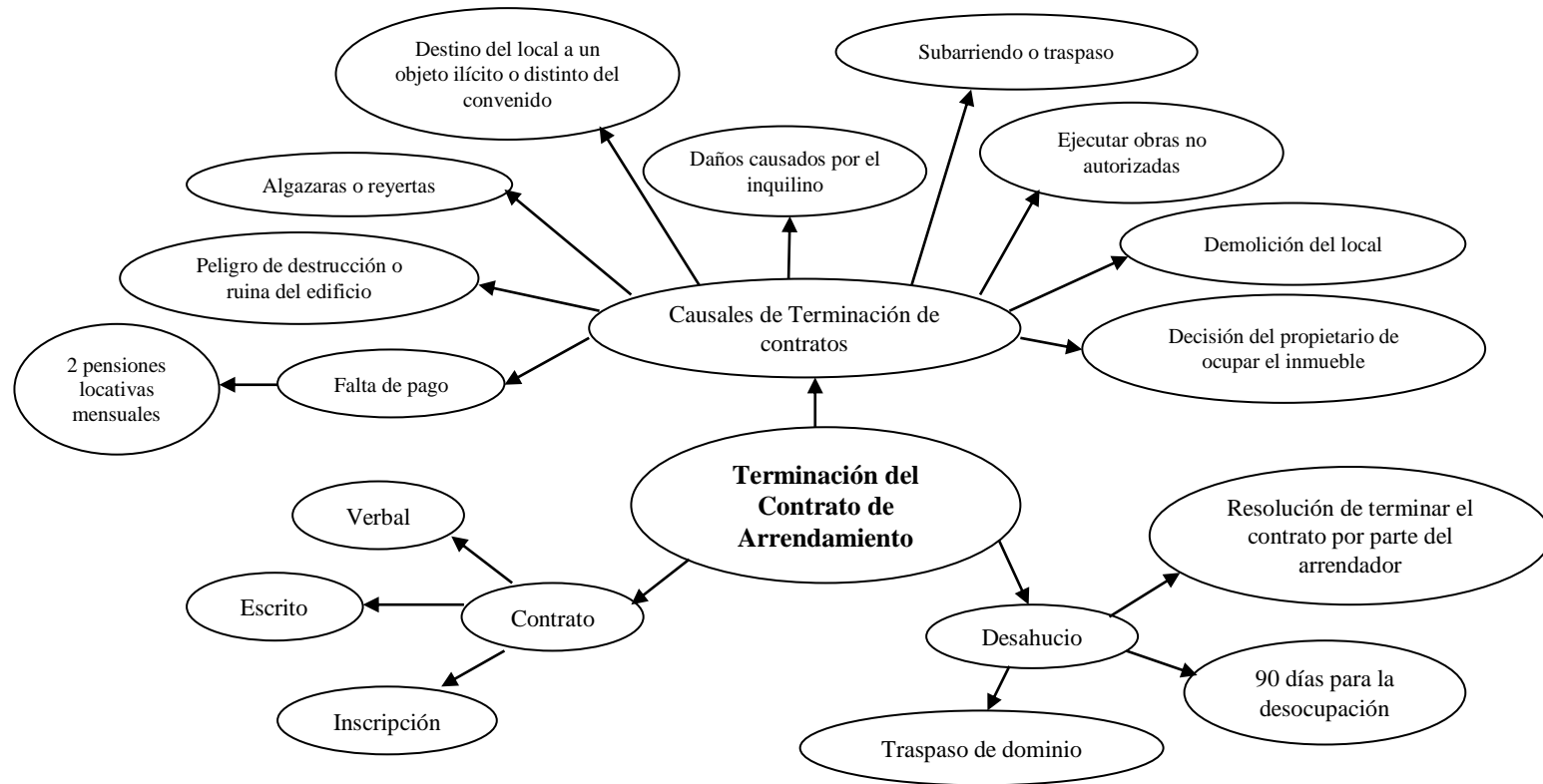


Gráfico No. 3 Constelación de Ideas de la V. I.
Elaborado por: Alexandra Moya
Fuente: Investigación

CONSTELACIÓN DE IDEAS DE LA VARIABLE DEPENDIENTE

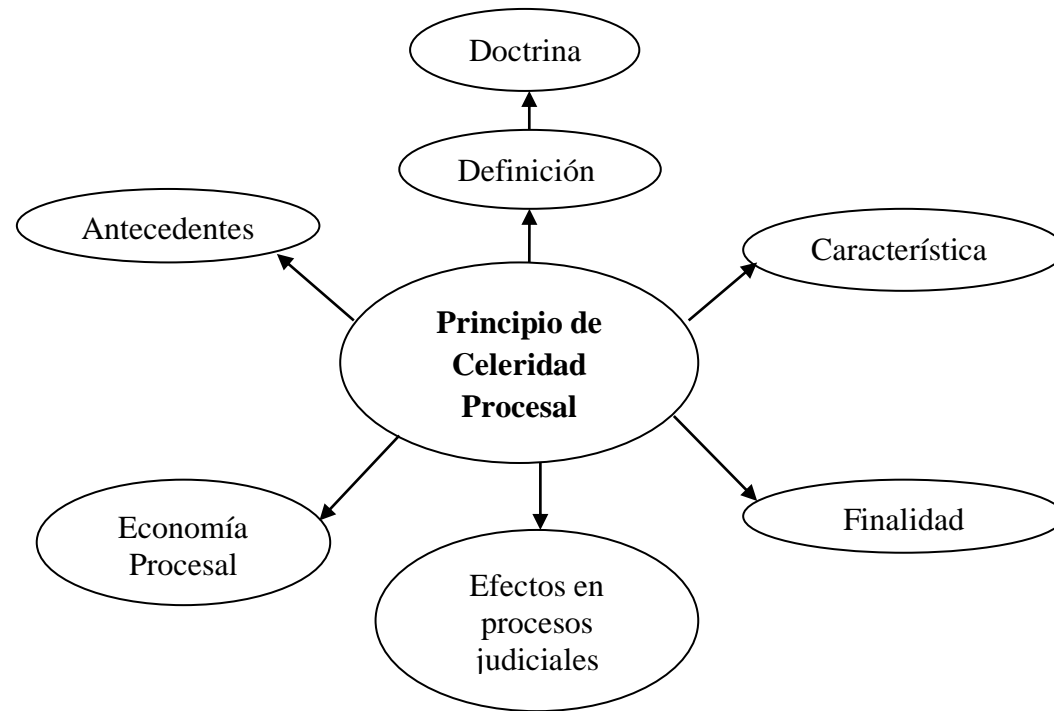


Gráfico No. 4 Constelación de Ideas de la V. D.
Elaborado por: Alexandra Moya
Fuente: Investigación

DESARROLLO DE LA VARIABLE INDEPENDIENTE

LEY DE INQUILINATO

Al iniciar con el análisis de la Variable Independiente que se ha planteado en este Proyecto de Graduación debemos tener presente que tendrá como principal fundamentación la Ley de Inquilinato; debido al carácter que posee , a su consideración y de la misma manera la finalidad que persigue.

La ley de Inquilinato ha sido calificada por la Constitución como Ley Ordinaria de Orden Público, por su finalidad y por los intereses que protege.

Las normas contenidas en la Ley de Inquilinato son de orden público e irrenunciable, con un espíritu pro inquilino.

Debido a que busca que los derechos del inquilino sean respetados, se consideran nulas y sin valor ni efecto toda estipulación en contrario, es decir que de ninguna manera se puede renunciar a los beneficios que la ley les otorga; por ese motivo el contrato de arrendamiento posee una inclinación social, con la protección del arrendatario.

De lo expresado se puede sintetizar como lo realiza García, J. (2009).

“Resumiendo, se prescribe terminantemente que las normas contenida en la Ley de Inquilinato tienen categoría de derecho rígido o estricto, que como tales se imponen a todos, haciéndose imposible su desatención y si se lo hace no produce efectos legales entre las partes.” P. 93

Por tal motivo toda disposición que vaya en contra de la norma, o en contra de los derechos expresados en la Ley de Inquilinato, simplemente no será válida, y no surtirá ningún efecto jurídico entre las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL

De la misma manera el Código de Procedimiento Civil, es otro cuerpo legal que constituye un fundamento en el desarrollo de la Variable Independiente, ya que el mismo regula el desarrollo de los procedimientos judiciales y de la misma manera todos los actos que se lleven a cabo dentro de un proceso.

Constituye nuestra guía a lo largo del procedimiento civil, ya que es nuestra base para el planteamiento de acciones, las etapas que deben seguirse en cada proceso y determinará los términos legales establecidos en cada caso.

“Se denomina procedimiento civil a las reglas que hay que seguir en el desarrollo de un juicio voluntario o contradictorio, para que el Juez declare un derecho en el primer caso o determine la validez de la demanda de una partes en el segundo; teniendo como fin la sentencia para restablecer la situación al estado anterior al daño sufrido, o imponer una sanción.”

Encontrado en:

<http://deconceptos.com/ciencias-juridicas/procedimiento-civil>

Fecha: 20 de Octubre del 2014

Es así que mediante el correcto planteamiento de acciones judiciales y respetando las disposiciones legales establecidas, podremos plantear procesos con estricto apego a derecho, y reclamar de una manera efectiva algún derecho vulnerado.

TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Como se ha manifestado anteriormente el estudio de la Terminación del Contrato de Arrendamiento tendrá como principal fundamento la Ley de Inquilinato ecuatoriana, por tal motivo de acuerdo a los diferentes aspectos estipulados en la misma se puede considerar como una terminación unilateral, ya que será el propietario o simplemente el arrendador del bien inmueble quien decidirá dar por terminado un contrato de arrendamiento existente, sea por la presencia de un incumplimiento contractual por parte del arrendatario o simplemente por la

voluntad y necesidad del arrendatario de solicitar una desocupación del bien arrendado.

Por tal motivo el análisis a presentarse será detallado, explicativo y con estricto apego a las normas legales ecuatorianas.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Podemos señalar que el contrato de arrendamiento inició desde tiempos remotos en Roma el arrendamiento es un contrato y del contrato nacen obligaciones.

Al contrato de arrendamiento en el derecho romano se lo conocía como locatio conductio en el cual una persona denominada locator se obligaba a ceder temporalmente a otra llamada conductor, el disfrute de una cosa corporal o incorporal, mueble o inmueble a cambio de una retribución que el mismo derecho llamaba merces.

Y así lo manifiesta Cevallos, V. (2011).

“Las formas de arrendamiento se agruparon bajo las formas de Locatio conductio aproximadamente por el año 520 A.C., entendida como la cesión para el goce de una cosa, la prestación de un trabajo o servicio y la de una obra (rei, operarum, operaris), mediante una remuneración o renta.” P. 411

Entre los romanos se distinguían dos tipos de arrendamiento como son el arrendamiento de cosas y el arrendamiento de servicios.

“El arrendamiento es el contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y está a pagar, como contraprestación un precio determinado.”

Encontrado en: http://html.rincondelvago.com/contrato-de-arrendamiento_1.html

Fecha: 20 de Octubre del 2014

En el arrendamiento de cosas, se crea un vínculo personal, ya que una de las partes exige un pago a la otra por el uso o disfrute de determinadas cosas o bienes que le pertenecen

En el sentido jurídico, cosa es todo ente o porción limitada del mundo externo al sujeto, al que el pensamiento social, por sus condiciones de utilidad, accesibilidad, apropiabilidad y relativa escasez, ha reglado las condiciones de aprovechamiento o en señoramamiento para evitar o solucionar los eventuales conflictos de intereses entre los sujetos

Se considera además que el arrendamiento de cosas constituye básicamente una necesidad de vivienda, especialmente en los sectores sociales.

Por otro lado tenemos el contrato de arrendamiento de servicios **“contrato del cual surge la obligación de prestar, mediante contraprestación, servicios en sentido amplio por un precio cierto.”**

Encontrado en: http://www.upf.edu/dretcivil/_pdf/mat_fernando/civildos8.pdf

Fecha: 20 de Octubre del 2014

El contrato de servicios se regirá fundamentalmente por el régimen de las obligaciones y contratos. En el que se obligan a realizar una actividad que se la debe ejercer en beneficio del cliente y por encargo de éste, a cambio de una retribución económica.

En el Ecuador el contrato de arrendamiento se evidencia gracias a la influencia de Locke y Rousseau, quienes aportan para que el contrato sea considerado como un acuerdo de voluntades, por tal motivo en nuestro país se evidencia esta clase de contratos dentro del sistema contractual en el que interviene el consenso y el voluntarismo civil.

Es así que los primeros contratos que se celebraban incluso de arrendamiento tenían una connotación comercial, ya que se buscaba de esta manera respetar transacciones sin menoscabar la seguridad jurídica. Posteriormente el contrato de arrendamiento de predios urbanos aparece; al ya determinarse la existencia una sociedad, al ya dividirse el territorio en urbes y sobre todo al reconocerse derechos.

Y así lo manifiesta Cevallos, V. (2011):

“Con los aportes Locke y Rousseau, fundamentalmente, se logra la concepción moderna del contrato como el acuerdo de voluntades por medio del cual las partes contractuales se obligan”

En la actualidad contamos con una definición legal del contrato de arrendamiento

Código Civil Art. 1856: “arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las leyes de trabajo y otras especiales”.

Según lo manifestado por el Código Civil podemos determinar que el contrato de arrendamiento es un acuerdo de voluntades, en el que intervendrán dos partes, para este caso se los denominará arrendador y arrendatario o inquilino, el arrendatario tendrá el goce de un bien, de una obra o incluso de algún servicio; pero por este disfrute deberá pagar un precio el mismo que es conocido como canon de arrendamiento. Pero este goce y de la misma manera el pago solo se lo realizará por un tiempo determinado, el mismo que se lo fijará de acuerdo a la voluntad de las partes y sobre todo apegados a lo que determinan las leyes a las cuales deben sujetarse.

De esta manera y se podría considerar que el contrato de arrendamiento, es un acto de voluntad, por el cual una persona se obliga a proporcionar a otra el goce por un tiempo de una cosa mediante un precio que se denomina alquiler.

Debemos mencionar que este trabajo de investigación va a estar directamente enfocado en el contrato de arrendamiento de inmuebles en el sector urbano por tal motivo nuestra principal fundamentación legal se encontrará en la Ley de Inquilinato en actual vigencia en el Ecuador desde el año 2000 y como norma supletoria el Código Civil ecuatoriano.

Características del Contrato de Arrendamiento Urbano:

Los contratos de arrendamiento poseen las siguientes características:

Bilateral: Se lo considera bilateral ya que las partes que intervienen en la celebración de este contrato se obligan recíprocamente; tanto arrendador como arrendatario se obligarán entre ellos.

Oneroso: Debido a que se debe pagar un precio determinado por el goce del inmueble. Precio que se lo fija de acuerdo al avalúo del bien rentero realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de cada cantón o incluso por las partes contratantes.

De Ejecución Sucesiva: Esta es una de las características que se debe tener presente en este tipo de contratos ya que se supone la ejecución de prestaciones sucesivas durante un tiempo, no es de ejecución instantánea es decir que el arrendatario va haciendo entregas periódicas de la renta fijada y cada parte debe ejecutar sus obligaciones mientras el contrato se encuentre dentro de su tiempo de duración.

Nominado: Porque el Código Civil lo define, le da un nombre propio, lo reglamenta y contiene los preceptos que lo regulan; además se encuentra regido a las disposiciones de la Ley de Inquilinato y del Código Civil como norma supletoria.

Principal: Porque subsiste por sí mismo sin necesidad que existan otros contratos u otras convenciones de las partes; además produce obligaciones principales que deben ser ejecutadas directamente por las partes contratantes.

De libre discusión: Las partes pueden estipular libremente las condiciones del contrato, con limitaciones propias de la naturaleza, de la Ley de Inquilinato e incluso de la ley social.

Temporal: El plazo estipulado en el contrato de arrendamiento será obligatorio para las partes, teniendo el mismo de manera general una duración mínima de dos años, ya que de no determinar el tiempo se podría entender como una cesión de la propiedad.

Consensual: Se perfecciona con el consentimiento de los contratantes, se lo puede celebrar en la forma que las partes lo determinen.

“PRINCIPAL: porque no depende de ningún otro para su nacimiento o existencia y porque tiene su propia finalidad y función económica y jurídica;

BILATERAL, porque ambas partes quedan obligadas en forma recíproca;

ONEROSO, en virtud de que las obligaciones que ambas partes se deben, se traducen en provechos y gravámenes recíprocos;

CONMUTATIVO, porque en este contrato se saben desde el momento de su celebración los derechos y obligaciones de las partes;

TEMPORAL, porque se celebra por un periodo limitado, el cual se fija en relación con el tiempo o con el uso o goce de la cosa arrendada;

DE TRACTO SUCESIVO, porque las prestaciones del arrendador y del arrendatario no se cumplen en un solo acto, sino de una manera periódica, tiene esta naturaleza por antonomasia;

NOMINADO y traslativo de uso o disfrute.”

Encontrado en <http://iuscontratosmx.blogspot.com/2007/03/el-arrendamiento.html>

Fecha: 23 de Octubre del 2014

Personas que intervienen en el Contrato de Arrendamiento

Son dos personas las que intervienen en un contrato de arrendamiento el arrendador y el arrendatario.

Se llama arrendador el que se obliga a ceder el uso y el goce del inmueble y se llama arrendatario o inquilino el que adquiere tal uso y goce, pagando el canon de arrendamiento como contraprestación.

A estos dos sujetos los afecta una serie de derechos y obligaciones recíprocas, de tal manera lo que para el arrendador es una obligación, es un derecho para el arrendatario y viceversa.

“Se llama parte *arrendadora* a la que se obliga a ceder el uso o goce temporal de un bien mueble o inmueble, a cambio de un

precio cierto; se llama parte *arrendataria* a la adquiere el uso o goce temporal del bien, mediante el pago de un precio cierto.”

Encontrado en <http://iuscontratosmx.blogspot.com/2007/03/el-arrendamiento.html>

Fecha: 23 de Octubre del 2014

Obligaciones del Arrendador en el Contrato de Arrendamiento.

✓ Entregar al arrendatario la cosa, objeto del Contrato

El objeto del contrato de arrendamiento es transferir al inquilino el uso y goce de la cosa arrendada, es decir la transferencia del derecho real que consiste en la facultad de servirse de la cosa de otro, con el cargo de conservar la sustancia de ella o de tomar los frutos de un fundo ajeno que sea preciso para las necesidades del usuario y de su familia. Y así también lo determina el Art. 1865 inciso primero del Código Civil: **“A entregar al arrendatario la cosa arrendada”**

Este derecho de uso se refiere a una casa o inmueble habitable y a la utilidad de morar en ella, en sí se llama derecho de habitación.

La obligación de entregar la cosa pertenece a la esencia del contrato de arrendamiento, por cuanto este no existe sin aquella.

✓ Hacer las reparaciones necesarias en el inmueble para darle el uso destinado

En esta parte nos apegamos directamente a lo que se encuentra estipulado en la Ley de Inquilinato ya que en su Arts. 3 se refiere a las condiciones en las cuales debe estar el inmueble para poder arrendarlo e incluso en el Art. 6 de la mencionada ley se establecen las sanciones a las que está sujeto el arrendador por no realizar las respectivas reparaciones.

