



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

TEMA:

**“EL PROCESO DE DESOCUPACIÓN O LANZAMIENTO Y EL
DERECHO DE DOMINIO DEL ARRENDADOR”.**

Proyecto de Graduación previa a la obtención del Título de Abogado de los
Juzgados y Tribunales de la República del Ecuador

AUTOR:

Gustavo David Santamaría Ulloa.

TUTORA:

Abg. Mg. Cristina Espín

Ambato – Ecuador

2015

TEMA:

“EL PROCESO DE DESOCUPACIÓN O LANZAMIENTO Y EL DERECHO DE DOMINIO DEL ARRENDADOR”.

APROBACION DEL TUTOR

En mi calidad de Tutora del Trabajo de Investigación sobre el tema: **“EL PROCESO DE DESOCUPACIÓN O LANZAMIENTO Y EL DERECHO DE DOMINIO DEL ARRENDADOR”**, del señor Gustavo David Santamaría Ulloa, Egresado de la Carrera de Derecho, de la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad Técnica de Ambato, considero que dicho trabajo reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la Evaluación el Tribunal de Grado, que el H. Consejo Directivo de la Facultad designe para su correspondiente estudio y calificación.

Ambato, 29 de Julio del 2015

.....
Abg. María Cristina Espín

TUTORA

APROBACIÓN DEL TRIBUNAL DE GRADO

Los Miembros de Tribunal de Grado, APRUEBAN el Trabajo de Investigación sobre el tema: “**EL PROCESO DE DESOCUPACIÓN O LANZAMIENTO Y EL DERECHO DE DOMINIO DEL ARRENDADOR.**”, presentado por el señor Gustavo David Santamaría Ulloa, de conformidad con el Reglamento de Graduación para obtener el Título Terminal de Tercer Nivel de la UTA.

Ambato,.....

Para constancia firman:

.....
Presidente

.....
Miembro

.....
Miembro

AUTORÍA

Los criterios emitidos en el trabajo de investigación **“EL PROCESO DE DESOCUPACIÓN O LANZAMIENTO Y EL DERECHO DE DOMINIO DEL ARRENDADOR”**, como también los contenidos, ideas, análisis, conclusiones y propuestas son de responsabilidad del autor.

Ambato, 29 de Julio del 2015

EL AUTOR

.....
Gustavo David Santamaría Ulloa

CI: 180252179-7

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 autor.

Ambato, 29 de Julio del 2015

.....
Gustavo David Santamaría Ulloa

CI: 180252179-7

AGRADECIMIENTO

Quiero agradecer el apoyo de mi madre, de mi abuelita en el cielo, y como olvidarme de agradecerles a mis seres queridos amigos y familiares, que siempre estuvieron presentes con su apoyo para seguir adelante.

A mis maestros y amigos de la facultad.

A Dios que por sobre todas las cosas me proveyó de los medios necesarios para transcurrir este sendero educativo y obtener un logro más en mi vida.

Gustavo David

DEDICATORIA

Este trabajo está dedicado a todas las personas que han estado a mi lado en los buenos y malos momentos, esos momentos en que al sentirse derrotado siempre estuvieron ahí para darte un consejo y un apoyo para levantarse y seguir adelante.

A las personas que creyeron en mi y apoyaron este sendero, que es el paso más difícil al iniciar es el primero, es decir la decisión de una carrera, un proyecto de vida.

David Santamaría.

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
Preliminares	
Portada.....	i
Tema:.....	ii
Aprobacion del tutor	iii
Aprobación del tribunal de grado.....	iv
Autoría.....	v
Derechos de autor.....	vi
Agradecimiento	vii
Dedicatoria	viii
Índice general	ix
Introducción	1
CAPITULO I.....	2
EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	2
Tema de Investigación	2
Planteamiento del problema.....	2
Contextualización.....	2
Macro.	2
Meso.....	4
Micro.....	5
Arbol de problemas	7
Análisis crítico.	8
Prognosis	9
Formulación del Problema	10
Preguntas directrices	10
Delimitación del Objeto de Investigación.....	10