Art. 3.- de la Ley de Inquilinato: “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.

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

b) Tener aireación y luz suficientes para las habitaciones;

c) Disponer, permanentemente, de los servicios de agua potable y de luz eléctrica, en los sectores urbanos donde existen estos servicios; d) No ofrecer peligro de ruina; y,

e) Estar desinfectados, lo que se acreditará con el correspondiente Certificado de Sanidad”.

Pero para ser renteros también deben reunir las condiciones establecidas la Ordenanza Municipal de Inquilinato del Cantón Ambato.

“Art. 4.- Los inmuebles destinados al arrendamiento deben reunir las condiciones establecida en el artículo 3 de la Ley de Inquilinato a más de los siguientes:

a) Condiciones de habitabilidad para el tipo de actividad de arrendamiento;

b) Tener acceso a una vía pública;

c) Ofrecer condiciones de seguridad en: azoteas pasadizos, patios altos, de modo que no constituya peligro para los arrendatarios;

d) Tener patios con cerramientos y con los debidos drenajes; y,

e) Las demás según las circunstancias peculiares de la vivienda y las exigencias que sean impuestas por las dependencias municipales”.

Como lo hemos mencionado para que un inmueble sea arrendado debe cumplir tanto con condiciones estipuladas en la Ley de Inquilinato y de la misma manera en Ordenanzas Municipales.

Y al tenerse que cumplir con las condiciones para que un inmueble sea rentero, se busca que los locales o viviendas mantengan condiciones higiénicas, que se eviten problemas de salud o infrahumanas y sobre todo que se apoye y cumpla con la dignidad humana uno de los factores que busca la Constitución de la República del Ecuador.

✓ Mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por

todo el tiempo que dure el contrato.

Al momento de arrendar un inmueble el inquilino busca sobre todo una convivencia pacífica, desea disfrutar del goce y uso del local arrendado con libertad y tranquilidad y el arrendador debe buscar que eso se cumpla, no incomodar al arrendatario. Lo que se encuentra en relación a lo estipulado en el Art. 1865 inciso tercero del Código Civil. **“A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.”**

Pero en ocasiones se pueden presentar perturbaciones en el goce del inmueble arrendado por parte de terceros quienes asumen que tienen derecho sobre el mismo.

Si es arrendatario es turbado o molestado en su goce por terceros que justifiquen algún derecho sobre la cosa arrendada, y esta causa sea anterior al contrato de arrendamiento. Podrá el arrendatario exigir una disminución en canon de arrendamiento.

En cuanto a las perturbaciones que pueden llegar a tener un arrendatario, la doctrina distingue las perturbaciones de derecho y las de hecho.

Son perturbaciones de hecho cuando el arrendatario se ve inquietado en el goce de la cosa sin que el autor de ella tenga algún derecho sobre la cosa, en este caso el arrendador no responderá de los perjuicios que tenga el arrendatario. Pero si en dichas perturbaciones ha intervenido el arrendador con un tercero o cuando dichas perturbaciones sean realizadas por personas que dependan del arrendador, lógicamente este último será responsable.

Obligaciones del Arrendatario en el Contrato de Arrendamiento.

El arrendador al adquirir el uso y goce de un inmueble debe tener presente que de ninguna manera se le ha traspasado el dominio del mismo. Los derechos reales que se le otorgan solo durarán mientras el contrato de arrendamiento se mantenga

en vigencia, cuando el mismo se dé por terminado todos estos llegarán a su fin, es así que mientras el contrato no termine debe cumplir con ciertas obligaciones.

✓ **Pago del precio del arriendo en los términos convenidos**

Al momento de celebrar un contrato de arrendamiento las partes fijan el canon de arrendamiento a pagarse y la manera como este va a efectuarse, incluso el tiempo en que deberá ser cancelado; debemos tener presente que de acuerdo a lo estipulado en la Ley d Inquilinato, y considerando el esto del local, como la urbanización en la que se encuentra ubicado, sus instalaciones y condiciones para ser habitado la Oficina Municipal de Inquilinato es quien fijará la pensión mensual a pagarse.

Pero las partes al tener presente que el contrato es un acuerdo de voluntades muchas veces varía el precio a pagarse y sobre todo se establece la manera cómo van a efectuarse los pagos, si se realizarán en efectivo, en una cuanta, al inicio del mes o incluso por partes.

Lo manifestado se encuentra corroborado con lo expresado por García, J. (2009)

“El precio de arrendamiento, es elemento esencial del contrato de arrendamiento, de este modo sin precio que se obligue a pagar el arrendatario al arrendador no puede haber arrendamiento, un arrendamiento sin precio no sería tal”. P. 77

Pero el arrendatario al obligarse desde un principio a esta disposición debe acatarla, pudiendo llegar a acuerdos con el arrendador y evitar sobre todo que este problema trascienda a cuestiones legales.

Pero lamentablemente debemos mencionar que la mayoría de procesos de terminación del contrato de arrendamiento en materia de Inquilinato se dan por mora de las pensiones de arrendamiento.

✓ **Cuidado y mantenimiento del inmueble arrendado**

El inmueble arrendado debe mantenerse en las mismas condiciones en las que se lo ha recibido, salvo lógicamente con deterioros que se pueden llegar a presentar por el transcurso del tiempo o de factores climáticos.

Toda reparación que en el local pueda llegar a realizarse debe efectuarse con el consentimiento del arrendador y de la misma manera poniéndose de acuerdo en el pago de las mismas. El inquilino arbitrariamente no puede destruir o hacer reparaciones en el local ya que como lo contempla la ley si en verdad se necesitan las reparaciones en el inmueble estas correrá a cargo del arrendador.

Art. 1880 de Código Civil: “El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia. Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios; y aun tendrá derecho el arrendador para dar fin al arrendamiento, en el caso de grave y culpable deterioro”.

Pero si el inquilino es el responsable de daños ocasionados en el inmueble arrendado, o en instalaciones de los servicios básicos, estará obligado a su inmediata reparación, el Juez le otorgará un tiempo para hacerlo, en caso de no hacerlo el arrendador podrá asumir dichas reparaciones y exigir el pago de lo invertido más un diez por ciento; y de ser su voluntad podrá exigir la terminación del contrato de arrendamiento.

✓ **Respetar el uso de la cosa según lo pactado**

Al celebrar un contrato de arrendamiento se determinará el uso o destino que se le va a dar, sea para vivienda o la instalación de un local comercial. Es así que el arrendatario tienen la obligación de respetar el uso para el que ha sido autorizado no destinarlo a otro menester sin el consentimiento del arrendador, ya que el local debe cumplir con ciertas condiciones de sanidad e incluso de instalaciones según el destino que pueda llegar a dársele y por tal motivo ni el arrendatario y mucho menos el arrendador se pueden arriesgar a encontrarse inmersos en sanciones por destinar el local a actividades no autorizadas.

Nuestro Código Civil en el Art. 1869 en su primer inciso determina: “El arrendatario está obligado a usar de la cosa

según los términos o espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a los que la cosa está naturalmente destinada, o que deban presumirse, atentas las circunstancias del contrato o la costumbre del país.”

Por otro lado de ninguna manera se permitirá que el local sea destinado para la realización de actividades ilícitas, con esta disposición se busca sobre todo el bienestar de los ciudadanos y que el arrendador no se encuentre inmiscuido en actividades delictivas que pueden llegar a sancionarse de manera penal..

✓ **No subarrendar el inmueble**

Como lo estipula la Ley de Inquilinato se prohíbe celebrar contratos de subarrendamiento de viviendas, salvo contratos de naturaleza ocasional o temporal de plazo no mayor a tres meses.

Al momento de la celebración del contrato de arrendamiento se establecerá la prohibición de subarrendar o la cesión de derechos sobre el local arrendado, lo cual debe ser respetado por el inquilino.

✓ **Restitución de la cosa a la terminación del contrato**

Una vez finalizado el contrato de arrendamiento el inmueble objeto del contrato celebrado debe ser entregado el arrendador en las condiciones en que lo recibió.

Debe desocupar el inmueble y entregárselo al arrendador, cuando el arrendatario desocupe el local se podrá pedir una inspección al juzgado competente con el fin de que de fe del estado en el que se encuentra el local y de la misma manera que se pueda observar si se encuentra en el mismo cosas o bienes, los cuales serán detallados en el acta de inspección, realizada por el secretario del juzgado.

De la misma manera esta obligación se encuentra estipulada en el Código Civil en el Art. 1889 en mismo que prescribe **“La restitución de la cosa raíz se**

verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador, y entregándole las llaves.”

Una vez que el vínculo contractual se termine, el arrendatario desocupará el inmueble que lo venía ocupando, entregará las llaves ya sea en persona al arrendador o las podrá entregar en el Juzgado competente; desde ese momento el arrendador podrá disponer del mismo de la manera que lo creyere conveniente como dueño y propietario del mismo.

Plazo del Contrato de arrendamiento

Ya que el contrato de arrendamiento es temporal, un arrendamiento perpetuo va en contra de su naturaleza jurídica; pero cuando no se ha pactado un plazo de duración de dicho contrato se debe regir a lo dispuesto en la Ley de Inquilinato.

Ley de Inquilinato, primer inciso del Art. 28. “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.”

Cuando un contrato de arrendamiento se lo realiza por primera, de manera obligatoria y de acuerdo a lo que determina la ley este debe tener una duración de dos años, y posteriormente a esto se lo podrá extender por un año.

Esta disposición se la estableció pensando en el inquilino, en la escasez de vivienda y para determinar que se le otorga al arrendatario el uso y goce del bien; pero si entre las partes contratantes estipulan un plazo mayor este debe ser respetado.

El Canon de Arrendamiento

Se considera canon de arrendamiento o renta a la contraprestación que el arrendatario debe pagar, por el uso y goce del inmueble que se le concede y la misma debe ser pagada periódicamente.

El precio es un elemento esencial en el contrato, ya que sin precio no puede haber

arrendamiento.

Se debe determinar que para pactar el precio de arrendamiento se debe tener en cuenta el estado, las condiciones y la ubicación del inmueble. De igual manera se fijará el precio de acuerdo a la proporción del bien que se va a arrendar.

Ley de Inquilinato, primer inciso del Art. 17: “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”.

La Ley establece la forma como debe calcularse la pensión mensual y es el Registro de Arrendamientos o las Jefaturas del Catastro Municipal, el encargado de determinar el avalúo del inmueble de calcular la pensión de arrendamiento. La Oficina de Registro de Arrendamientos o las Jefaturas de Catastros debe considerar siempre que la evolución de las consecuencias económicas del país, determinarán los porcentajes de los incrementos de renta, sin dejar de tener en cuenta el aspecto social de la Ley de Inquilinato.

El Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización establece que cada cinco años, las municipalidades efectuarán el avalúo general de la propiedad urbana, estableciendo separadamente el valor comercial, de las edificaciones y de los terrenos de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia.

Las municipalidades elaborarán normas de avalúo para las edificaciones. Se faculta de manera exclusiva a la Oficina de Registro de Arrendamientos o a las Jefaturas de Catastros las únicas encargadas de fijar el precio máximo a cobrarse. El arrendador de un inmueble puede arrendarlo por debajo de la regulación establecida por la Oficina de Registros de Arrendamientos o a las Jefaturas de Catastros Municipales, ya que estas solo fijarán la pensión máxima a cobrarse.

La ignorancia de la Ley no le excusa al arrendador del reintegro que debe hacer a los inquilinos ni tampoco de la multa en que incurre por haber infringido la Ley,

ya que el cobro excesivo del canon de arrendamiento de un inmueble hace al inquilino poseedor de dos acciones contra el arrendador.

La devolución de lo cobrado en exceso, lo cual se basa en el pago de lo indebido, que como sabemos es una fuente de las obligaciones, quien haya pagado por error lo que no debe, tiene derecho a que se le devuelva y quien lo percibió de reintegrarlo.

Y también el Estado tiene la acción de imponer una multa al arrendador por haber infringido una disposición legal, ya que la ley de inquilinato posee disposiciones de orden público y en consecuencia el Estado tiene el interés de que estas se cumplan.

INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tienen a su cargo los registros de arrendamiento, llevados por el jefe de Catastros Municipal.

La inscripción de inmuebles destinados a arrendamiento se la realizará cada año dentro del primer semestre del mismo. Tratándose de la primera vez se lo realizará en cualquier tiempo y de la misma manera si existe un cambio de inscripción.

La inscripción del predio otorga un certificado que lo acredita como rentero y determina el canon de arrendamiento con relación a lo prescrito en la Ley de Inquilinato.

Contenido de la Inscripción:

La inscripción del inmueble en arrendamiento se lo realizará de acuerdo al formulario establecido por la Oficina Municipal de Inquilinato, y contendrá los siguientes datos:

Art. 5 Ordenanza Municipal de Inquilinato del Cantón Ambato:

- “a) Determinación del domicilio del arrendador o subarrendador, para efectos de notificaciones;**
- b) Nombre del inquilino;**
- c) Objeto del contrato de arrendamiento;**
- d) Canon mensual del o los inmuebles;**
- e) Firma del arrendador;**
- f) Avalúo catastral real del inmueble; y,**
- g) Tipo de materiales de construcción del edificio”.**

Toda esta información que se adjunta con la inscripción, es de suma importancia ya que mediante la misma las municipalidades mantienen un control de los inmuebles que están siendo arrendados, de la misma manera constituye se mantiene un respaldo de la relación contractual que se está manteniendo entre las partes.

La Oficina de Registro de Arrendamiento o las Jefaturas de Catastros Municipales, fijarán la pensión máxima de arrendamiento, entregaran un certificado de constancia acerca de la identidad del predio y de la pensión mensual fijada.

No se podrá arrendar total ni parcialmente un inmueble que no se encuentre inscrito y que no se le haya otorgado el certificado de inscripción municipal.

Debemos acotar que las Instituciones de derecho público o de derecho privado con finalidad pública no están obligadas a inscribir sus bienes inmuebles destinados para vivienda, vivienda y taller, y vivienda y comercio.

En el Registro de Arrendamiento, cada municipalidad cobrará una tasa anual por los servicios de inscripción de los contratos de arrendamiento:

Art. 8 de la Ordenanza Municipal de Inquilinato de Ambato:

- “a) Si el inmueble arrendado tiene un canon de arrendamiento mensual entre 30 y 100 dólares, el valor de la inscripción será del 3% del Salario Básico Unificado.**
- b) Si el inmueble arrendado tiene un canon de arrendamiento mensual entre 101 y 500 dólares, el valor de la inscripción será del 6% del Salario Básico Unificado**
- c) Si el inmueble arrendado tiene un canon de arrendamiento**

mensual entre 501 y 1000 dólares, el valor de la inscripción será del 9% del Salario Básico Unificado

d) Si el inmueble arrendado tiene un canon de arrendamiento mensual entre 1001 y 3000 dólares, el valor de la inscripción será del 12% del Salario Básico Unificado

e) Si el inmueble arrendado tiene un canon de arrendamiento mensual de 3001 dólares en adelante, el valor de la inscripción será del 20% del Salario Básico Unificado”.

Estas tarifas para establecer la tasa a cobrarse por la inscripción contractual, son aplicables en el cantón de Ambato, y como se ha determinado, las mismas dependen del canon de arrendamiento que cada inmueble rentero ha establecido y que la municipalidad le ha facultado previamente.

Además debemos tener presente que el porcentaje a cobrarse variará cada año, por el aumento del Salario Básico Unificado.

CONTRATO ESCRITO Y VERBAL:

El contrato de arrendamiento requiere para su existencia tener forma, esto es un elemento que permita expresar la voluntad jurídica.

Art. 27 de la Ley de Inquilinato: **“El contrato de arrendamiento podrá ser verbal o escrito”**. A pesar que la ley permite a los otorgantes elegir cualquier medio para ello, eso es escrito o verbal, esto es una de las características del contrato de arrendamiento el no ser formal, pero la misma Ley en su Art. 29 exige contrato escrito cuando el canon de arrendamiento sea superior a diez mil sucres mensuales de tal modo que en este caso la ley exige un contrato formal o sea que la voluntad de las partes que expresamente en escrito.

A pesar de que en la Ley de Inquilinato se encuentra estipulado que los contratos de arrendamiento superiores a los diez mil sucres deben realizarse por escrito, esto ya no rige en nuestro país debido a un cambio monetario, es decir esta disposición resultaría obsoleta para la aplicación actual de la Ley.

Pero el contrato de arrendamiento deberá ser necesariamente por escrito ya que si no se posee un documento real no se podrá realizar su inscripción en la Municipalidad y mucho menos posteriormente se podrá iniciar una acción legal o presentar una demanda; ya que todo trámite que se desee iniciar en contra de un arrendatario debe estar debidamente justificada la relación de inquilinato que mantienen y el documento idóneo para demostrarlo es el contrato de arrendamiento legalmente celebrado entre las partes.

Pero por situaciones principalmente de desconocimiento legal personas dan en arrendamiento inmuebles únicamente mediante un contrato verbal, lo cual al momento de iniciar una acción legal no constituye una prueba fehaciente, ya que las partes involucradas pueden contradecirse entre ellas tanto el tiempo del contrato, el canon de arrendamiento y demás condiciones que en su momento pudieron llegar a pactar. Por este motivo en estos casos la Ley nos otorga una solución la misma que es la Confesión Judicial.

El Código de Procedimiento Civil en su Art. 122 en su primer párrafo define a la confesión judicial en los siguientes términos:

“Confesión judicial es la declaración o reconocimiento que hace una persona, contra sí misma, de la verdad de un hecho o de la existencia de un derecho.”

Estos conceptos señalan que en nuestra legislación no solamente son hechos, sino criterios jurídicos de reconocimiento común como un arrendamiento y simplemente se busca que se reconozca un derecho. Es así que se considera que la confesión que alguno hiciere relativa a un hecho personal producirá plena fe contra ella, aunque no hay un principio de prueba por escrito; pero esta confesión únicamente tendrá validez cuando se ha presentado con juramento ante el juez competente.

Además en base a la definición de confesión judicial que se encuentra en el Código Civil se desprende:

Esencia de la Confesión: Reconocimiento que hace la persona sobre sí misma.

Objeto de la Confesión: Establecer la verdad de un hecho o de la existencia de un derecho.

Velasco, E. (1991)

“Confesión Judicial para obtener prueba plena de un hecho, esta clase de confesión se la pide para acreditar un hecho, o para acreditar la existencia de un contrato, porque no consta en documento alguno, de aquellos que no necesitan de instrumento público o privado para su validez, esto es, que la confesión será eficaz, para la verificación de la existencia de un contrato.” P.34

Es así que se aplicará una confesión judicial para obtener prueba plena de un hecho, debido a que esta clase de confesión se la pide para acreditar un hecho controvertido, o para acreditar la existencia de un contrato, porque no consta en documento alguno. La confesión prueba la existencia de una obligación, la entrega de una cosa o incluso la simulación de un acto o contrato.

Debemos tener claro que la confesión judicial que se solicita en remplazo de un contrato escrito de arrendamiento tiene carácter de diligencia preparatoria ya que la misma suplirá al contrato, será inscrita en la municipalidad correspondiente y será adjuntada a la demanda al momento de iniciar un proceso judicial.

CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO URBANO

La terminación de un contrato de arrendamiento por causales se lo debe efectuar mediante una demanda la cual se basa en las causales del Art. 30 de la Ley de Inquilinato.

Art. 30.- “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.
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,**
- i) Decisión del propietario de ocupar el inmueble arrendado, siempre y cuando justifique legalmente la necesidad de hacerlo, porque es arrendatario y no tiene otro inmueble que ocupar.”**

Basándose en las causales estipuladas en la ley el arrendador puede plantear la acción de terminación contractual, antes de que se haya vencido el plazo legal o el convenido al momento de la suscripción del contrato.

Las causales referidas no se ejercen de manera automática, el deseo de terminación contractual debe ser alegado ante el Juez competente, mediante la correspondiente acción.

Con estas causales el arrendador puede unilateralmente pedir a terminación del contrato de arrendamiento urbano

FALTA DE PAGO DE DOS PENSIONES LOCATIVAS MENSUALES

Al momento de la celebración del contrato de arrendamiento se pacta un canon de arrendamiento y la manera de su cancelación, por tal motivo el pago del canon de

arrendamiento es el precio determinado, es uno de los principales elementos del contrato de arrendamiento y al pactarlo se determina la contraprestación por el uso y goce del bien inmueble.

Por disposición legal esta causal surge efectos cuando el arrendatario ha caído en mora de dos pensiones locativas mensuales hasta la fecha de la citación con la demanda.

Como se manifestó la Ley de Inquilinato es pro inquilino y al mismo le otorga la posibilidad de estar en mora de dos mensualidades de arrendamiento, principalmente por factores económicos y de necesidad social.

✓ *Obligación de Pagar el Canon de Arrendamiento*

Como lo hemos manifestado una de las principales obligaciones del arrendatario es el pago del alquiler, ya que mediante este pago se le proporciona al inquilino el derecho de uso y goce del inmueble, de esta manera se puede hacer efectiva la relación de interés económico entre las partes, ya que cada una de las partes se obliga a otorgar una prestación a cambio del beneficio que recibe.

El precio que el inquilino debe cancelar, que en materia de inquilinato se lo conoce como renta, alquiler, canon, pensión o simplemente arrendamiento, es el objeto de la obligación del arrendatario, obligación a la que se ha comprometido desde el momento en que se realizó el contrato de arrendamiento, de manera libre y voluntaria. Cevallos, V. (2011) **“La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años”** P. 246

Si el inquilino no paga la renta de dos pensiones mensuales, el arrendador tiene el derecho de solicitar el cumplimiento del contrato o su terminación, y para esto se acogerá estrictamente en el Art. 30 literal a) de la Ley de Inquilinato el mismo que determina. **“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.”**

Además en los contratos de arrendamiento al determinar el precio a pagarse por lo general se establece que dicha pensión arrendaticia debe ser cancelada los primeros cinco días de cada mes, ya que se considera que el arrendatario paga para usar y gozar del bien arrendado.

✓ *Mora del Arrendamiento*

Para García, J. (2009). “**La mora es el retraso contrario a derecho en el cumplimiento de la obligación por causa imputable a aquel.**” P. 162

Por otro lado Cabanellas, G. (1992). Define a la mora como “**La tardanza en el cumplimiento de una obligación, y de manera más específica, retraso en el pago de una cantidad de dinero líquida y vencida.**” P. 622

De esta manera y basándonos en lo manifestado podemos decir que la mora es el retardo por más de dos meses en el pago del canon de arrendamiento, pero también debemos tener presente lo que determina la ley, ya que además de estar en mora de las dos pensiones, debe estar en mora hasta luego de la citación con la demanda, ya que solo a partir de esto se podrá considerar que existe mora y se producirán las consecuencias legales.

Para que esta causal se constituya un factor importante para terminar el contrato, es menester la actitud activa del arrendador de demandar, de lo contrario se supone que no hace daño y que simplemente se le está otorgando un tiempo para satisfacer la obligación.

✓ *Pago de los Cánones de Arrendamiento*

Para demostrar el pago de los cánones de arrendamiento la misma ley nos determina la manera en que podemos hacerlo, y se demuestra el pago mediante recibos, confesión o consignación.

El arrendador es la persona autorizada para recibir el arrendamiento y de la misma

manera este tiene la obligación de otorgarle un comprobante o recibo por escrito en el que debe constar la fecha en que recibe el dinero, la cantidad que recibe, y a que período de arrendamiento corresponde el pago, es una obligación del arrendador proporcionar el mencionado comprobante y un derecho del arrendatario de exigirlo al realizar el pago, ya que los recibos constituyen un medio de prueba en caso de que el arrendador negare el pago del arrendamiento ya realizado, por tal motivo si se negare el arrendador a dicha actividad el arrendatario puede acudir al Juzgado correspondiente, actualmente en nuestra ciudad a la Unidad Judicial Civil, la misma que conoce trámites y procesos de inquilinato para realizar una consignación de arrendamiento.

Para la que se realice la consignación de arrendamiento en un Juzgado se debe especificar los nombres de las partes contractuales, ubicación del local, cantidad que ofrece cancelarse como arrendamiento y lugar donde va a ser notificado el arrendador.

Presentado este trámite se dispondrá que el arrendatario se acerque al juzgado designado para realizar su consignación, el secretario llenará una papeleta con la información correspondiente y el arrendatario deberá acudir al Banco Nacional de Fomento a realizar su pago, dicho dinero es depositado en el establecimiento bancario y posteriormente se le notificará al arrendador acerca del depósito realizado.

PELIGRO DE DESTRUCCIÓN O RUINA DEL EDIFICIO

Cuando los daños que se han producido en el inmueble arrendado se debieran acaso fortuito o fuerza mayor, y los mismos han ocasionado que el local se encuentre en peligro de destrucción o ruina del edificio de la parte arrendada y que necesitare reparación, es motivo para que el arrendador presente una acción de terminación del contrato de arrendamiento.

En estos casos el arrendadores quien debe demostrar la existencia del peligro de destrucción o ruina.

Esta causal para la terminación de un contrato de arrendamiento no es común, ya que como se indicó anteriormente para que un local sea rentero debe encontrarse en perfectas condiciones de habitabilidad, disponer de servicios básicos, espacio, aireación y sanidad; además de los determinados en Ordenanzas Municipales; caso contrario dicho inmueble no podrá ser arrendado. Por tal motivo uno de los factores para que esta causal sea objeto de terminación contractual es que mencionados daños, destrucción o ruina del local sea por caso fortuito o fuerza mayor.

Ya que si el arrendador tiene por objeto proporcionarle el goce al arrendatario del inmueble por un tiempo determinado, la destrucción o ruina del local hacen imposible la realización de ese fin y por tal motivo el contrato debe terminar por falta de objeto.

Para efectos de la terminación del contrato de arrendamiento por esta causal, es indiferente que la destrucción provenga por culpa del inquilino ya que en esos casos entraría otra causal para solicitar la terminación del contrato.

Pero en caso de que el peligro de destrucción del inmueble no sea total sino parcial, será el Juez quien determine si se da por terminado el contrato de arrendamiento o si se le otorga al arrendador un plazo determinado para que realice las reparaciones necesarias con el fin de que el inmueble vuelva a ser habitable.

García, J. (2009).

“Para que esta causal procesa con éxito, las reparaciones deben ser de tal magnitud, que sean necesarias, indispensables, que sin ellas el local arrendado corra peligro en su consistencia y no solo eso sino que la ejecución de tales reparaciones no puedan llevarse a cabo sin la previa desocupación del local arrendado”.

P. 184

Por la gran magnitud de daños, y las reparaciones que deben efectuarse el lógico que el contrato de arrendamiento no puede continuar, porque el arrendatario no estaría gozando ni usando el bien, el arrendador no le brindaría una vivienda

segura ni en buenas condiciones.

✓ *Prueba de la causal*

A presentar de demanda de terminación del contrato de arrendamiento se deberá presentar el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, la justificación de que las obras que deben realizarse son necesarias para la habitabilidad del inmueble y la suma necesidad de que el arrendatario desocupe el local arrendado para que las reparaciones puedan efectuarse.

Debemos aclarar una vez más que los daños y destrucciones que se pueden presentar en el inmueble en estos casos pueden ser por consecuencia natural del paso del tiempo, por la antigüedad del inmueble o por caso fortuito o fuerza mayor; de ninguna manera por responsabilidad del arrendador y mucho menos del arrendatario ya que en las mismas intervendrán otras acciones legales, determinadas claramente en la ley.

García, J. (2009).

“Para la prueba de esta causal, debe comprobarse que la destrucción, debe afectar el inmueble arrendado, con tal magnitud que el aprovechamiento se haya tornado prácticamente imposible, de tal suerte que solo quepa la desocupación del inmueble”. P. 185

Tengamos presente que al producirse este tipo de problemas en un inmueble la ley al otorgarnos esta posibilidad de terminación contractual está protegiendo tanta al arrendador como al arrendatario; evitando que por deterioros del local los inquilinos puedan resultar heridos y de la misma manera tratando que el arrendador no sea responsable de situaciones que por cuestiones naturales pueden llevar a presentarse.

ALGAZARAS O REYERTAS OCASIONADAS POR EL INQUILINO

Cuando se desea terminar la relación contractual en materia de inquilinato por esta

causal e requiere demostrara que el inquilino, sus familiares o dependientes ocasionalmente producen algazaras y reyertas ya sea entre sí o con otras personas que tengas altercados, peleas, que se origin gritos o ruidos que alteren la tranquilidad de personas que habitan en el mismo inmueble. Como lo manifestamos anteriormente y en relación a lo que dice García, J. (2009). **“Para que prospere esta causal, es menester que el escándalo o conducta inmoral sea atribuido al inquilino, sus familiares o dependientes”**. P. 200

Estas situaciones que se pueden llegar a presentar más que un problema legal se lo puede considerar un problema social, de educación y comportamiento entre las personas; todos los seres humanos desean poder habitar con tranquilidad, mantener buenas relaciones con sus vecinos y sobre todo que no existan problemas que alteren su vida cotidiana o su tranquilidad de habitad.

Pero cuando estos inconvenientes se presentan y a pesar de haber intervenido ya sea el arrendador del inmueble y demás vecinos y no se puede obtener una solución, estos actos deben llevarse a una vía judicial, ya que el Juez será quien resuelva el mencionado problema.

Los hechos que constituyan algazaras o reyertas deben ser ocasionales, es decir repetitivos; en estos casos el Juez será quien determine si la repetición de los hechos a los que se va a referir la parte actora son suficientes para dar por terminado un contrato de arrendamiento.

Se puede considerar que una causa para que estos problemas se puedan llegar a presentar es por arrendar inmuebles a personas que no poseen buenas costumbres, con personalidad agresiva y que no respeta a los demás vecinos.

Y esto lo manifiesta García, J. (2009). **“A veces la cuestión de inquilinato resulta un problema para el arrendador, pues se arrienda a gente abusiva, grosera, que destrúyelos servicios etc. esto es gente que no tiene buenas costumbres”**. P. 200

Según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua se considera algazara al alboroto de muchas voces juntas producidas por la alegría.

Por otro lado la Real academia de la Lengua define a la palabra reyerta como, contienda o alteración.

✓ *Prueba de la Causal*

Se ha considerado que existen dos maneras de probar esta causal la primera es mediante un parte policial en el cual los gritos y conflictos existentes han sido de tal magnitud que ha tenido que intervenir la fuerza pública.

La segunda manera es mediante testigos ya que su confesión se la considera como un medio probatorio pero será el Juez quien considere el testimonio de acuerdo a la sana crítica.

El Código de Procedimiento Civil en su Art. 207: “Las juezas, jueces y tribunales aprobarán la fuerza probatoria de las declaraciones de los testigos conforme a la reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la razón que estos hayan dado de sus dichos y las circunstancias que en ellos concurren”.

Los testigos podrán dar razón de lo que han visto, oído y apreciado con los sentidos, el actor deberá hacer uso de la prueba testimonial para justificar sus fundamentos de hecho y de derecho planteados en la demanda y de la misma manera el demandado podrá recurrir a este tipo de prueba para desvirtuar dichos fundamentos justificar los que fueron materia de su contestación; con esto el Juez busca de toda manera buscar y llegar a la verdad.

Un testigo debe ser idóneo para rendir su declaración, es decir que el testigo debe tener edad, probidad, conocimiento e imparcialidad.

La ley señala que en caso de que una de las partes tache a los testigos como no idóneos, dicha tacha debe probarse a menos que en autos conste. De la misma manera en la tacha de testigos intervendrá la sana crítica y la experiencia que posee el Juez. Por tal motivo a la declaración de los testigos idóneos se los considera plena prueba y así lo determina García, J. (2009). **“Plena Prueba:**

Cuando los testigos sedan conformes, uniformes y sin tacha y declaren sobre la verdad de los hechos que se pretende justificar.” P. 206

DESTINO DEL LOCAL A UN OBJETO ILÍCITO O DISTINTO DEL CONVENIDO

Usar y gozar del inmueble es un derecho que se le otorga al arrendatario, el mismo debe ejercerse dentro de los límites razonables y convenidos con el arrendador, ya que las acciones que realice el inquilino no deben perjudicar de ninguna manera al arrendador.

“El contrato de arrendamiento celebrado por el arrendador y arrendatario, en una de las cláusulas consta que el inquilino debe dar el destino convenido al inmueble arrendado, de tal modo que si da un destino distinto a aquel o ilícito, el arrendador puede solicitar la terminación del contrato y la desocupación del inquilino del inmueble arrendado”.

Encontrado en:

<http://www.derechoecuador.com/articulos/detalle/archive/doctrinas/derechocivil/2012/03/13/contrato-de-arrendamiento>

Fecha: 30 de Octubre del 2014

De esta manera si en el contrato se ha estipulado el destino que debe darse al local arrendado este debe respetarse, el inquilino no puede cambiarlo a pesar que este no cause perjuicio alguno al arrendador; de esta manera la ley busca que las condiciones pactadas de manera voluntaria por las partes en el contrato se respete.

Encontrado en:

✓ *Objeto Ilícito*

El destino que las partes acuerdan darle al inmueble arrendado posee limitaciones legales, fundamentadas en el orden público y en la moral.

De esta manera a pesar de que las partes contratantes tienen la libertad de

determinar diferentes cláusulas en su contrato de arrendamiento, de ninguna manera se podrá destinar el uso del inmueble para un objeto ilícito o distinto al que se ha pactado, bajo pena de nulidad de contrato o de terminación el mismo.

Es verdad que la conducta privada que puede tener el inquilino no se puede configurar como un uso ilícito que se le da al inmueble pero si son prueba de aquellos hechos de conocimiento público que afectan de manera directa la moral y las buenas costumbres.

De igual manera se debe considerar si se destina el inmueble para la realización de actividades peligrosas, García, J. (2009): “**Entre las actividades peligrosas tenemos como por ejemplo la de los juegos prohibidos, almacenar sustancias explosivas, etc.**” P. 216

Por tal motivo se considera que existe objeto ilícito cuando el inmueble arrendado se lo ha desinado para actividades que van en contra de la ley, la moral o las buenas costumbres, por ejemplo si un inmueble ha sido arrendado para vivienda y se lo utiliza para el procesamiento de estupefacientes, bodega de armas o para mantener a personas plagiadas, es claro que en estos ejemplos se están desarrollando actividades ilícitas y que atentan incluso la vida de terceras personas.

Por otro lado el destino que se le da al inmueble se lo considera prohibido, cuando contraviene a lo acordado con el arrendador, por ejemplo cuando se arrienda un departamento para vivienda, pero se lo termina utilizando como oficina o bodega.

✓ *Fundamentación y Prueba de la Causal*

Se debe respetar el destino que ha sido acordado entre arrendador y arrendatario, no podrá ser utilizado para otro objeto que no ha sido el convenido; por tal motivo si el inquilino contraviene esta regla el arrendador podrá presentar una terminación de contrato de arrendamiento y solicitar la entrega y desocupación del bien inmueble.

De esta manera la Ley respalda al arrendador permitiendo terminar un contrato existente si el inquilino lo ha destinado a un objeto distinto al pactado o incluso a un objeto distinto a los que naturalmente el bien está destinado.

La distinta destinación del local arrendado hace que el contrato de arrendamiento pierda su razón de ser en lo económico y en lo jurídico; por tal motivo si el inmueble se lo destina para algo ilícito, la obligación de mantener el contrato en vigencia se hace imposible, no se puede conceder el uso de algo ilícito y menos aún contravenir normas y leyes.

Por tal motivo el arrendatario solo está autorizado al uso otorgado en el contrato, debiéndose omitir todo uso contrario a lo que se ha llegado a convenir, caso contrario esta acción constituirá una causal de terminación del contrato.

De esta manera si el arrendatario no ha respetado el destino del inmueble o lo ha destinado a una actividad diferente a la estipulada en el contrato, se puede dar lugar a la terminación del contrato de arrendamiento, pero para que esto suceda se debe demostrar ante el juzgador.

DAÑOS CAUSADOS POR EL INQUILINO EN EL EDIFICIO, SUS INSTALACIONES O DEPENDENCIAS, CONFORME A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 7

Otra causal que se presente en la Ley de Inquilinato con la que el arrendador puede solicitar la terminación del contrato del contrato de arrendamiento, tiene relación con lo que se encuentra determinado en el Art. 7 de la mencionada ley.

La Ley de Inquilinato en su Art. 7: “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”.

Por tal motivo si el inquilino es el responsable de daños ocasionados, ya sea en los servicios básicos o en el inmueble, será responsable de las reparaciones por su propia costa. Si el arrendatario no quiere asumir esta responsabilidad, el arrendador las efectuará y el Juez podrá exigir al arrendatario que pague por lo invertido, lógicamente con un aumento que en este caso será del diez por ciento; y por esta razón incluso se podrá solicitar la terminación del contrato existente.

En este caso el inquilino debe asumir esta responsabilidad ya que al dar en arrendamiento el inmueble se presume que el mismo se encontraba en buen estado.

El arrendatario está obligado a conservar el local arrendado y a cuidarlo, por tal motivo el arrendatario debe responder de los perjuicios o daños que ha ocasionado en el inmueble; por tal motivo en este caso no es necesario que haya dolo, basta que haya culpa.

Por lo tanto con la relación contractual, el arrendatario queda facultado para utilizar el bien en su servicio y de acuerdo a sus necesidades; pero la misma no puede ser arbitraria, debe ser usada de manera razonable, es decir se debe arle al inmueble un uso apropiado; por tal motivo el uso inapropiado o indebido constituye una violación del contrato e incluso le faculta al arrendador a reclamar la terminación contractual e incluso una indemnización de perjuicios.

Debemos tener claro que una vez terminado el contrato de arrendamiento se debe restituir el inmueble y lógicamente existirán deterioros por el paso del tiempo y el uso cotidiano del bien, pero dentro de eta causal no se reclama el deterioro natural del local se reclama el daño o destrucción ocasionado por una causa extraña de responsabilidad del inquilino.

Un deber esencial del inquilino, es cuidar la cosa como si fuera el propietario, el inquilino es responsable de todo daño y deterioro que se causare por su culpa o incluso por las personas de su familia que habitan en el inmueble y esto se corrobora con lo que se encuentra prescrito en el Código Civil en el Art. 1882:

“El arrendatario es responsable no solo de su propia culpa, sino de la de su familia, huéspedes”.