Campo:	10
Área:	10
Aspecto:.....	10
Delimitación Espacial	10
Delimitación Temporal	10
Justificación.....	11
Objetivos	11
Objetivo General	11
Objetivos Específicos.....	12
CAPITULO II	13
MARCO TEÓRICO.....	13
Antecedentes Investigativos.....	13
Fundamentaciones.....	16
Fundamentación Filosófica	16
Fundamentacion Doctrinaria.....	16
Fundamentacion Legal	16
Categorías Fundamentales	19
Rueda de Atributos de la Variable Independiente.....	20
Rueda de Atributos de la Variable Dependiente	21
Lay de Inquilinato	22
Terminación del Contrato de Arrendamiento.	24
Desocupacion o lanzamiento.....	26
Definición.....	28
Procedimiento.	29
Causas de terminación del contrato de Arrendamiento.....	31
Elementos.....	32

Derechos y obligaciones del arrendador	33
Derechos y obligaciones del arrendatario	37
Constitución Política de la República Del Ecuador	38
Código Civil	40
Derecho de Dominio del Arrendador	41
Definición.....	42
Naturaleza del Arrendamiento	43
Derechos.....	43
Desahucio.....	45
Elementos.....	45
Uso	46
Goce	47
Disposición.....	47
Plazo para la desocupación	48
Hipótesis.....	49
Variables	49
CAPITULO III.....	50
METODOLOGIA	50
Enfoque	50
Modalidad básica de la investigación	50
Bibliográfica-Documental.....	50
De Campo.....	50
Nivel o tipo de la investigación.....	51
Población y muestra	51
Operacionalización de variables	54
Recolección de información.....	56

Plan de recolección de información	56
Plan de procesamiento de la información	57
CAPÍTULO IV	58
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS.....	58
Análisis.....	58
Interpretación de datos	58
Tabulación de Resultados	59
Análisis de entrevistas a la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Ambato.	68
Verificación de Hipótesis.....	70
Tabla de Frecuencias.....	71
Análisis de la tabla de frecuencias-Comprobación de la tesis	72
CAPÍTULO V	74
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	74
Conclusiones	74
Recomendaciones.....	75
CAPITULO VI.....	76
PROPUESTA.....	76
Datos Informativos.....	76
Antecedentes de la Propuesta.....	77
Justificación.....	77
Objetivos	78
Análisis de Factibilidad.....	79
Política.....	79
Normativa.....	79
Socia.....	80
Desarrollo de la Propuesta	80

Modelo Operativo	85
Previsión de la Evaluación	86
Cronograma.....	87
BIBLIOGRAFIA.....	88
LEXIGRAFÍA.....	88
LINKOGRAFIA	89
ANEXOS.....	90

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico No.1.....	7
Gráfico No.2.....	19
Gráfico No.3.....	20
Gráfico No.4.....	21
Gráfico No.5.....	59
Gráfico No.6.....	60
Gráfico No.7.....	61
Gráfico No.8.....	62
Gráfico No.9.....	63
Gráfico No.10.....	64
Gráfico No.11.....	65
Gráfico No.12.....	66
Gráfico No.13.....	67

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro No.1.....	51
Cuadro No.2.....	54
Cuadro No.3.....	55
Cuadro No.4.....	56
Cuadro No.5.....	71
Cuadro No.6.....	76
Cuadro No.7.....	83
Cuadro No.8.....	84
Cuadro No.9.....	85
Cuadro No.10.....	87

RESUMEN EJECUTIVO

El presente trabajo investigativo es presentado a conocedores del derecho, dedicados a ejercer arduas labores en favor de la comunidad, y de manera particular a los estudiantes de la carrera de Derecho de la Universidad Técnica de Ambato.

Este trabajo es el resultado de un estudio sistemático de uno de los problemas que afectan a nuestra sociedad, como lo es el dar en arriendo a una persona un inmueble, ya sea para vivienda o local comercial y que el mismo, abusando del derecho, permanezca en el inmueble por un periodo muchas veces superior a los 60 días sin pagar el canon arrendaticio, motivo por el cual acarreado 90 días de anticipación se le comunico la terminación del contrato existente entre las partes, ocasionando perjuicio al patrimonio del propietario. Al plantear las interrogantes de investigación, el objetivo general como los específicos y la importancia de la misma, se pudo evidenciar que el proceso de desocupación o lanzamiento afecta de manera rotunda el derecho de dominio del arrendador, sin embargo de ello, seguimos recurriendo a lo establecidas en la ley, lo cual no brinda al arrendador, las garantías necesarias para proteger su derecho de dominio; es necesario el planteamiento del ante proyecto de Reforma al artículo 33 del Título VII De la terminación del contrato de arrendamiento de la Ley de Inquilinato, con el objeto de garantizar el derecho de dominio del arrendador.