Como podemos ver muchas de las disposiciones establecidas en la Ley de Inquilinato están relacionadas con lo que se encuentra estipulado en demás leyes accesorias a esta.

✓ *Prueba de la Causal*

Para que esta causal proceda debemos tener claro que los daños o deterioros ocasionados en el inmueble deben ser responsabilidad del arrendatario, de su familia o dependientes que se encuentren habitando en el local en cuestión ya sea que las destrucciones ocasionadas se hayan realizado por dolo, culpa o cualquier negligencia de los ocupantes del inmueble.

Ya que si los daños fueron ocasionados por otros factores el arrendatario no será responsable de ellos y no tendrá que repararlos.

García, J. (2009).

“La presunción de culpa se sintetiza, en el hecho de que ni el arrendatario, ni sus familiares, ni sus dependientes hayan empleado la diligencia o cuidado ordinarios opuestos al ligero descuido en la conservación de la cosa a que está obligado como buen padre de familia y por tal se presume su culpa” P. 232

Los daños que se produzcan en el bien arrendado deben ser los mencionados en el Art. 7 de la Ley de Inquilinato, por tal motivo la carga de la prueba en esta causal le corresponde al arrendador o actor del acto jurídico.

A pesar de que solo una persona puede constar en el contrato de arrendamiento como arrendatario debemos tener claro que responderá tanto por su propia culpa como de las personas que bajo su dependencia se encuentren utilizando el local arrendado.

SUBARRIENDO O TRASPASO DE SUS DERECHOS, REALIZADOS POR EL INQUILINO, SIN TENER AUTORIZACIÓN ESCRITA PARA ELLO.

El contrato de arrendamiento tiene como finalidad que al arrendatario goce por sí mismo de la cosa arrendada, por tal motivo no se le permite traspasar este derecho a un tercero o subarrendar el inmueble que se le ha sido arrendado.

García, J. (2009), nos da una definición y a la vez la diferencia entre subarriendo y cesión de derechos.

“Subarrendar: es dar en arrendamiento el inmueble o local que se tiene a título de arrendamiento, esto es que el subarriendo es un arrendamiento, es decir una operación igual a la convención principal, celebrado entre el subarrendador y el subarrendatario.

Traspaso o cesión: Es transferir a un tercero, el derecho de goce que el contrato de arrendamiento deriva para el arrendatario, así el cesionario ocupa con respecto al arrendador la misma situación que tenía el primer arrendatario y los derechos y obligaciones del cesionario se relaciona directamente con el arrendador.” P. 249

Por tal motivo si el arrendatario viola la prohibición de subarrendar o ceder derechos, el arrendador tiene el derecho de demandar la terminación del contrato de arrendamiento por el incumplimiento de una de las causales en el mismo estipuladas y aceptadas por las partes al momento de su suscripción. Esta prohibición también se encuentra estipulada en la Ley de Inquilinato en su Art. 38: **“Prohíbese celebrar contratos de subarrendamiento de locales de vivienda, salvo los contratos de naturaleza ocasional o temporaria de plazo no mayor de tres meses”.**

Sin autorización escrita del arrendador, el arrendatario de ninguna manera podrá subarrendar el inmueble que él se encuentra utilizando y gozando. Pero en caso de que exista dicha autorización el subarrendatario solo podrá utilizar el inmueble de acuerdo a las estipulaciones y condiciones del arrendador y de la misma manera deberá subarrendar el inmueble solo por el mismo tiempo que fue dado en

arriendo originariamente.

Al efectuarse el arrendamiento de un inmueble se presupone una cierta confianza, ya que personalmente han convenido acerca del uso del inmueble. Por tal motivo no está facultado para subarrendar el inmueble sin previa autorización escrita del arrendador, ya que si incumple esta disposición el arrendador está facultado para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento.

✓ *Prohibición de Subarrendar*

Como se ha manifestado en el Art. 38 de la Ley de Inquilinato existe una prohibición expresa de subarrendar los locales arrendados, pero aquí nos encontramos en una incertidumbre cuando se considera que dichos locales podrán ser subarrendados al momento de tener una autorización escrita del arrendador.

Por tal motivo en teoría, aunque el arrendador haya dado una autorización expresa para el subarriendo, la misma no tendrá valor por contraponerse a lo que se encuentra establecido en la ley.

Cevallos, V. (2011):

“El uso de las cosa por lo demás debe ser personal o por parte de las personas señaladas en el contrato, de modo tal que no opere el subarrendamiento; y, tampoco la figura de la cesión de derechos, salvo que cuente con la autorización o aceptación del arrendador, pues lo contrario deviene en incumplimiento de contrato.” P. 424

Como lo hemos manifestado varias veces el arrendatario tendrá el derecho de usar y gozar del bien, pero este uso y goce serán personales, y para que este sea concedido, la autorización de subarrendar el inmueble se la ejerce por medio de un acto privado, por escrito.

Caso contrario estarían contraviniendo a lo acordado y a lo dispuesto en la norma y el arrendador podrá solicitar la terminación del contrato de arrendamiento existente.

Los efectos de la causal no se diferencian al tratarse de cesión o traspaso del arrendamiento, ya sea que lo realice a una persona natural o jurídica.

Código Civil Art. 1887 “El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo, ni de subarrendar, a menos que se le haya expresamente concedido; pero en este caso, no podrá el cesionario o subarrendatario usar o gozar de la cosa en otros términos que los estipulados con el arrendatario directo”.

Además debemos tener presente ciertas consideraciones cuando se efectúe un subarrendamiento o una cesión de derechos; ya que para que el subarrendamiento subsista debe previamente existir un contrato de arrendamiento, de la misma manera al contrato de arrendamiento ser un contrato principal, si este se termina, el subarrendamiento también se dará por terminado, no podrá de ninguna manera subsistir el uno sin el otro.

La ley de ninguna manera faculta que el subarrendatario vuelva a subarrendar el inmueble. Debemos tener claro que estos factores correrán y tendrán fundamentación si es que previamente se ha otorgado por escrito la autorización de subarrendar.

EJECUCIÓN POR EL INQUILINO EN EL LOCAL ARRENDADO DE OBRAS NO AUTORIZAS POR EL ARRENDADOR.

El inquilino no puede realizar obras no autorizadas por el arrendador, por lo general esta disposición se la establece al momento de celebrar el contrato de arrendamiento, por tal motivo en caso de incumplimiento de dicha disposición el arrendatario podrá plantear la terminación del contrato de arrendamiento.

La ley solo le faculta al arrendador realizar adecuaciones, mejoras o cambios en el inmueble rentero. El arrendatario no posee esa facultad solo debe usar y gozar del inmueble como se encuentre, por tal motivo la ley señala como obligación del inquilino que al momento de terminar el contrato lo entregará en las mismas condiciones en que lo recibió, sin ninguna adecuación o mejoras.

Debemos tener claro que el arrendatario es un mero tenedor, por lo tanto está sujeto a las cláusulas establecidas en el contrato y a las disposiciones legales.

No debemos confundirnos al momento de estudiar esta causal, ya que debemos tener claro que el arrendatario puede realizar ciertos cambios en el inmueble por razones de seguridad, comodidad, conservación y buen estado del inmueble. Pero de ninguna manera podrá realizar adecuaciones que modifiquen la estructura del inmueble, ni mucho menos realizar obras que cambien los materiales empleados en la construcción o en la naturaleza misma del inmueble.

Esta causal implica una apreciación jurídica, pues las modificaciones que alteren la construcción o forma del local arrendado no pueden apreciarse de manera general o absoluta.

✓ *Locales de Negocios*

Los inmuebles que son destinados para alguna actividad comercial poseen intereses y una naturaleza diferente de aquellos que solo son destinados para vivienda.

Ya que en estos locales se realizan adecuaciones de acuerdo a la actividad comercial que se va a realizar, lógicamente por este motivo al momento de efectuarse el contrato de arrendamiento las partes deben acordar si se realizarán reparaciones o modificaciones para el destino acordado.

De esta manera García, J. (2009). contempla que existe una diferencia entre reparaciones, mejoras e innovaciones:

“Reparaciones: Componer o enmendar el menoscabo que ha padecido una cosa.

Mejoras: Adelantar, acrecentar una cosa haciéndola pasar de un buen estado a otro mejor.

Innovaciones: Se tratan de obras que exceden la reparación o conservación de la cosa, porque alteran sustancialmente su condición anterior, sea en la materia, forma o destino. Estas obras alteran sustancialmente su condición anterior.” P. 261-264

Por tal motivo al momento de plantear una demanda por esta causal de debe tener presente que acción fue realizada por el inquilino, principalmente para evitar confusiones, aclaraciones y la demora del proceso.

RESOLUCIÓN DEL ARRENDADOR DE DEMOLER EL LOCAL PARA NUEVA EDIFICACIÓN

A pesar de que esta disposición se encuentra dentro de las Causales de Terminación del Contrato de Arrendamiento, y que las mismas se las tramita de una manera similar, es decir bajo un mismo trámite; esta causal se la debe plantear como un desahucio, cumpliendo las condiciones del mismo, el trámite que debe seguirse y demás variaciones que se presentan con el trámite a seguirse para las causales anteriores.

La causal h) del Art. 30 de la Ley de Inquilinato establece expresamente: “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.

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.”

Como se encuentra estipulado en la ley y como ya lo mencionamos, al iniciarse una demanda por esta causal se debe considerar que se va a plantear un desahucio que de cierta manera tendrá particularidades otorgadas por la misma ley. Por ejemplo a pesar de hablarse de un desahucio la ley manifiesta que se debe poner en conocimiento del arrendatario mediante citaciones. Que debe realizarse con tres meses de anticipación y además que conjuntamente con la demanda se deben acompañar los planos de la nueva edificación a construirse, dichos planos ya deben estar aprobados por la Municipalidad y otorgado el permiso de la mencionada Institución.

Esta causal ha sido considerada como un promovedor de la construcción, el

mejoramiento de viviendas, y de cierta manera el desarrollo de la ciudadanía principalmente en su aspecto arquitectónico, ya que las nuevas construcciones que se pretenden edificar poseen estilos modernistas y materiales atractivos. Pero de la misma manera este cambio o desarrollo que se pretende realizar estará debidamente evaluado por la Municipalidad, y de la misma manera intervendrán sus dependencias como el Departamento de Obras Públicas, Sanidad, Avalúos y Catastros.

Si se ha proseguido y respetado el debido trámite con los permisos otorgados, la resolución del juez con respecto al trámite planteado, la desocupación del inquilino y demás condiciones legales; se deberá iniciar con la demolición en la fecha fijada.

Ya que de no hacerlo se someterá a lo estipulado en el Art. 6. En el cual de manera general se estipula que el Juez sancionará al arrendatario con una pensión locativa mensual, y en caso de reincidencia con tres pensiones locativas mensuales; de la misma manera la ley realiza una consideración al inquilino que tuvo que desalojar el inmueble por esta situación, es decir que si no se ha comenzado a realizar la demolición u obras en los plazos que ya se establecieron a más de la multa que debe pagar el arrendador del inmueble debe indemnizar al arrendatario desalojado con una suma equivalente a la pensión locativa de tres meses.

De esta manera consideramos que como la Ley de Inquilinato posee una inclinación social, pro inquilino; siempre velará por el bienestar del mismo, buscará que sus derechos no sean afectados y en caso de serlo plantea como manera de reparación una indemnización para ellos.

DECISIÓN DEL PROPIETARIO DE OCUPAR EL INMUEBLE

Para que esta causal tenga efecto y de acuerdo a lo que determina la ley, se deben considerar varios puntos al momento de presentar una terminación de contrato de arrendamiento fundamentado en la causal i) del Art. 30 de la Ley de Inquilinato

“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.”

Por tal motivo en base a lo mencionado se debe tener presente en esta causal lo siguiente:

- ✓ El arrendador del inmueble es a la vez el propietario del mismo, por tal motivo el actor de la acción presentada será tanto dueño como arrendador.
- ✓ El propietario debe justificar su necesidad de ocupar el inmueble que se encuentra arrendado.
- ✓ Debe justificar su calidad de arrendatario del bien inmueble con el contrato legalmente inscrito en la Comisaría de Inquilinato.
- ✓ Se debe probar que no tienen otro inmueble para ocuparlo.

Las demandas presentadas por estas causales son casi nulas, ya que no es común que una persona siendo propietaria de un bien lo arriende y que de la misma manera está viva arrendando otro inmueble, las personas que poseen un viviendas o almacenes los utilizan y aquellas que se dedican a arrendarlos es por que poseen otros bienes y de esa manera tienen un lugar estable para poder vivir y de la misma manera obtener ganancias por medio del arrendamiento de otras propiedades.

Además se ha considerado que esta causal posee algunos vacíos legales, ya que se plantean interrogantes como ¿qué sucede si el inmueble una vez desocupado no es utilizado por el arrendado?, ¿cómo se debe proceder si el arrendador posee bienes en otro cantón? o incluso ¿qué se debe hacer si una vez desocupado el local el arrendado no tiene la necesidad de ocuparlo? Son interrogantes que se plantean y que lamentablemente la ley nonos otorga una respuesta sea por la falta de frecuencia de la presencia de estos casos que no se consideraron soluciones para lo que se podía presentar o simplemente porque los legisladores de aquella época no tuvieron presente los inconvenientes que se podían llegar a presentar a dejar tan abierta esta causal de terminación contractual.

Una importante acotación que realiza García, J. (2009):

“El actor por esta causal, debe solicitar la terminación del contrato de arriendo y la entrega del bien inmueble arrendado para ser ocupada para su vivienda y de su familia, mas no para negocio.” P. 274

Lo manifestado por García Falconí es lógico ya que si una persona como propietaria de un bien está manifestando su necesidad de ocupar el mismo debe hacerlo para vivir para tener un lugar donde puede habitar con su familia, un lugar propio; pero no se puede considerar como justiciar una necesidad si el inmueble en cuestión va a ser para un negocio, que lamentablemente no puede ser rentero y solo ocasione pérdidas, por tal motivo a pesar de no estar expresamente estipulado en la ley, concuerdo con lo que menciona el autor ya que de ninguna manera se podrá considerar una justificación de necesidad el instalar un negocio.

Además todos los fundamentos que se lleguen a presentar deberán ser analizados por el Juez competente, y el mismo basándose en la Ley de Inquilinato buscará que los derechos del Inquilino sean respetados, que su bienestar no se encuentre alterado y sobre todo que se ponga en primer plano el bienestar de una familia antes que los intereses económicos de otros.

EL DESAHUCIO

El desahucio es un trámite procesal que técnicamente no constituye juicio, se marca dentro de la jurisdicción voluntaria en donde no existen derechos en disputa, no hay contradictor y no hay sentencia; se agota con la notificación del auto con el que el Juez atiende la petición de uno de los interesados.

Cevallos, V. (2011):

“El desahucio es en definitiva un aviso de una de las partes a la otra de su voluntad de dar por terminado el contrato, verbigracia, en el contrato de arrendamiento de inmuebles.” P. 159

Por tal motivo con dentro del desahucio que un contratante hace conocer al otro su voluntad de no continuar manteniendo una relación contractual, ya sea porque se venció el plazo o porque se cumplió alguna condición del contrato para su finalización.

Condiciones:

- ✓ Que exista una relación contractual
- ✓ Que se hayan cumplido las condiciones o plazos del contrato o según la ley
- ✓ Que una de las personas vinculadas a la relación contractual decida no continuar, es decir no renovar el contrato y solicite a la autoridad que lo ponga en conocimiento de la contraparte.

La petición de desahucio deberá sujetarse a los requisitos de la demanda.

La mecánica procesal de esta petición para su trámite se agota con el auto inicial y la notificación

✓ **Resolución de terminar el contrato por parte del arrendador**

Como lo hemos manifestado el desahucio se refiere a la terminación del contrato de arrendamiento existente, es decir es un aviso legal que hace el dueño del inmueble al arrendatario sobre la no renovación del contrato.

Se pone en conocimiento del inquilino mediante una notificación, y en caso de que el arrendatario haga caso omiso del desahucio, este se puede convertir en un antecedente para iniciar la terminación contractual ahora mediante un trámite verbal sumario.

De acuerdo a lo estipulado en el Art. 33 de la Ley de Inquilinato, la resolución de dar por terminado el vínculo contractual la toma el arrendador, se debe plantear esta acción de acuerdo a términos legales, que para este caso serán noventa días de anticipación antes de la fecha de vencimiento del contrato. Debemos tener claro que a pesar de terminarse el contrato de arrendamiento al no haberse presentado un desahucio, este contrato se renovará por el período de un año, en las mismas condiciones en que fue voluntariamente suscrito por las partes contractuales en un

inicio.

Si se ha decidido plantear esta acción en contra del arrendatario del inmueble, y en caso de que en el mismo existan subarrendatarios o cesionarios de derechos, ellos también deben ser notificados y desahuciados en el término de quince días, ya que si se los desaloja sin poner la acción e su conocimiento, el arrendador deberá indemnizarlos con una pensión de tres meses.

Art. 33 de la Ley de Inquilinato: “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 período 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 hiciere, y el subarrendatario o cesionario fuere desalojado, le indemnizará con una cantidad igual a la pensión de tres meses”

Con lo manifestado podemos evidenciar que se presenta una característica del desahucio, ya que el mismo es unilateral es decir que no requiere asentimiento expreso, ni tácito de la otra parte, pues sólo basta la manifestación del arrendador o dueño del inmueble de querer la desocupación del mismo, pero como ya lo hemos mencionado, esa manifestación se la debe hacer de acuerdo a la ley, de manera escrito y ante el Juez competente.

✓ **Noventa Días para la Desocupación**

Este término es otorgado por la ley ya que se debe plantear el desahucio noventa días antes del vencimiento del contrato, y al ser calificado y aceptado el desahucio por el juez competente, el inquilino debe desocupar el local que ha venido ocupando.

Por tal motivo podemos señalar que de aquí se desprende otra característica del desahucio, ya que el mismo es anticipado, es decir que la noticia ha de darse

anticipadamente.

Una acotación que podemos realizar, es que a pesar de que el arrendador desea terminar un contrato mediante desahucio, que la acción ha sido planteada en los noventa días de anticipación y respetando todas las disposiciones legales, esta acción puede quedar insubsistente, si el arrendador no desea continuar con la acción, y aquí se evidencia la tercera característica del desahucio, ya que este es revocable, pudiendo dejar sin efecto lo que anteriormente se planteó.

✓ **Desahucio por Traspaso de Dominio**

El desahucio por transferencia de dominio se plantea porque la persona que en un inicio era la propietaria y arrendadora del bien, ya no lo es, debido a que el inmueble pasa a pertenecerle a otra persona.

Morán, R. (2008):

“En materia de Inquilinato el Desahucio tiene una connotación especial cuando por transferencia de dominio del bien se trata; ese aviso cumple con la función específica de dar por terminado el contrato de arrendamiento, por una parte, y por otra que puede ser cuestionado por el desahucio y promover una situación contenciosa que deberá ser resuelta por el Juzgador aceptando o rechazando el desahucio” P. 491

De acuerdo a lo manifestado el desahucio por transferencia de dominio tiene la función de dar por terminado el contrato de arrendamiento y de la misma manera puede promover a una situación contenciosa entre las partes.