Seguidamente se procede al análisis minucioso con la recolección de información, manifestada en el marco teórico, lográndose describir los antecedentes, así como la fundamentación legal, además con las hipótesis y las variables independiente y dependiente se logró comprobar que el proceso de desocupación o lanzamiento inciden en el derecho de dominio del arrendador.

La metodología diseñada para la investigación posee una lógica general; con las modalidades de campo, bibliográfica, documental; determinando los instrumentos de investigación y su procedimiento a fin de desarrollar un estudio minucioso, y plantear las conclusiones y recomendaciones que nos llevaron a formular una propuesta, como es la reforma a la Ley de Inquilinato, numeral 33 referente a la terminación del contrato.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación se desarrolla en el área del derecho con el único objetivo de tratar de solucionar en parte los problemas que existe en el desarrollo de las competencias para el ejercicio profesional del derecho.

Los capítulos que constan en el presente trabajo son los siguientes:

El Capítulo I denominado: El PROBLEMA con el tema, “El proceso de desocupación o lanzamiento y el derecho de dominio del arrendador, en el segundo semestre de la ciudad de Ambato.”

Así como el Planteamiento del Problema, Contextualización (Macro, Meso, Micro), Análisis Crítico, Prognosis, Formulación del Problema, Delimitación del objetivo de Investigación, Justificación, Objetivos, General y Específicos.

El Capítulo II denominado: MARCO TEÓRICO se fundamenta en Antecedentes Investigativos, una Fundamentación Filosófica, Fundamentación Legal, Categorías Fundamentales, Hipótesis, Señalamiento de Variables.

El Capítulo III denominado: METODOLOGIA plantea que se dará con una Modalidad Básica de la Investigación, Nivel o Tipo de Investigación, Población y Muestra, Operacionalización de Variables, Plan de recolección de Datos, Plan de procesamiento de la información.

El Capítulo IV denominado: MARCO ADMINISTRATIVO, se desglosa con el Recurso Institucional, Recursos Humanos, Recursos Económicos, Materiales, Cronograma y Bibliografía.

CAPITULO I

El Problema De Investigación

Tema de Investigación

“EL PROCESO DE DESOCUPACIÓN O LANZAMIENTO Y EL DERECHO DE DOMINIO DEL ARRENDADOR.”

Planteamiento del problema

Contextualización

Macro.

En el Ecuador el número total de viviendas arrendadas asciende a 40.000, según el último dato proporcionado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos realizado en el 2013. En derecho, la ley determina que el trámite para el desahucio y lanzamiento de un inmueble arrendado bajo la modalidad de vivienda y sus variantes, está supeditado al resultado de un juicio verbal sumario según la ley de Inquilinato; juicio en el cual previamente se debe demostrar que se ha incurrido en una de las causales para terminación del contrato de arrendamiento y por ende la desocupación del inmueble arrendado por parte del arrendatario, en caso de desacato u omisión de la resolución de autoridad competente se ordenara su posterior lanzamiento.

El arrendamiento según el Derecho Romano, no se inició como una figura propia, se confundía con la compraventa en el sentido de que se entregaba una cosa, a manera de venta, pero por un tiempo determinado. Posteriormente, las conquistas, el auge comercial, la inmigración y otros factores, sirvieron para que

adquiriera identidad este contrato en atención a la necesidad de vivienda para aquellas personas de escasos recursos. Se daba una casa para el uso, con la obligación para el usuario de pagar una renta.

La desocupación o lanzamiento no se encuentra regulado de forma explícita en su proceder; Si bien es costumbre que éste se lleve a cabo, bajo mandato del juez, a través de una Comisión Judicial compuesta por un funcionario que actúa como su representante y que ejecuta el acto y por otro funcionario que lo documenta, levantando una acta del mismo conocida como Diligencia de Lanzamiento.

Al lanzamiento suelen acudir acompañando a la comisión judicial, la fuerza pública, un cerrajero y el demandante o su representante, constituyéndose todos en el domicilio del lanzado, el cual es requerido de desalojo y si este se niega a verificarlo se procede al mismo por la fuerza y a su costa, pudiéndose declarar legalmente abandonados todos los bienes del lanzado que se encuentren en interior del domicilio objeto del mismo.

El derecho de dominio del arrendador es el poder directo e inmediato que posee sobre un objeto o bien, por la que se atribuye al titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.