Si, el propietario del inmueble, transfiere el bien a otra persona y este se encuentra arrendado, el comprador puede desahuciar al inquilino para hacerle saber que por la transferencia de dominio ha concluido la relación contractual que mantenía con el propietario anterior del bien, y así lo manifiesta Cevallos, V. (2011): **“La transferencia de dominio de local arrendado termina el contrato de arrendamiento.” P. 160**

Cabe señalar que el contrato de arrendamiento se extingue por la enajenación del bien inmueble arrendado; sin embargo, cuando el contrato de arriendo se lo ha celebrado mediante escritura inscrita en el registro de la propiedad, este arrendamiento debe ser respetado.

Morán, R. (2008):

“Este aviso debe realizarse mediante citaciones un mes posterior a la fecha de Inscripción de la Transferencia de Dominio en el Registro de la Propiedad. El inquilino podrá oponerse al desahucio en el término de 3 días de haber sido citado invocando únicamente estas excepciones. A) Por las notificaciones fuera del lazo señalado anteriormente, y B) Por la existencia del contrato de arrendamiento por escritura pública, Inscrito en el Registro de la Propiedad”. P. 492

Se debe tener presente los términos otorgados por la ley, las citaciones se deben realizar los treinta días posteriores a su Inscripción en el Registro de la Propiedad, caso contrario se podrá oponer al mismo o de ser el caso si el contrato de arrendamiento fue realizado mediante escritura pública y ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad

En estos casos además de la oposición del inquilino el Juez declarará la improcedencia del desahucio.

De la misma manera se puede declarar la improcedencia del desahucio si la relación contractual del usuario del inmueble no es de inquilinato, en estos casos faltaría la motivación esencial para la tramitación del desahucio, es decir la relación contractual.

Así lo manifiesta Morán, R. (2008):

“Así mismo resulta improcedente el Desahucio, si la relación contractual del usuario del bien inmueble, no es de Inquilinato (arrendamiento) puede ser de comodato, tenedor del bien y no como inquilino sino por una promesa de Compra Venta” P. 492

DESARROLLO DE LA VARIABLE DEPENDIENTE

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

La Constitución es la norma suprema que rige en nuestro país. La supremacía de la Constitución la convierte en el texto principal dentro de la política ecuatoriana, y está por sobre cualquier otra norma jurídica.

En la misma se encuentran establecidos los derechos, las garantías y los principios procesales y constitucionales que deben ser respetados en el desarrollo de cada proceso judicial, ya que busca que todos los principios procesales se cumplan, que no existan retardos en la administración de justicia, que la misma sea eficiente y que de ninguna manera se vulnere lo establecido en normas legales.

Al ser un estado constitucional de derechos y justicia vigilara y controlará de sobre manera que de ninguna manera la justicia se vulnere, que no exista un correcto y normal desarrollo de la misma y sobre velará que todos los derechos sean respetados, sin ningún tipo de discriminación.

CÓDIGO ORGÁNICO DE LA FUNCIÓN JUDICIAL

El Código Orgánico de la Función Judicial al estar subordinado a lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador, busca que los derechos de los ecuatorianos y que los principios procesales sean respetados.

En el mencionado cuerpo legal se encuentran detallados los principios procesales fundamentales que deben ser aplicados en los diversos procesos judiciales ya que los mismos buscan que la justicia se encuentre al alcance de todos los ecuatorianos sin ninguna distinción o discriminación, y que esta no sea afectada por barreras económicas, sociales o culturales.

De la misma manera establece los deberes y derechos que poseen los funcionarios encargados de la administración de justicias, ya que los mismos deben dedicarse a

que la justicia y que todo proceso judicial se desarrolle con transparencia, rapidez, efectividad y que de ninguna manera las partes involucradas se sientan afectadas.

PRINCIPIO DE CELERIDAD PROCESAL

La celeridad es un principio que está directamente vinculado con la eficiencia y eficacia de la administración de justicia, función que debe responder a quien busca su apoyo frente a agilidad, oportunidad, transparencia, calidad de actuaciones, preparación de quien administra justicia.

La celeridad procesal guarda estricta relación con los principios de simplificación, oralidad y concentración, ya que se busca que el desarrollo de un proceso se lleve a cabo de manera oficiosa, ágil y rápida.

Lo manifestado tiene estricta relación a lo que se encuentra estipulado en la Constitución ecuatoriana, Art. 86, numeral 2, literal a) **“El procedimiento será sencillo, rápido y eficaz, será oral en todas sus fases e instancias”**

Constitución de la República del Ecuador en su Art. 169: “El sistema procesal es un medio para la realización de la justicia. Las normas procesales consagrarán los principios de simplificación, uniformidad, eficacia, inmediación, celeridad y economía procesal, y harán efectivas las garantías del debido proceso, no se sacrificará la justicia por la sola omisión de formalidades”.

Según lo establecido el sistema procesal es el mecanismo de resolución pacífica y definitiva de los conflictos jurídicos. Toda norma procesal debe ser aplicada respetando principios entre ellos los de celeridad y economía procesal, conjuntamente con otros. Se busca ante todo el respeto de la constitución, los derechos y garantías consagradas en la misma y sobre todo que se cumpla con un debido proceso para el desarrollo de cada causa.

De igual manera al principio de Celeridad procesal lo podemos encontrar en El Código Orgánico de la Función Judicial (COFJ), específicamente en el Art. 20.

“La administración de justicia será rápida y oportuna, tanto en la tramitación y resolución de la causa, como en la ejecución de lo decidido. Por lo tanto, en todas las materias, una vez iniciado un proceso, las juezas y jueces están obligados a proseguir el trámite dentro de los términos legales, sin esperar petición de parte, salvo los casos en que la ley disponga lo contrario.

El retardo injustificado en la administración de justicia, imputable a las juezas, jueces y demás servidoras y servidores de la Función Judicial y auxiliares de la justicia, será sancionado de conformidad con la ley.”

La administración de justicia debe efectuarse con rapidez, desde el planteamiento del trámite, en la tramitación a lo largo del proceso, hasta llegar a una resolución y por ende la ejecución de la misma.

Los administradores de justicia son los encargados de procurar que este principio llegue a efectuarse, respetando términos legales y actuando de una manera oportuna y eficaz.

Este principio establece la necesidad de que los procesos se desarrollen en un tiempo prudencial, evitando que la justicia se dilate. Este principio se inspira en el hecho de que la justicia debe ser administrada de manera pronta, evitando la espera de largo tiempo para obtener una resolución definitiva a la actividad jurídica planteada

Al constituirse uno de los principios que se busca en el planteamiento de procesos, los funcionarios o encargados de la administración de justicia en caso de incumplirlo, serán sancionados, ya que sobre toda manera se está buscando que los derechos de las personas sean respetados y que de ninguna manera se encuentren vulnerados y mucho menos por dilataciones del proceso.

De la misma manera la Ley Orgánica de la Función Judicial establece las facultades jurisdiccionales de las juezas y jueces las mismas se encuentran vinculadas con el principio de celeridad procesal. Numeral 5 del Art. 130 del Código Orgánico de la Función Judicial **“Velar por el pronto despacho de las causas de acuerdo con la ley.”** y de la misma manera en el Numeral 9 del Art.

130 del Código Orgánico de la Función Judicial **“Procurar la celeridad procesal, sancionando las maniobras dilatorias en que incurran las partes procesal es o sus abogadas y abogados”**

De esta manera la Ley determina que los jueces deben ejercer sus atribuciones y facultades y entre ellas están que debe procurar un despacho rápido de los procesos, evitando la acumulación de los mismos y evitando sobre todo demoras injustificadas, que solo afectan a los intereses de las partes.

De la misma manera se plantea que en caso de irse en contra de la celeridad procesal se pueden imponer sanciones, muchas veces las partes procesales buscan una dilatación de procesos solo pensando en sus interés, pidiendo diligencia innecesarias o presentando escritos que no son relevantes en el proceso; en estos casos los encargados de administrar justicia podrán sancionar a los profesionales del derecho, por atentar de manera directa este principio.

✓ **Antecedentes:**

Los principios procesales aplicables en la administración de justicia surgen a partir del derecho procesal, y según García, J. (2009) **“Derecho procesal es el conjunto de normas que tienen por objeto el proceso.”** P. 47

El derecho procesal se encarga de regular la forma general de los procesos y las actividades que deben cumplirse dentro de los órganos judiciales

Por lo tanto, el derecho procesal tiene como finalidad supervisar a los individuos involucrados en los procedimientos judiciales y organizar a los encargados de impartir justicia.

Por lo tanto el derecho procesal es de gran importancia ya que por medio de este derecho se regula como manejarse un proceso y sobre todo la manera de aplicación de principios y garantías establecidos en la constitución, por tal motivo y de acuerdo a lo que determina García, J. (2009) **“El proceso necesita del**

procedimiento y este es una secuencia de conexión de conductas de diferentes sujetos”. P. 49

En base a lo manifestado se desprende que a partir del desarrollo del derecho procesal surge el debido proceso y los principios procesales con el único fin de asegurar el cumplimiento de los derechos de las parte que intervienen en procesos judiciales

Cueva, L. (2013)

“El debido proceso es un sistema de garantías y de normas jurídicas de carácter sustancial y de grado superior, porque son constitucionales, le señala la debida y correcta actuación al funcionario público, le fija los límites dentro de los que debe actuar y la manera de impartir justicia imparcial, efectiva y oportuna.” P. 81

Por lo tanto al establecerse un debido proceso se busca proteger los ciudadanos del sistema jurídico, Promueve el cumplimiento de las normas para la defensa de los derechos y procura el bienestar del ser humano dentro de una cultura de derecho; y que sobre toda manera se pretende obtener un proceso justo que produzca una justicia pura y oportuna, esto es que los encargados de impartir justicia deben aplicar las normas jurídicas, los valores, principios y derechos.

García, J. (2009)

“Es una norma que dice lo que debe ser, y es así que los principios son normas de un grado de generalidad muy alto. Así, los principios son normas que ordenan que algo sea realizado en la mejor medida posible, dentro de las posibilidades jurídicas legales existentes.” P. 68

Por lo tanto los principios procesales ordenan que algo deba ser realizado en la mayor medida posible, teniendo en cuenta la posibilidad jurídica, poseen una importancia fundamental ya que su aplicación está directamente relacionada con el ordenamiento jurídico la aplicación de justicia.

Es así que de acuerdo a los estipulado en la Constitución de la República del

Ecuador y en el Código Orgánico de la Función Judicial se pueden considerar como principios fundamentales dentro del derecho procesal los principios clásicos del procedimiento como son: publicidad, concentración, celeridad, contradicción, igualdad procesal e inmediación, y a pesar de todo tener una importancia en la aplicación del derecho y la justicia, nos enfocaremos específicamente en el Principio de Celeridad Procesal.

“Este principio primigeniamente se instituyó en las Partidas y en el Fuero Juzgo de España. En tal virtud, las leyes prohibían a los jueces prolongar los procesos, estableciendo sanciones disciplinarias de amonestaciones para los que no cumplieran con el principio de celeridad; actuando aún contra las ordenanzas de la legislación española.”

Encontrado en

http://www.ayudalegalonline.com/Articulos/Incumplimiento_Celeridad.html

Fecha: 05 de Noviembre del 2014

Este principio al instituirse en España desde la antigüedad y estableciendo desde ese tiempo sanciones por retardos en la justicia, tiene una gran influencia en América y por ende en nuestro país, de allí con el paso del tiempo y el desarrollo de los pueblos se llegan a establecer leyes específicas de cada región pero de cierta manera siempre conservando la esencia del derecho.

“Con el principio de celeridad, lo que se busca es la restitución del bien jurídico tutelado, objeto de la trasgresión, en el menor tiempo posible. La celeridad procesal está muy ligada a la realización del valor justicia. Pero tal celeridad implica cumplir los plazos en estricto sensu, promover actos procesales y realizar actos procesales en forma oportuna.”

Encontrado en

http://www.ayudalegalonline.com/Articulos/Incumplimiento_Celeridad.html

Fecha: 05 de Noviembre del 2014

Es decir que con el principio de celeridad se busca la prontitud de la justicia, la velocidad y rapidez de los procesos, es decir que se pretende que se respeten

derechos vulnerados, interés sociales, que lo que reclamamos ante una justicia sea atendida y resuelto, en el menor tiempo. Que acudamos a la justicia para que de manera óptima y segura nuestras peticiones sean atendidas, que no se prolonguen los trámites de manera injustificada o sin motivos coherentes. Se trata que los plazos legales se cumplan de manera estricta y que de ninguna manera actos procesales o legales atenten derechos o garantías establecidas en normas y leyes que rigen nuestro país.

✓ **Definición:**

Etimológicamente **“la palabra celeridad viene de la expresión latina “celeritas” que significa: prontitud, velocidad.”**

Encontrado en <http://etimologias.dechile.net/?celeridad>

Fecha: 05 de Noviembre del 2014

Según el Diccionario Jurídico Consultor de Magno, Goldstein, M. (2008) se define al principio de celeridad como **“Principio anunciado por las normas que impiden la prolongación de los plazos y eliminan trámites procesales superfluos y onerosos.”** P. 448

Por otro lado Ossorio, M. (2009) define al principio de celeridad de la siguiente manera.

“Principio general procesal, conforme al cual deben evitarse en el proceso los trámites que lo prolongan sin contribuir a los fines jurídicos de las actuaciones, lográndose así la máxima celeridad compatible con la efectividad y seguridad del sistema jurídico.”
P. 765

Con las definiciones obtenidas podemos decir que el principio de celeridad es un principio procesal, que busca la rapidez, y prontitud en el desarrollo y despacho de procesos; busca sobre toda manera evitar retardos, dilataciones o prolongaciones en los mismos, ya que se desea que el trámite planteado sea resultado con rapidez y efectividad, ya que se busca sobre todo la agilidad y transparencia de la administración de justicia, aplicando sobre todo la

Constitución, sus principios y valores; y de esa manera hacer efectivos los derechos que ella garantiza.

✓ **Características:**

De acuerdo a lo manifestado se puede considerar que del principio de celeridad posee las siguientes características:

- ✓ Relación recíproca con otros principios procesales
- ✓ Posee un carácter constitucional
- ✓ Busca el bienestar público
- ✓ Aplicable por los administradores de justicia para el bienestar social
- ✓ Respeto el derecho de los particulares

✓ **Finalidad:**

La principal finalidad que persigue el principio de celeridad procesal lo determina Morán, R. (2012) **“Impulsar la marcha de la litis con agilidad, y no permitir por la contienda desleal, que amañe maliciosamente el juicio y lo dilate.”** P. 70. El mismo que conlleva a evitar la sobrecarga procesal que impide el correcto trabajo de los operadores de justicia penal y trae consigo la dilación del proceso.

Por otro lado, la celeridad es causa del descongestionamiento de la carga procesal; porque en la medida en que los operadores judiciales resuelven los procesos de su despacho con prontitud, dejan de verse apilados con expedientes acumulados.

Encontrado en

http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/cybertesis/1591/1/benites_tj.pdf

Fecha: 06 de Noviembre del 2014

La celeridad procesal busca eliminar trabas en los procesos judiciales haciendo que el proceso sea ágil y rápido por se pretende que los plazos y términos que se otorguen sean muy breves, incluso se ha impuesto que estos sean perentorios y

que no se les otorgue una prórroga, pero principalmente debe lograr que la decisión del Juez sea efectiva.

✓ **Efectos en Procesos Judiciales:**

La celeridad procesal guarda estricta relación con los principios de oralidad y concentración buscando sobre todo la agilidad y rapidez de los procesos.

Ya que se considera que con la palabra hablada se produce un entendimiento más rápido de los hechos que cuando éstos se narran por escrito, por tal motivo al tener una comprensión rápida de los hechos, permitirá que los administradores de justicia evalúen el trámite y lo resuelvan con prontitud.

Por otro lado la concentración busca que toda la causa llegue a desarrollarse en un período único, es decir se busca que los actos se aproximan en el tiempo y se suceden ininterrumpidamente.

“El principio de concentración en materia procesal, aporta el razonamiento necesario para dilucidar esta acción.

La oralidad, entonces, supone la concentración, en lo que difiere del procedimiento escrito que favorece la dispersión de la actividad procesal, dado que, por su misma naturaleza, los plazos para recibir prueba y los establecidos para dictar sentencia generalmente no se cumplen”.

Encontrado en:

<http://sitios.poder->

[udicial.go.cr/salaconstitucional/Constitucion%20Politica/Principios%20Constitucionales/CONCENTRACION.htm](http://sitios.poder-judicial.go.cr/salaconstitucional/Constitucion%20Politica/Principios%20Constitucionales/CONCENTRACION.htm)

Fecha: 06 de Noviembre del 2014

Es así que por la existencia de este principio se acortan plazos, no se los prorroga, solo se suspenden diligencias cuando la ley lo permite; es de suma importancia ya que establece límites para los actos procesales.

Es verdad que desde que se inicia un proceso se deben cumplir ciertos términos establecidos por la ley mismo para que se puedan llevar a cabo todas las diligencias que un proceso acarrea, pero el inconveniente surge cuando, la justicia tarda, cuando se exceden los términos, cuando los funcionarios no actúan con eficiencia: a que estos problemas lo que ocasionan es un retardo en el cumplimiento de los derechos de las partes; además se considera que un proceso que dura mucho tiempo, en su formación y decisión, no contribuye a la paz social y economía del país, y hace perder la confianza en la justicia.

“La celeridad obliga a las administraciones públicas a cumplir sus objetivos y fines de satisfacción de los intereses públicos, a través de los diversos mecanismos, de la forma más expedita, rápida y acertada posible para evitar retardos indebidos. Este principio le impone exigencias, responsabilidades y deberes permanentes a todos los entes públicos que no pueden declinar de forma transitoria o singular.”

Encontrado en:

[http://sitios.poder-](http://sitios.poder-judicial.go.cr/salaconstitucional/Constitucion%20Politica/Principios%20Constitucionales/CELERIDAD%20Y%20ECONOMIA%20PROCESAL.htm)

[judicial.go.cr/salaconstitucional/Constitucion%20Politica/Principios%20Constitucionales/CELERIDAD%20Y%20ECONOMIA%20PROCESAL.htm](http://sitios.poder-judicial.go.cr/salaconstitucional/Constitucion%20Politica/Principios%20Constitucionales/CELERIDAD%20Y%20ECONOMIA%20PROCESAL.htm)

Fecha: 08 de Noviembre del 2014

Actúa en defensa de los derechos de los ciudadanos, se busca sobre toda manera que los procesos planteados no vulneren los derechos de las partes por tal motivo, los servidores públicos y administradores de justicia buscarán ante todo que los derechos sean respetados con prontitud, ahí interviene la celeridad procesal, ya que mientras más rápido se logren resolver los procesos o se atiendan las diligencias pedidas por las partes, sus derechos serán respetados con mayor rapidez. Y así se encuentra establecido en la Constitución, en el Art. 11 numeral 3, específicamente en su primer inciso.

“Los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos serán de directa e inmediata aplicación por y ante cualquier servidora o servidor público, administrativo o judicial, de oficio o a petición

de parte.”

✓ **Economía Procesal:**

Zavala, E. Zavala, J. Acosta, J. (2012)

“Conseguir implementando la concentración de actuaciones y etapas procesales, imprimiendo celeridad en el cumplimiento de las etapas previstas en la ley y sin detenerse a subsanar omisión de formalidades que pueden ser siempre convalidadas por la parte perjudicada por tal incumplimiento.” P. 128

En la economía procesal se considerará al principio de concentración, ya que se trata de reunir la mayor cantidad posible de cuestiones debatidas, en pocas actuaciones.

Se limita que el proceso se desarrolle según las etapas, plazos y términos previstos en la ley, evitando dilaciones que no sean necesarias, e incluso se establece que las actuaciones afectadas por la omisión de formalidades pueden llegar a convalidar por la parte en cuyo favor se hayan establecido.

Morán, R. (2012)

“La tramitación en el tiempo menos posible, para no sacrificar la justicia por lo extenuante del tiempo que dura la tramitación de cualquier controversia; economía que exige la eliminación de tanta formalidad, y tantas normas que coadyuvan y que permiten el abuso y la deslealtad procesal. Epidemia grave en las salas de justicia.” P.78

Por lo manifestado podemos decir que la economía procesal es un principio del proceso directamente relacionado con el principio de celeridad ya que busca sobre todo el desarrollo del proceso obteniendo los mejores resultados posibles, con el mínimo de actividades judiciales y de gastos para las partes.

Ya que al producirse un menor desgaste del órgano jurisdiccional, los administradores de justicia no aceptarán medios de dilatación procesal, que solo afecte interés de las partes, y por ende los procesos se podrán desarrollar con mayor rapidez y eficacia; respetándose ahí la celeridad procesal.

Además debemos tener presente que al hablar de economía procesal no solo nos referimos a la parte económica, se refiere directamente a una economía de tiempo en el desarrollo de los procesos; es decir la rapidez y sencillez del procedimiento.

“Dicho principio exige que se simplifiquen los procedimientos, se delimite con precisión el litigio; sólo se admitan y practiquen pruebas que sean relevantes para la decisión de la causa; que se desechen aquellos recursos e incidentes que sean notoriamente improcedentes.”

Encontrado en:

<http://inforlegal.blogspot.com/2009/06/los-principios-procesales.html>

Fecha: 08 de Noviembre del 2014

Es decir que la economía procesal cuida que los procesos no se dilaten, que se den paso únicamente a las pruebas necesarias y relevantes, que se les considere improcedentes y se desechen toda actividad o recurso que no impulsen la agilidad del proceso. En fin se trata de obtener el resultado más óptimo en el menor tiempo, con el mínimo esfuerzo y los menores costos.

El propósito de la justicia la aplicar la economía procesal es lograr en el proceso mayores resultados, simplificación de procedimientos, ahorro de tiempo y evitar costos innecesarios al Estado y a las partes afectadas.

HIPÓTESIS:

La Terminación del Contrato de Arrendamiento incide en el Principio de Celeridad Procesal.

Variable Independiente: Terminación del Contrato de Arrendamiento.

Variable Dependiente: Principio de Celeridad Procesal.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

ENFOQUE

El presente trabajo estará enmarcado dentro de un paradigma crítico propositivo, por lo tanto tuvo un enfoque predominantemente Cualitativo, debido a que se realizará una exhaustiva investigación de los factores concernientes al tema del proyecto y la información que se llegue a obtener servirá de base para el conocimiento jurídico y profesional el mismo que permitirá buscar alternativas de soluciones al problema determinado.

MODALIDAD BÁSICA DE LA INVESTIGACIÓN

Investigación Bibliográfica – Documental

Se realizará una investigación bibliográfica - documental para recopilar información más profunda y actualizada referente al tema a solucionarse, que permitirá tener una visión más clara de los medios más factibles para la realización del presente proyecto.

Es así que se obtendrá información por medio de libros, juicios, páginas en internet y en leyes vigentes.

Investigación de Grupo

La investigación será realizada en la Unidad Judicial de lo Civil con sede en el Cantón Ambato, debido a que el mismo posee una mayor cantidad de expedientes y procesos relacionados con la terminación de la relación contractual

existente entre arrendador y arrendatario.

NIVEL O TIPO DE LA INVESTIGACIÓN

Exploratorio

El proceso investigativo fue de Nivel Exploratorio debido a que permitirá conocer las causas de terminación contractual, procesos, trámites u la correcta utilización de las normas legales en los procesos de Terminación de las Relaciones Contractuales en materia de Inquilinato.

Descriptivo

La presente investigación fue del tipo Descriptivo porque examinará el problema, determinando sus causas, consecuencias y dificultades presentes, cuyo análisis nos ayudará para obtener la mejor solución.

Correlacional

En la presente investigación se llevará a la variable independiente y variable dependiente a niveles de asociación puesto que en base a ellas se podrá estructurar predicciones a través de la medición por la relación entre aquellas.

Además se medirá el grado de relación entre las variables, lo que nos permitirá determinar tendencias del grupo seleccionado para la investigación.

POBLACIÓN Y MUESTRA

La población de estudio se encuentra en la ciudad de Ambato, los Jueces de la Unidad Judicial Civil, Secretarios de la misma, Comisario de Inquilinato y su secretario; además de abogados en libre ejercicio de la ciudad de Ambato, inscritos en el foro de abogados hasta el año 2014.

POBLACIÓN Y MUESTRA	
Jueces de la Unidad Civil	8
Secretarios de la Unidad Civil	8
Comisario de Inquilinato	1
Secretario de la Comisaría de Inquilinato	1
Abogados del Libre Ejercicio según el Foro de Abogados 2014	1339
TOTAL	1357

Cuadro No. 1 Población y Muestra
Elaborado por: Alexandra Moya
Fuente: Investigación

$$n = \frac{Z^2 \cdot P \cdot Q \cdot N}{Z^2 \cdot P \cdot Q + Ne^2}$$

$$n = \frac{(1,96)^2 (0,5)(0,5) (1357)}{(1,96)^2 (0,5)(0,5) + 1357 (0,05)^2}$$

$$n = \frac{(3,84) (0,25) 1357}{(3,84) (0,25) + 1357 (0,0025)}$$

$$n = \frac{1302,72}{4,35}$$

$$n = \mathbf{299}$$

n = Tamaño de la muestra

N = Tamaño de la población (1357)

P = Probabilidad de Ocurrencia (0,5)

Q = Probabilidad de no Ocurrencia (0,5)

Z = Nivel de confianza (1,96)

e = Error admisible (0,05)

p = Probabilidad de éxito (0,5)

OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

Variable Independiente: Terminación del Contrato de Arrendamiento

Conceptualización	Dimensiones	Indicadores	Items Básicos	Técnicos e Instrumentales
<p>Terminación Contractual</p> <p>Son causas o maneras que la ley considera y otorga con la finalidad de terminar el vínculo jurídico que se generado entre las partes por la suscripción de un contrato, con la finalidad de desvincularlos de los derechos y obligaciones que este originó.</p>	<p>Contrato</p> <p>Causales</p> <p>Desahucio</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Número de contratos inscritos en la Comisaría de Inquilinato ✓ Número de predios registrados como renteros ✓ Número de procesos demandados por causales ✓ Número de causales ✓ Número de procesos demandados por mora ✓ Número de procesos en los que se contempla el desahucio ✓ Número de causas de desahucios por traspaso de dominio ✓ Número de causas presentadas fuera de los 90 días 	<p>¿Qué documentos necesito para la inscripción de un contrato de arrendamiento?</p> <p>¿Qué debo hacer si no poseo un contrato escrito?</p> <p>¿Qué causal es la más común en la terminación de contratos de arrendamientos?</p> <p>¿Los 90 días meses otorgados para la desocupación son pagados?</p> <p>¿Puedo desocupar el local antes de que se cumplan los 90 días?</p>	<p>Encuesta Cuestionario</p>

Cuadro No. 2 V. I.: Terminación del Contrato de Arrendamiento

Elaborado por: Alexandra Moya

Fuente: Investigación

Variable Dependiente: Principio de Celeridad Procesal

Conceptualización	Dimensiones	Indicadores	Items Básicos	Técnicos e Instrumentales
<p>Principio de Celeridad Mecanismo mediante el cual se busca dotar al procedimiento de la mayor rapidez posible, con el fin de lograr una sentencia por parte de los operadores de justicia sin que ello implique vulneración del debido proceso o del ordenamiento jurídico establecido.</p>	<p>Principios Constitucionales</p> <p>Debido Proceso</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Número de principios constitucionales ✓ Número de causas en las que se han respetado los Principios Constitucionales ✓ Número de procesos en los que se vulnera el Principio de Celeridad ✓ Número de procesos en los que se cumple con el debido proceso. ✓ Número de procesos apelados ✓ Número de procesos que no están debidamente motivados. 	<p>¿Los procesos de terminación de contratos de arrendamiento inciden en el Principio de Celeridad?</p> <p>¿Son respetados todos los principios constitucionales al presentarse estos procesos?</p> <p>¿Se cumple con el debido proceso a lo largo del desarrollo de estas causas?</p> <p>¿Existen procesos anulados por falta de motivación?</p>	<p>Encuesta Cuestionario</p>

Cuadro No. 3 V. D.: Principio de Celeridad Procesal

Elaborado por: Alexandra Moya

Fuente: Investigación

Recolección de Información

PREGUNTAS BÁSICAS	EXPLICACIÓN
1.- ¿Para qué?	Para alcanzar los objetivos de la investigación
2.- ¿De qué personas?	Funcionarios de la Unidad Judicial de lo Civil con sede en el Cantón Ambato Comisario de Inquilinato
3.- ¿Sobre qué aspectos?	Terminación del Contrato de Arrendamiento. Principio de Celeridad Procesal
4.- ¿Quién?	Investigador
5.- ¿Cuándo?	Abril - Septiembre del 2014
6.- ¿Dónde?	Unidad Judicial de lo Civil con sede en el Cantón Ambato Comisaría de Inquilinato del GADMA
7.- ¿Cuántas veces?	4 veces
8.- ¿Qué técnicas de recolección?	Encuesta
9.- ¿Con qué?	Cuestionario
10.- ¿En qué situación?	Durante el desempeño de sus actividades

Cuadro No. 4 Recolección de Información

Elaborado por: Alexandra Moya

Fuente: Investigación

Procesamiento de la Información:

- ✓ Revisión crítica analítica de la información obtenida.
- ✓ Duplicación de la recolección para corregir fallas de la contestación.
- ✓ Tabulación o cuadros según cada variable de la hipótesis.
- ✓ Manejo de información.
- ✓ Estudio estadístico de datos para presentación de resultados.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

Análisis de los Resultados

Una vez recopilados los datos a través de las encuestas; se procederá con el análisis en forma técnica, lo que permitirá obtener la interpretación de los resultados obtenidos del cuestionario como instrumento de recolección de datos.

Análisis de resultados estadísticos, definiendo tendencias o relaciones importantes acorde a los objetivos o a las hipótesis.

Interpretación de los resultados, apoyados en el marco teórico de acuerdo a lo concerniente, finalizando con el establecimiento de conclusiones y recomendaciones.

Se realiza la tabulación respectiva y las demás actividades que este capítulo requiere; para dar mayor significación a la propuesta que ayudara a establecer un resultado.

Interpretación de datos

En la realización de este plan, se han realizado encuestas a Jueces y Secretarios de la Unidad Judicial Civil con Sede en el Cantón Ambato; Comisario y Secretario de la Comisaría de Inquilinato del Cantón Ambato y Profesionales del Derecho en libre ejercicio en la mencionada ciudad.

PREGUNTA N° 1

¿Conoce usted las causales de terminación de los contratos de arrendamiento establecidos en la Ley de Inquilinato?

Cuadro No. 5 Pregunta No. 1

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	259	86,62%
No	40	13,38%
Total	299	100%

Elaborado por: Alexandra Moya

Fuente: Investigación

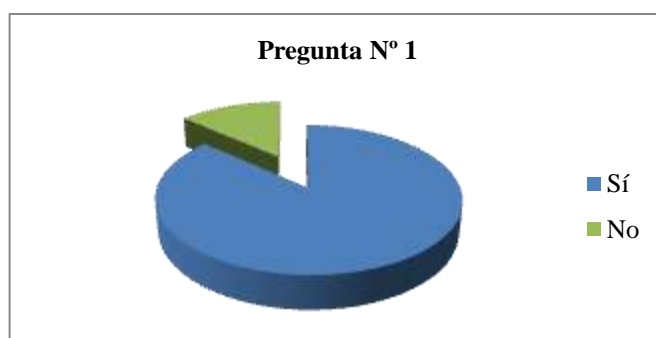


Gráfico No. 5 Pregunta No. 1

Elaborado por: Alexandra Moya

Fuente: Investigación

Análisis de los Resultados

De los datos arrojados por los jueces, secretarios comisario de Inquilinato y abogados de libre ejercicio, se pudo colegir que el 86,62% por ciento de los encuestados conocen las causales de terminación de los contratos de arrendamiento establecidos en la Ley de Inquilinato, por otra parte el 13,38% de los encuestados indican que no tienen conocimiento sobre los causales de terminación contractual.

Interpretación de Resultados

Como podemos apreciar un gran porcentaje de las personas encuestadas tienen conocimiento de las causales con las que se puede dar por terminado un contrato de Arrendamiento de acuerdo a lo que se encuentra establecido en la Ley de Inquilinato; por tal motivo saben que al plantearse una demanda de terminación contractual, como fundamentación se encontrará alguna de las causales que en la ley se encuentran claramente determinadas.

PREGUNTA N° 2

¿Conoce usted qué causal es la más común en el planteamiento de procesos de terminación de contratos de arrendamientos?

Cuadro No. 6 Pregunta No. 2

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	245	81,94%
No	54	18,06%
Total	299	100%

Elaborado por: Alexandra Moya

Fuente: Investigación

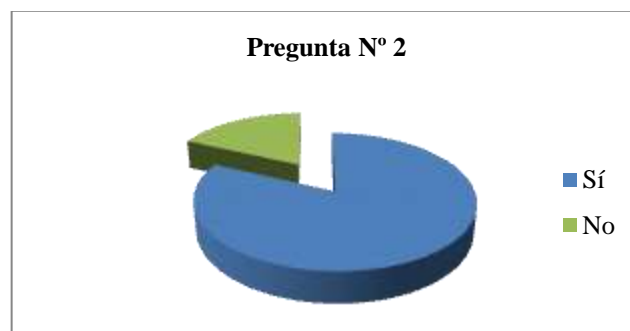


Gráfico No. 6 Pregunta No. 2

Elaborado por: Alexandra Moya

Fuente: Investigación

Análisis de Resultados

Los encuestados indican que el 18,06 % no conocen que causal es la más común en el planteamiento de procesos de terminación de contratos de arrendamientos, por otra parte el 81,94% tienen conocimiento de la causal que motiva el planteamiento de procesos de terminación de contratos de arrendamiento.

Interpretación de los Resultados

Las personas encuestadas han manifestado que tienen conocimiento de cuál es la causal más común por la que se persigue un proceso de terminación contractual, manifestando los mismos que el motivo más frecuente para iniciar una demanda es la falta de pago de los cánones de arrendamiento.

PREGUNTA N° 3

¿Son respetados todos los principios constitucionales al presentarse procesos de terminación de Contratos de Arrendamiento?

Cuadro No. 7 Pregunta No. 3

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	106	35,45%
No	193	64,55%
Total	299	100%

Elaborado por: Alexandra Moya

Fuente: Investigación

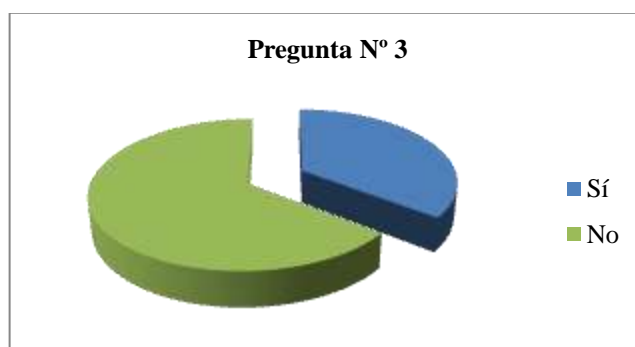


Gráfico No. 7 Pregunta No. 3

Elaborado por: Alexandra Moya

Fuente: Investigación

Análisis de Resultados

El 35,45% de los encuestados consideran que todos los principios constitucionales al presentarse procesos de terminación de Contratos de Arrendamiento son respetados, por otra parte el 64,55% de los encuestados opinan que todos los principios determinados en la Constitución no son respetados en este tipo de procesos.

Interpretación de Resultados

La mayoría de personas encuestadas han manifestado que todos los principios constitucionales no son respetados en los procesos de terminación contractual, lo que ocasiona inconvenientes en la tramitación y desarrollo de los procesos, afectando de manera directa en el normal desenvolvimiento de la causa.

PREGUNTA N° 4

¿Al plantear procesos de terminación de contratos de arrendamiento se ha respetado el Principio de Celeridad?

Cuadro No. 8 Pregunta No. 4

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	21	7,02%
No	278	92,98%
Total	299	100%

Elaborado por: Alexandra Moya

Fuente: Investigación

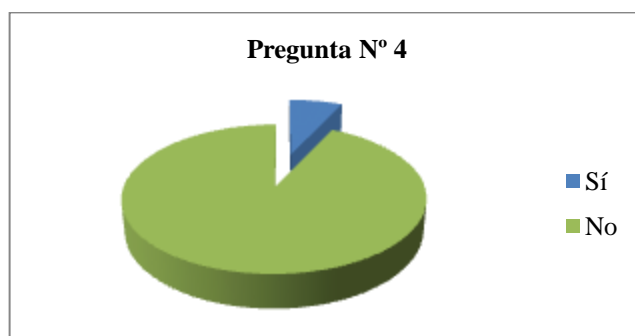


Gráfico No. 8 Pregunta No. 4

Elaborado por: Alexandra Moya

Fuente: Investigación

Análisis de Resultados

En conformidad con los datos obtenidos en las encuestas podemos ver que el 92.98 % de los encuestados consideran que al plantear procesos de terminación de contratos de arrendamiento no se respetado el Principio de Celeridad, por otra parte el 7,02% por ciento de los mismos consideran que el Principio de Celeridad es respetado.

Interpretación de Resultados

De acuerdo a los resultados obtenidos por las encuestas, hemos podido constatar que el Principio de Celeridad no es respetado al momento de plantear procesos de terminación contractual, lo que ocasiona retardo en los procesos, en su desarrollo y de la misma manera en la resolución de los mismos. Lo cual afecta de manera directa con el tiempo y la economía en las personas interesadas en la resolución de los procesos.

PREGUNTA N° 5

¿Considera necesaria una reforma a la Ley de Inquilinato con el fin de agilizar los procesos de Terminación de Contratos de Arrendamiento?

Cuadro No. 9 Pregunta No. 5

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	280	93,65%
No	19	6,35%
Total	299	100%

Elaborado por: Alexandra Moya

Fuente: Investigación

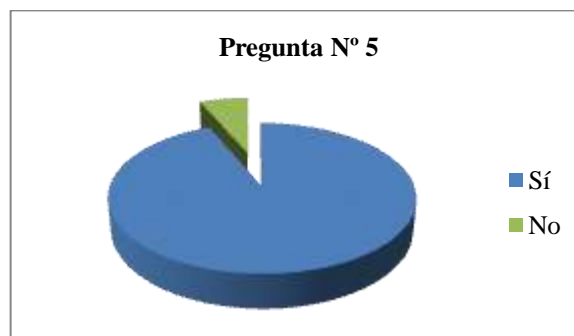


Gráfico No. 9 Pregunta No. 5

Elaborado por: Alexandra Moya

Fuente: Investigación

Análisis de Resultados

Según los resultados obtenidos en esta pregunta podemos verificar que el 93,65% de las personas encuestadas consideran que es necesaria una reforma a la Ley de Inquilinato con el fin de agilizar los procesos de Terminación de Contratos de Arrendamiento, por otro lado tan solo un 6,35 de los encuestados piensan que la reforma mencionada no es necesaria.

Interpretación de Resultados

Las personas que consideran que una reforma a la Ley de Inquilinato han considerado el respaldo principalmente en la agilización de trámites de terminación contractual, la Ley de Inquilinato vigente fue publicada hace varios años atrás, por tal motivo en la actualidad se debe considerar un crecimiento poblacional, incremento de procesos judiciales y demás factores que deben tenerse presente en una reforma legal.

PREGUNTA N° 6

¿Considera que planteando acuerdos extrajudiciales se podría llegar a obtener una solución de manera más rápida y eficiente en la terminación de contratos?

Cuadro No. 10 Pregunta No. 6

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	189	63,21%
No	110	36,79%
Total	299	100%

Elaborado por: Alexandra Moya

Fuente: Investigación

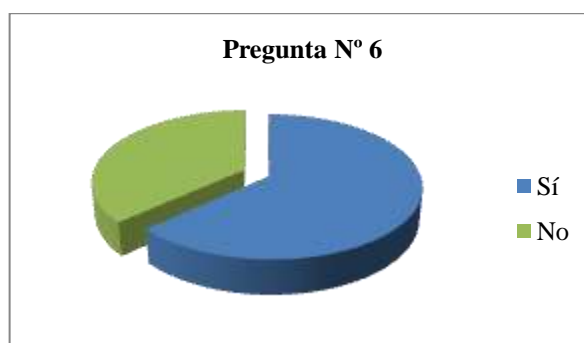


Gráfico No. 10 Pregunta No. 6

Elaborado por: Alexandra Moya

Fuente: Investigación

Análisis de Resultados

De los datos obtenidos dentro de esta pregunta se ha determinado que el 63,21% de los encuestados señalan que planteando acuerdos extrajudiciales se podría llegar a obtener una solución de manera más rápida y eficiente en la terminación de contratos de arrendamiento, pero por otra lado el 36,79% de los encuestados consideran que no se puede llegar a obtener soluciones rápidas ni eficientes con acuerdos extrajudiciales.

Interpretación de Resultados

En esta pregunta podemos constatar opiniones divididas al momento de referirnos a las soluciones obtenidas por acuerdos extrajudiciales, ya que más de la mitad de encuestados han manifestado que sería una buena opción y que se evitaría seguir un proceso largo y demorado, que sería más factible un acuerdo directo entre las partes y que el mismo sea realizado de manera legal para que el mismo tenga su peso ante la autoridad competente, pero de la misma manera existe duda que los acuerdos extrajudiciales sean respetados en un cien por ciento, a pesar de existir el compromiso de las partes.

PREGUNTA N° 7

¿Considera de utilidad que con el desahucio se pueda resolver la terminación contractual sin necesidad de tener que plantear un proceso Verbal Sumario?

Cuadro No. 11 Pregunta No. 7

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	217	72,58%
No	82	27,42%
Total	299	100%

Elaborado por: Alexandra Moya

Fuente: Investigación

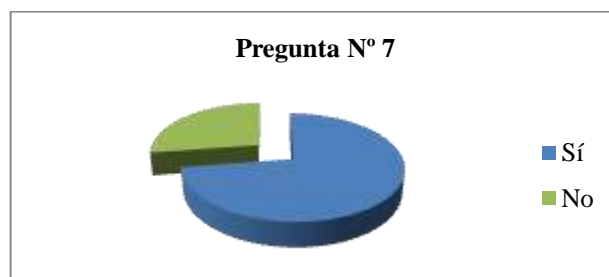


Gráfico No. 11 Pregunta No. 7

Elaborado por: Alexandra Moya

Fuente: Investigación

Análisis de Resultados

Los resultados indican que el 72,58% de los encuestados considera de utilidad que con el desahucio se pueda resolver la terminación contractual sin necesidad de tener que plantear un proceso Verbal Sumario, pero por otro lado el 27,42% de las personas encuestadas no consideran factible que el desahucio resuelva una terminación contractual y prefieren seguir por separado un proceso por vía Verbal Sumaria.

Interpretación de Resultados

La mayoría de personas encuestadas han manifestado estar de acuerdo que con el desahucio y un auto resolutorio se pueda resolver un problema de terminación contractual, sin la necesidad de presentar una nueva demanda que se tramitará en vía verbal sumaria, con términos de prueba, con peticiones al juez de diligencias muchas veces innecesarias ya que el fundamento y origen de todo es simplemente un desahucio. De la misma manera al contemplar en esta alternativa se ha pensado en una celeridad procesal y en una economía procesal, ya que se podrá obtener una resolución en un tiempo corto y sin necesidad de seguir otros procesos.

PREGUNTA N° 8

¿Son respetados los términos legales determinados en el Código de Procedimiento Civil al plantearse un proceso Verbal Sumario de Terminación contractual?

Cuadro No. 12 Pregunta No. 8

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	17	5,69%
No	282	94,31%
Total	299	100%

Elaborado por: Alexandra Moya

Fuente: Investigación

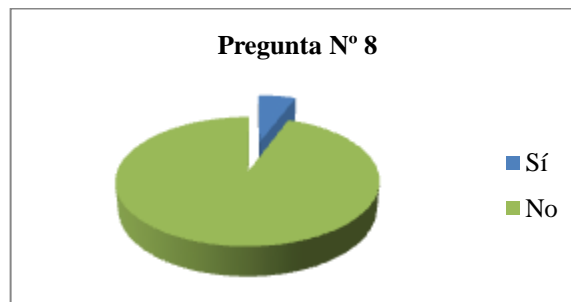


Gráfico No. 12 Pregunta No. 8

Elaborado por: Alexandra Moya

Fuente: Investigación

Análisis de Resultados

De los resultados obtenidos en base a las encuestas realizadas podemos determinar que el 94,31% de los encuestados consideran que no son respetados los términos legales determinados en el Código de Procedimiento Civil al plantearse un proceso Verbal Sumario de Terminación contractual, por otro lado tan solo el 5,69% de los encuestados han manifestados que estos términos si son respetados.

Interpretación de Resultados

En esta pregunta podemos apreciar que casi la totalidad de encuestados consideran que los términos determinados por la ley no son respetados, y esto se debe a la cantidad de procesos que se deben tramitar, pero aquí un factor que se debe considerar es que mientras exista mayor demora en los procesos específicamente de terminación contractual afectará intereses de las dos partes involucradas en el proceso. Se busca que los procesos de terminación de contratos de arrendamiento sean resueltos lo más pronto posible, que los derechos sean reconocidos y que no por una demora procesal no se pueda obtener una resolución rápida.

Verificación de Hipótesis

La hipótesis se plantea en base a la variable del problema , por medio de la inferencia estadística y con los datos obtenidos en la encuesta, se realiza los cálculos respectivos mediante cuadros específicos para determinar su aprobación o la existencia de acciones positivas en bien de la comunidad.

Formulación de la Hipótesis

Modelo Lógico:

Hipótesis Nula: (H0). La Terminación del Contrato de Arrendamiento no incide en el Principio de Celeridad Procesal.

Hipótesis Alterna: (H1). La Terminación del Contrato de Arrendamiento incide en el Principio de Celeridad Procesal.

Modelo Matemático:

$H_0 = H_1$

$H_0 \neq H_1$

Elección de la Prueba Estadística

Para la comprobación de la hipótesis se utilizó el método de Chi Cuadrado (X^2),

Región de Aceptación y Rechazo:

Cuando se obtiene de libertad y un nivel de significado de 5%, el valor en la tabla del X^2

Nivel de Significación:

Se escoge un nivel de significación del 5% o 0,05, para realizar la comprobación de hipótesis.

DONDE:

gl: Grados de libertad

n: Numero de filas

m: Numero de columnas

Por tanto.

gl: (2-1) (2-1)

gl: (1) (1)

gl: 1

Para la presente investigación en la verificación de la hipótesis utilice como método del Chi - Cuadrado. Para lo cual seleccione la Pregunta N° 4 y la pregunta N° 5 de las encuestas. Las cuales servirán de base para la comprobación de las hipótesis planteadas

A la pregunta 3.- ¿Son respetados todos los principios constitucionales al presentarse procesos de terminación de Contratos de Arrendamiento?

Respuesta

SI: 106; 35,45%

NO: 193; 64,55%

A la pregunta 5.- ¿Considera necesaria una reforma a la Ley de Inquilinato con el fin de agilizar los procesos de Terminación de Contratos de Arrendamiento?

Respuestas:

SI: 280; 93,62%

NO: 19; 6.35%

Estadístico de Prueba Chi-cuadrado

Frecuencias observadas y esperadas

En la tabla de distribución se encontró el valor $X^2 = 3.8$ con él se va a trabajar para la comprobación del Chi – cuadrado

FRECUENCIAS OBSERVADAS

PREGUNTAS	SI	NO	TOTAL
3	106	193	299
5	280	19	299
TOTAL	386	212	598

Cuadro No. 13 Frecuencias Observadas

FRECUENCIAS ESPERADAS

PREGUNTAS	SI	NO
3	130	169
5	289	10
TOTAL	439	179

Cuadro No. 14 Frecuencias Esperadas

TABLA DEL CHI CUADRADO X^2

F. O.	F. E.	O - E	(O - E)²	(O-E)²/E
106	130	24	576	4,43
193	169	-24	576	4,43
280	289	9	81	0,28
19	10	-9	81	8,1
TOTAL				17,24

Cuadro No. 15 Tabla del Chi Cuadrado X^2

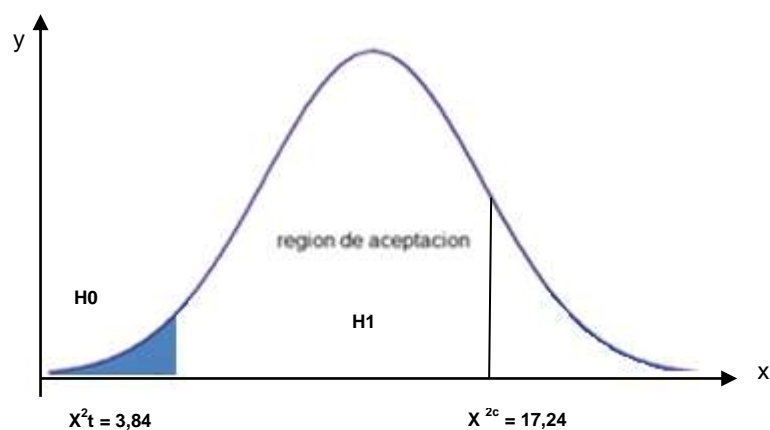


Gráfico No. 13 Campana de Gauss

Elaborado por: Alexandra Moya

Fuente: Investigación

Conclusión

De acuerdo al resultado obtenido con el proceso Chi Cuadrado con el grado de libertad de 1, corresponde a 3,84; valor que es menor al calculado (17,24); por lo tanto, se comprueba la Hipótesis alterna de la investigación: La Terminación del Contrato de Arrendamiento incide en el Principio de Celeridad Procesal y se rechaza la hipótesis nula de la misma.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones

- ✓ Debido a un crecimiento poblacional y económico en nuestra ciudad, la necesidad de una vivienda o un negocio se han incrementado y por ende los procesos de terminación de contratos de arrendamiento han aumentado en los últimos años; por tal motivo es de suma importancia que estos procesos sean resueltos con la mayor rapidez posible, buscando que de esta manera el principio de celeridad procesal sea respetado y aplicado en nuestra legislación.
- ✓ Un factor que se ha considerado para que los procesos de terminación de los contratos de arrendamiento no sean resueltos con rapidez, se debe al desconocimiento de los arreglos extrajudiciales y de esta manera no se llega a solucionar conflictos entre el arrendador y arrendatario de una manera extraprocesal y en corto tiempo.
- ✓ A pesar de que los contratos son acuerdos de voluntades de las partes, muchas veces las estipulaciones plasmadas en los mismos no son respetadas, y en ese momento es necesario plantear un proceso de terminación contractual ante la autoridad competente, con el fin que se reconozcan nuestros derechos; y es aquí en donde nos fundamentaremos en las disposiciones legales, en el trámite a seguirse en las mismas y en la manera de proceder, todo de acuerdo a derecho.
- ✓ Mediante la investigación realizada hemos logrado incrementar nuestros conocimientos del Principio de Celeridad Procesal y de la misma manera hemos constatado que este principio no está siendo respetado en su totalidad,

y lo hemos evidenciado principalmente en la terminación de contratos de arrendamiento, lo que ha ocasionado un retardo en el reconocimiento de derechos y en la resolución de procesos de manera eficiente.

Recomendaciones

- ✓ Realizar una reforma en la Ley de Inquilinato específicamente en lo referente al procedimiento, con el fin de que los procesos de terminación contractual sean resueltos de una manera más rápida y eficiente, es decir respetando el principio de celeridad procesal, procurando que mencionados procesos sean sencillos, rápidos, eficaces y económicos.
- ✓ Que el presente trabajo de investigación sea difundido entre estudiantes y profesionales del derecho, con el fin de que los procesos de terminación contractual sean planteados de una manera correcta y eficaz; y de la misma manera que en su planteamiento, desarrollo y resolución sean respetados los principios estipulados en la Constitución de la república del Ecuador.
- ✓ Poner en conocimiento de arrendadores y arrendatarios los procesos de terminación contractual, la manera de proceder en estos casos y los trámites que deben seguirse en caso de presentarse conflictos entre ellos o con el contrato de arrendamiento.
- ✓ Difusión a los habitantes de la ciudad de Ambato acerca de las causales de terminación contractual, de los principios procesales y de derechos, con el fin de evitar conflictos o confusiones en los procesos judiciales.

CAPÍTULO VI

PROPUESTA

Ley Reformatoria del Título IX De la Competencia y el Procedimiento en la Ley de Inquilinato para garantizar el principio de celeridad procesal.

Datos Informativos

Institución: Asamblea Nacional

Responsable: Investigador

Provincia: Tungurahua

Cantón: Ambato

Presupuesto: El presupuesto con el que se deberá contar será de mil quinientos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$1.500 USD).

Antecedentes de la Propuesta:

De la investigación realizada, se puede determinar que la mayoría de encuestados consideran que el principio de celeridad procesal no se está respetando en los procesos de terminación contractual, lo cual afecta de manera directa la aplicación de otros principios procesales y de la misma manera el normal desarrollo de este tipo de procesos.

De igual manera la carga procesal que se mantiene en la actualidad es muy alta, lo que ocasiona una acumulación de procesos sin despachar y sin poder llegar a obtener una resolución con prontitud, por tal motivo se busca la simplificación de este tipo de procesos con un respaldo legal y sin vulnerar ningún derecho.

Como lo determina la Constitución y la Ley Orgánica de la Función Judicial, la celeridad es uno de los principios fundamentales en derecho y se debe buscar su

cumplimiento, ya que al tratarse de procesos vinculados directamente con el aspecto social y de convivencia, al no ser resueltos con prontitud pueden ocasionar altercados entre las personas involucradas en los mismos.

Justificación:

La elaboración de la propuesta es de gran interés ya que por medio de esta se busca solucionar el problema planteado, mediante una reforma enfocada directamente en el principio de celeridad y en la agilidad del despacho de las causas, se logrará una óptima aplicación de la justicia, un estricto cumplimiento de términos legales y sobre todo la prontitud en el reconocimiento de derechos.

Adicionalmente nos encontramos fundamentados en la Constitución de la república del Ecuador y la Ley Orgánica de la Función Judicial, ya que los mismos cuerpos legales consideran que la celeridad es uno de los principios fundamentales en derecho y se debe buscar su cumplimiento; ya que al tratarse de procesos vinculados directamente con el aspecto social y de convivencia, y no ser resueltos con prontitud pueden ocasionar altercados entre las personas involucradas en los mismos.

De aquí su importancia radica en que se está buscando que cualquier inconveniente que existente en la actualidad con la justicia, directamente relacionada con el principio de celeridad se solucione. Además debemos tener presente que al presentarse una solución al problema planteado resultaremos todos beneficiados, ya que al formar parte de un estado constitucional de derecho y justicia se busca de sobre manera que todos estos aspectos sean tratados, desarrollados y resueltos de una manera óptima y en estricto cumplimiento de la ley.

Objetivos:

General:

Reformar el Título IX De La Competencia y El Procedimiento en la Ley de

Inquilinato para garantizar el principio de celeridad procesal.

Específicos:

- ✓ Observar que la reforma garantice el Principio de Celeridad Procesal.
- ✓ Establecer en la Ley de Inquilinato artículos que simplifiquen y resuelvan los procesos de inquilinato en beneficio de las partes.
- ✓ Incorporar en la Ley acuerdos extrajudiciales con el fin de evitar procesos judiciales largos.

Análisis de Factibilidad

Es posible ejecutar la propuesta de reforma del Título IX de la Ley de Inquilinato, ya que se está buscando garantizar el cumplimiento del principio de celeridad procesal en procesos de terminación contractual, esta propuesta se encuentra fundamentada y con estricto apego a lo que determina la Constitución y demás leyes supletoria en la aplicación de estos de estos procesos.

Se trata de proponer una alternativa para que los procesos se simplifiquen, que los mismos sean resueltos en tiempos prudentes, con la mayor agilidad eficacia posible y evitando los largos y tediosos trámites que se están aplicando en la actualidad ocasionando únicamente un retardo en el litigio.

Al plantear la propuesta no se ha vulnerado ningún derecho de las partes, al contrario se trata de garantizar que los principios procesales sean cumplidos, que la administración de justicia sea confiable y que se respete todo lo que legalmente se encuentra prescrito en los cuerpos legales.

Por lo tanto la presente propuesta es factible y de importancia para la sociedad, en la misma se han considerado las necesidades de ciudadanos que por diversas razones se encuentran inmiscuidos en estos procesos y logran obtener una pronta solución a su problema. De la misma manera se ha pensado en la administración de justicia, ya que se evitará el congestionamiento de proceso y las quejas de los usuarios por no tener un despacho o una solución con prontitud.

Fundamentación

Filosófica:

Debido a que el presente trabajo de investigación se ha desarrollado con un método crítico propositivo; se ha analizado, criticado y cuestionado las causas que han originado el problema, las situaciones que han intervenido para que la celeridad procesal no sea respetada.

De la misma manera se plantean soluciones al problema encontrado el mismo que consiste en una reforma legal, la misma que debe pasar por un proceso de análisis legal, lo que finalizará con la adquisición de nuevo conocimiento y de una nueva norma legal. Y de esta manera se llegará a una relación entre la problemática, los objetivos que nos hemos planteado y la propuesta.

Sociológica:

Como lo hemos mencionado a lo largo de la investigación la Ley de Inquilinato posee una connotación social y la problemática que se presenta afecta de manera directa a la sociedad.

La sociedad busca un cambio enfocado al desarrollo y progreso; y todo cambio que se pretenda realizar se basará en metas, valores y normas.

Además la solución que se está planteando al problema ha sido realizada con un miramiento social, tratando que todo conflicto que se ha originado sea resuelto que el vínculo existente en la sociedad no sufra una mayor afección.

Legal:

La propuesta planteada tendrá como principal fundamentación la legal, ya que todo aspecto que se ha considerado en la misma tiene un estricto apego a lo que se encuentra determinado en la Constitución de la República del Ecuador y de la

misma manera en las demás normas supletorias, relacionadas directamente con nuestro tema.

Se ha buscado una solución, basada en una reforma legal a la Ley de Inquilinato, específicamente en el Título IX, con el fin de que se llegue a garantizar la celeridad procesal.

**LEY REFORMATORIA DEL TÍTULO IX, DE LA COMPETENCIA Y EL
PROCEDIMIENTO, EN LA LEY DE INQUILINATO PARA
GARANTIZAR EL PRINCIPIO DE CELERIDAD PROCESAL**

EL PLENO DE LA ASAMBLEA NACIONAL

Considerando:

Que, la potestad de administrar justicia emana del pueblo y se ejerce por los órganos de la Función Judicial.

Que, el sistema procesal es un medio para la realización de justicia. Las normas procesales consagrarán los principios de simplicidad, uniformidad, eficacia, inmediación, celeridad y economía procesal

Que, la administración de justicia será rápida y oportuna, tanto en la tramitación y resolución de la causa, como en la ejecución de lo debido.

Que, el Estado será responsable por error judicial, retardo injustificado o inadecuada administración de la justicia, violación del derecho a la tutela judicial efectiva, y por violaciones de los principios y reglas del debido proceso.

Que, la Ley de Inquilinato requiere reformas que permitan descongestionar y agilizar el despacho judicial.

Que, en los procesos de terminación de contratos de arrendamiento deben

considerarse las Reformas emitidas al Título IX de la Ley de Inquilinato, con total apego a la Constitución y derechos.

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.

LEY REFORMATIVA DEL TÍTULO IX EN LA LEY DE INQUILINATO

Artículo 1.- A continuación del primer inciso del artículo 42 añádase un numeral que diga:

En el despacho de estos procesos se regirán y respetarán estrictamente los términos legales establecidos en los Arts. 828- 837 del Código de Procedimiento Civil, y su incumplimiento podrá ocasionar una sanción a los funcionarios judiciales.

Cualquier forma o diligencia que solo busque una dilatación del proceso y que sea considerada como innecesaria dentro del proceso, será rechazada.

Artículo. 2.- Después del Art. 42 se incluirá.-

Art... (Innumerado).- La Transacción.- Las partes intervinientes en procesos de inquilinato, podrán presentar en cualquier instancia procesal, un Acta Transaccional, la misma que constituye un acuerdo extrajudicial; siempre que se la realice con voluntad de las partes procesales y se la ejecute antes de que se dicte la sentencia.

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, 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 un acuerdo extrajudicial, con el fin de que las partes puedan llegar a un acuerdo y terminar el litigio legal pendiente.

Artículo 3.- Después del Art. 48 se incluirá.-

Art... (Innumerado).- Resolución del Desahucio.- Los desahucios fundamentados en el Art. 33 de la presente ley; serán resueltos mediante un auto resolutorio aceptando o rechazando el mismo.

En caso de que se lo acepte por haber respetado los términos legales y reunir todos los requisitos, en el auto resolutorio se determinará además la terminación del contrato de arrendamiento y el pago de los cánones arrendaticios si los hubiera. Impidiendo de esta manera que llegue a presentarse un nuevo trámite de controversias.

Artículo 4. La presente ley reformativa, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Metodología, Modelo Operativo

En este trabajo de investigación se ha desarrollado y elaborado un propuesta viable, que simplemente busca solucionar el problema que se ha identificado en los procesos de Terminación Contractual basados en la Ley de Inquilinato, y sobre todo se busca garantizar el Principio e Celeridad Procesal, todo con estricto apego a la Constitución y demás normas que rigen en nuestro país y sin ninguna vulneración de derechos.

ACTIVIDAD	TÍTULO	SUBTÍTULO	RECURSOS	FECHA
Elaboración de la Propuesta	Reforma del Título IX en la Ley de Inquilinato	Realización Actividades	Ley de Inquilinato, Código Orgánico de la Función Judicial, Constitución	12 de Diciembre del 2014
Entrega de la Propuesta a la Asamblea	Iniciativa	Revisión de la Propuesta	Tesis del Investigador	10 de Marzo del 2015
	Discusión y aprobación	Análisis de la Comisión Especializada	Ley de Inquilinato, Código de Procedimiento Civil, Constitución	10 de Abril del 2015
	Sanción	Análisis del Ejecutivo	Reforma de la Ley de Inquilinato	10 de Mayo del 2015
	Promulgación y Publicación	Registro Oficial	Registro Oficial Ley de Inquilinato Reformada	10 de Junio del 2015

Cuadro No. 16 Modelo Operativo

Elaborado por: Alexandra Moya

Fuente: Investigación

Administración de la Propuesta

La reforma realizada a la Ley de Inquilinato en su Título IX, estará bajo la dirección del investigador, la creación del proyecto de ley será planteada por la Comisión Legisladora y de Fiscalización de la Asamblea Nacional, una vez atendida la propuesta, dado el trámite legal correspondiente.

El objetivo es lograr que la propuesta sea concretada, con el fin de que no solo se quede en un trabajo de investigación, por lo tanto se buscará su difusión para poder cumplir con la propuesta planteada.

Previsión de la Evaluación

Con la finalidad de garantizar la ejecución de la propuesta, además del cumplimiento de los objetivos planteados, se deberá realizar un monitoreo o continua evaluación de lo planteado con el fin de que las metas puedan llegar a cumplirse.

Por lo tanto el análisis evaluativo de la propuesta se realizará mediante las siguientes preguntas:

¿Quiénes solicitan evaluar?

La evaluación de las actividades, será solicitada por el investigador

¿Por qué evaluar?

Se debe evaluar porque se debe controlar la efectividad de la propuesta, además de constatar el desarrollo de las actividades necesarias para lograr lo planteado.

¿Para qué evaluar?

Se debe evaluar, para verificar si los objetivos de la propuesta han llegado a cumplirse.

¿Qué evaluar?

Se debe evaluar todas las actividades de la propuesta y de la misma manera los datos que se han llegado a obtener.

¿Quién evalúa?

El responsable de evaluar las actividades será el investigador.

¿Cuándo evaluar?

La evaluación será permanente, durante y después del periodo de implementación de las actividades para la reforma del Título IX de la Ley de Inquilinato

¿Cómo evaluar?

Para la evaluación se utilizarán encuestas.

¿Con qué evaluar?

Se evaluarán a través de cuestionarios.

BIBLIOGRAFÍA

CABANELLAS, G. (1992). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Editorial Heliasta. Argentina.

CEVALLOS, V. (2011). *Contratos Civiles y Mercantiles*. Tomo I. Editorial Jurídica del Ecuador. Quito-Ecuador

CEVALLOS, V. (2011). *Contratos Civiles y Mercantiles*. Tomo II. Editorial Jurídica del Ecuador. Quito-Ecuador.

CUEVA, L. (2013). *El Debido Proceso*. Ediciones Cueva Carrión. Segunda Edición. Ecuador.

ESPERÓN, G. (2008). *Manual de Contratos Civiles y Mercantiles*. Editorial Trillas. Primera Edición. Médico.

GARCÍA, J. (1992). *Principales Contratos de Inquilinato, Trabajo y Transporte*. Primera Edición. Quito-Ecuador.

GARCÍA, J. (1995). *El Contrato de Arrendamiento en el Sector Urbano y sus Causales de Terminación*. Primera Edición. Quito-Ecuador.

GARCÍA, J. (2009). *Manual Práctico en Materia de Inquilinato Referente a la Legislación Ecuatoriana*. Ediciones RODIN. Quito-Ecuador.

GARCÍA, J. (2009). *Los Principios Rectores y Disposiciones Fundamentales que deben observar en la Administración de Justicia en el Ecuador según el Código Orgánico de la Función Judicial*. Primera Edición. Quito-Ecuador.

GOLDSTEIN, M. (2008). *Diccionario Jurídico Consultor Magno*. Círculo Latino Austral S.A. Buenos Aires-Argentina.

GOZAÍNI, O. (2009). *Introducción al Derecho Procesal Constitucional*. Ribinzal-Culzoni Editores. Primera Edición. Santa Fe.

MORÁN, R. (2008). *Derecho Procesal Civil Práctico, La Mecánica Procesal y Juicios Especiales*. EDILEX. S.A. Segunda Edición.

MORÁN, R. (2012). *El Código Orgánico de la Función Judicial y su incidencia en el Procesalismo Civil*. EDILEX. S.A. Guayaquil-Ecuador.

SÁNCHEZ, M. (2011). *Todos los Juicios*. Tomo II. Editorial Jurídica del Ecuador. Quito-Ecuador.

OSSORIO, M. (2009). *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales*. Editorial Heliasta. Buenos Aires-Argentina.

VELASCO, E. (1991). *Sistema de Práctica Procesal Civil*. Colección Teoría y Práctica del Derecho. Tomo I. Publicaciones de Legislación Cía. Ltda. Primera Edición. Quito-Ecuador,

VELASCO, E. (1992). *Sistema de Práctica Procesal Civil*. Colección Teoría y Práctica del Derecho. Tomo II. Publicaciones de Legislación Cía. Ltda. Primera Edición. Quito-Ecuador.

ZAVALA, E. ZAVALA, J. ACOSTA, J. (2012). *Comentarios a la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional*. EDILEX. S.A. Guayaquil-Ecuador.

CÓDIGOS Y LEYES

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR (2010). Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito-Ecuador

LEY DE INQUILINATO (2000). Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito-Ecuador

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL (2012). Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito – Ecuador

CÓDIGO CIVIL (2009). Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito – Ecuador

CÓDIGO ORGÁNICO DE LA FUNCIÓN JUDICIAL (2009). Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito – Ecuador

CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE INQUILINATO (2010). Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Ambato.

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (2012). Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito-Ecuador.

LINKOGRAFÍA

http://html.rincondelvago.com/contrato-de-arrendamiento_1.html

http://www.upf.edu/dretcivil/_pdf/mat_fernando/civildos8.pdf

<http://iuscontratosmx.blogspot.com/2007/03/el-arrendamiento.html>

<http://www.derechoecuador.com/articulos/detalle/archive/doctrinas/derechocivil/2012/03/13/contrato-de-arrendamiento>

http://www.ayudalegalonline.com/Articulos/Incumplimiento_Celeridad.html

<http://etimologias.dechile.net/?celeridad>

http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/cybertesis/1591/1/benites_tj.pdf

<http://inforlegal.blogspot.com/2009/06/los-principios-procesales.html>

<http://sitios.poder-judicial.go.cr/salaconstitucional/Constitucion%20Politica/Principios%20Constitucionales/CONCENTRACION.htm>

<http://sitios.poder-judicial.go.cr/salaconstitucional/Constitucion%20Politica/Principios%20Constitucionales/CELERIDAD%20Y%20ECONOMIA%20PROCESAL.htm>

ANEXOS

UNIVERSIDAD TECNICA DE AMBATO
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
CARRERA DE DERECHO

ENCUESTA

Dirigida a Jueces y Secretarios de la Unidad Judicial Civil con Sede en el Cantón Ambato; Comisario y Secretario de la Comisaría de Inquilinato del Cantón Ambato y Profesionales del Derecho en libre ejercicio en la ciudad de Ambato.

Objetivo.- Conocer el criterio de personas que están inmiscuidas en procesos de Terminación del Contrato de Arrendamiento y como incide en el Principio de Celeridad Procesal.

Instrucciones.-

- a.- Conteste con la mayor sinceridad posible
- b.- Elija una sola de las opciones de respuesta dadas.
- c.- Marcar con una x la opción de solución de su agrado.

1. ¿Conoce usted las causales de terminación de los contratos de arrendamiento establecidos en la Ley de Inquilinato?

SI ()

NO ()

2. ¿Conoce usted qué causal es la más común en el planteamiento de procesos de terminación de contratos de arrendamientos?

SI ()

NO ()

3. ¿Son respetados todos los principios constitucionales al presentarse procesos de terminación de Contratos de Arrendamiento?

SI ()

NO ()

4. ¿Al plantear procesos de terminación de contratos de arrendamiento se ha respetado el Principio de Celeridad?

SI ()

NO ()

5. ¿Considera necesaria una reforma a la Ley de Inquilinato con el fin de agilizar los procesos de Terminación de Contratos de Arrendamiento?

SI ()

NO ()

6. ¿Considera que planteando acuerdos extrajudiciales se podría llegar a obtener una solución de manera más rápida y eficiente en la terminación de contratos?

SI ()

NO ()

7. ¿Considera de utilidad que con el desahucio se pueda resolver la terminación contractual sin necesidad de tener que plantear un proceso Verbal Sumario?

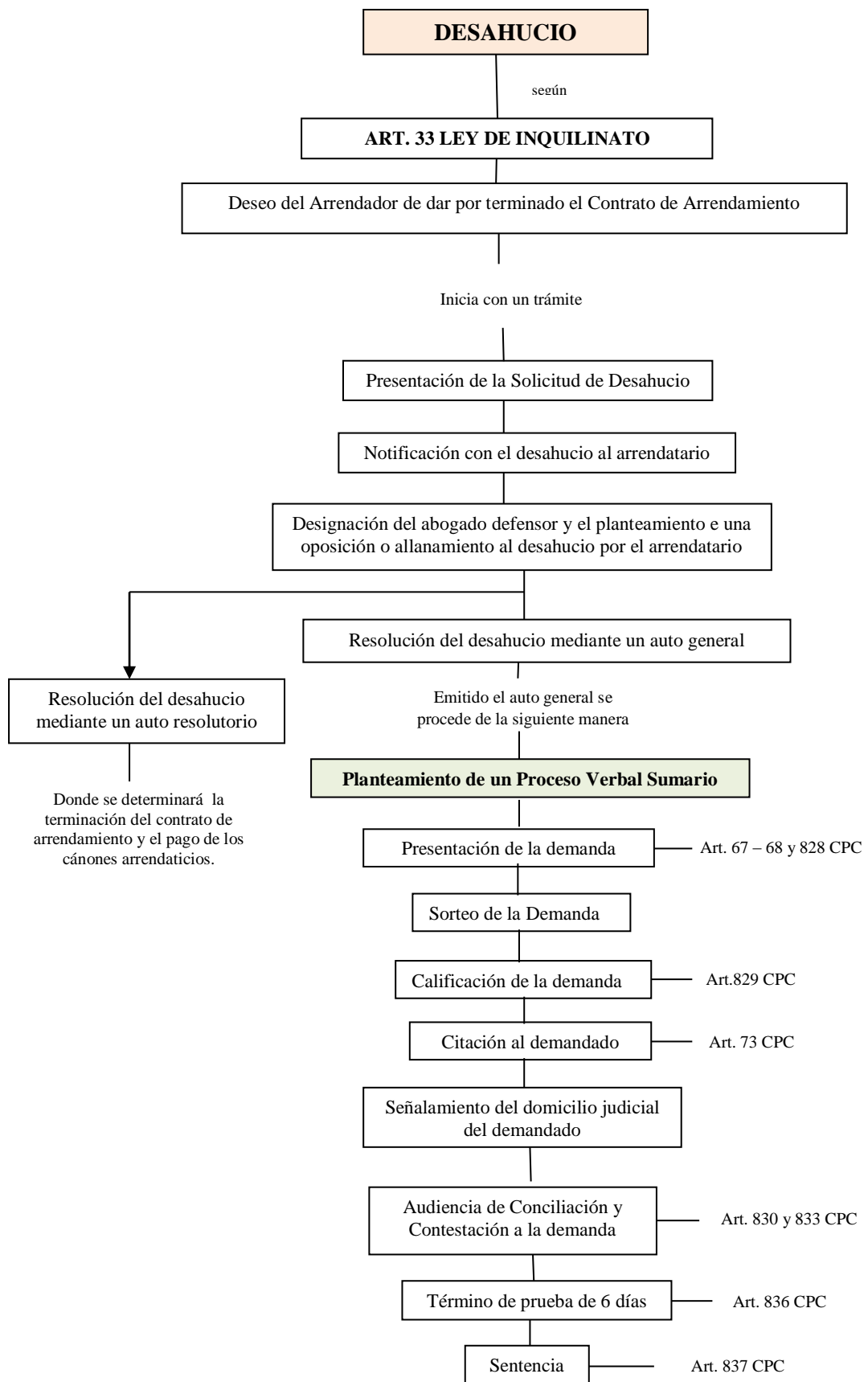
SI ()

NO ()

8. ¿Son respetados los términos legales determinados en el Código de Procedimiento Civil al plantearse proceso Verbal Sumario de Terminación contractual?

SI ()

NO ()



GLOSARIO

Arrendamiento Urbano: El contrato por el cual una parte cede a otra voluntariamente el goce o uso de una finca urbana, o parte más o menos independiente de ella, por tiempo determinado y precio cierto.

Ossorio, Manuel, 2009, Pag. 98.

Catastro: Registro público en el que se hacen constar datos relativos a la propiedad inmueble, tales como la calidad, la cantidad y el valor de estos bienes, los nombres de los propietarios, la situación, la extensión, límites y cultivos. Aunque su finalidad característica es la determinación de las contribuciones imponibles, sirve también para efectos estadísticos, civiles y administrativos.

Ossorio, Manuel, 2009, P. 159.

Capacidad: Aptitud de una persona para ser titular de relaciones jurídicas. Aptitud de una persona física para actuar por sí misma en la vida civil.

Goldstein, Mabel, 2008, P. 116.

Cesión: Acto entre vivos por el cual una persona traspasa a otra bienes, derechos, acciones o créditos.

Ossorio, Manuel, 2009, P. 168.

Contrato: Acuerdo de varias personas que se establece sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos.

Goldstein, Mabel, 2008, P. 163.

Ilegalidad: Todo aquello que es contrario a la ley, Los actos ilegales están viciados de nulidad, salvo que la propia ley disponga su validez, en especial por su consolidación en el tiempo.

Ossorio, Manuel, 2009, P. 466.

Mejora: Arreglo efectuado por cualquier tenedor o depositario de una cosa de la cual no es propietario, por el cual tiene derecho, salvo pacto en contrario, a ser

indemnizado por las que le hubiese realizado, siempre que no lo haya hecho por puro lujo o recreo o de exclusiva utilidad para el que los hizo.

Goldstein, Mabel, 2008, P. 374.

Mora: Incumplimiento material que se hace jurídicamente relevante. Retardo o retraso en el cumplimiento de una obligación. Incumplimiento en término.

Goldstein, Mabel, 2008, P. 380.

Mejora: Arreglo abona una renta como tal al arrendador.

Cabanellas, Gullermo, 1992, P. 856.

Uso: Acción y efecto de servirse de una cosa, de emplearla o utilizarla.

Cabanellas, Gullermo, 1992, P. 995