Propiedad que proviene del vocablo latino propietas, derivado, a su vez de propierum, o sea (lo que pertenece a una persona o es propia de ella).

En las 12 Tablas hace su apareamiento el derecho de dominio del arrendador; comenzó a distinguir el poder del Patter sobre las personas, mujer e hijos de familia por una parte; y otra propiedad autónoma sobre esclavos y cosas. Siendo esta última la que se consideró Propiedad en tiempos históricos. El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación.

Para que se cumpla tal condición, se requieren tres condiciones: que el bien sea útil, ya que si no lo fuera, carecería de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada, y que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse.

Meso.

En Tungurahua el índice de casos presentados ante los anteriormente conocidos como Juzgados de Inquilinato durante el período 2014 es de 28.700, según datos proporcionados por la Corte de Justicia. La Ley de Inquilinato que rige actualmente fue promulgada desde hace más de 45 años, sin modificación ni variación alguna, pese a que se produjo una codificación en el año 2000 de dicha Ley, en la que aún así pesan errores latentes y que no han sido rectificadas; lo cual es inadmisibles ya que los cambios socioeconómicos, culturales y las condiciones de vida de la población en las últimas dos décadas han sido estructurales, en modificación y actualización continua de Leyes y Códigos que rigen en nuestra soberanía; Actualmente nos regimos por una ley caduca, carente de satisfacer las necesidades existentes de los usuarios del sistema judicial, en materia de inquilinato.

El Arrendamiento se basa en un contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a la entrega de un bien inmueble para que su contraparte, el arrendatario, lo tenga a nombre y en lugar del dueño, use y goce de ella, pagando al arrendador un precio por el mismo.

El precio puede consistir en una suma de dinero pagada de en una cantidad periódica, que recibe el nombre de renta. Su naturaleza jurídica confiere un título de mera tenencia, porque el arrendatario no tiene el título de propietario, sino que reconoce dominio ajeno, del arrendador, en este caso, ya sea casas, autos, u objetos.

Para evitar ciertos abusos por parte tanto del arrendatario o el arrendador se debería tener presente que es necesario, mejorar el sistema jurídico y

actualizando leyes caducas con una perspectiva enfocada a la nueva realidad social.

Se procede al desalojo o lanzamiento cuando el arrendatario incumple con la disposición de autoridad competente de restituir el inmueble al propietario en un tiempo considerable, mandato judicial que hace caso omiso dicho arrendatario, quien permanece en el mencionado inmueble, afectando los derechos reales del propietario.

Se considera que el derecho de propiedad o derecho de dominio pleno, comprende tres facultades principales: uso (ius utendi), goce (ius fruendi) y disfrute (ius abutendi), distinción que proviene del Derecho romano o de su recepción medieval. Tiene también origen romano la concepción de la propiedad en sentido subjetivo, como sinónimo de facultad o atribución correspondiente a un sujeto.

El código civil vigente en su Libro II trata de los bienes y de su dominio, posesión, uso, goce y limitaciones; Libro en el cual hace referencia que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, de la cual se puede gozar y disponer, respetando el derecho ajeno.

Micro.

En Ambato el número total de viviendas arrendadas es de 2.074 según datos referenciales proporcionados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos realizado en el año 2013; así también según la Corte Provincial de Justicia de Tungurahua durante el periodo 2013-2014 se han presentado ante los jueces de Inquilinato 1.200 juicios, y los usuarios quedan inconformes con la tramitación y proceder de dicho juicio por cuanto no se refleja la celeridad procesal en esta materia.

Irrespetado el contrato de arrendamiento sea por cual fuere de las causales para la terminación del contrato de arrendamiento, el arrendador queda en la facultad de exigir su derecho como lo establece la Ley de Inquilinato vigente, y

solicitar al juez competente que declare terminado el contrato y ordene el desalojo inmediato del ocupante del inmueble.

El juicio de arrendamiento no permite que en él se resuelvan conflictos de derechos contradictorios, como la propiedad, posesión etc., estos derechos tienen que ser discutidos en otra clase de juicios.

En teoría se supone que la sencillez es la nota más característica del juicio verbal sumario de inquilinato, como medio fácil, rápido y económico, de obtener judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento, por esta razón no se puede discutir aquí cuestiones de dominio etc., pero en la vida práctica sucede todo lo contrario, ya que no se cumple lo que en teoría se supone que implica el juicio verbal sumario, que tiene como fin acelerar el procedimiento y facilitar la pronta resolución del juicio.

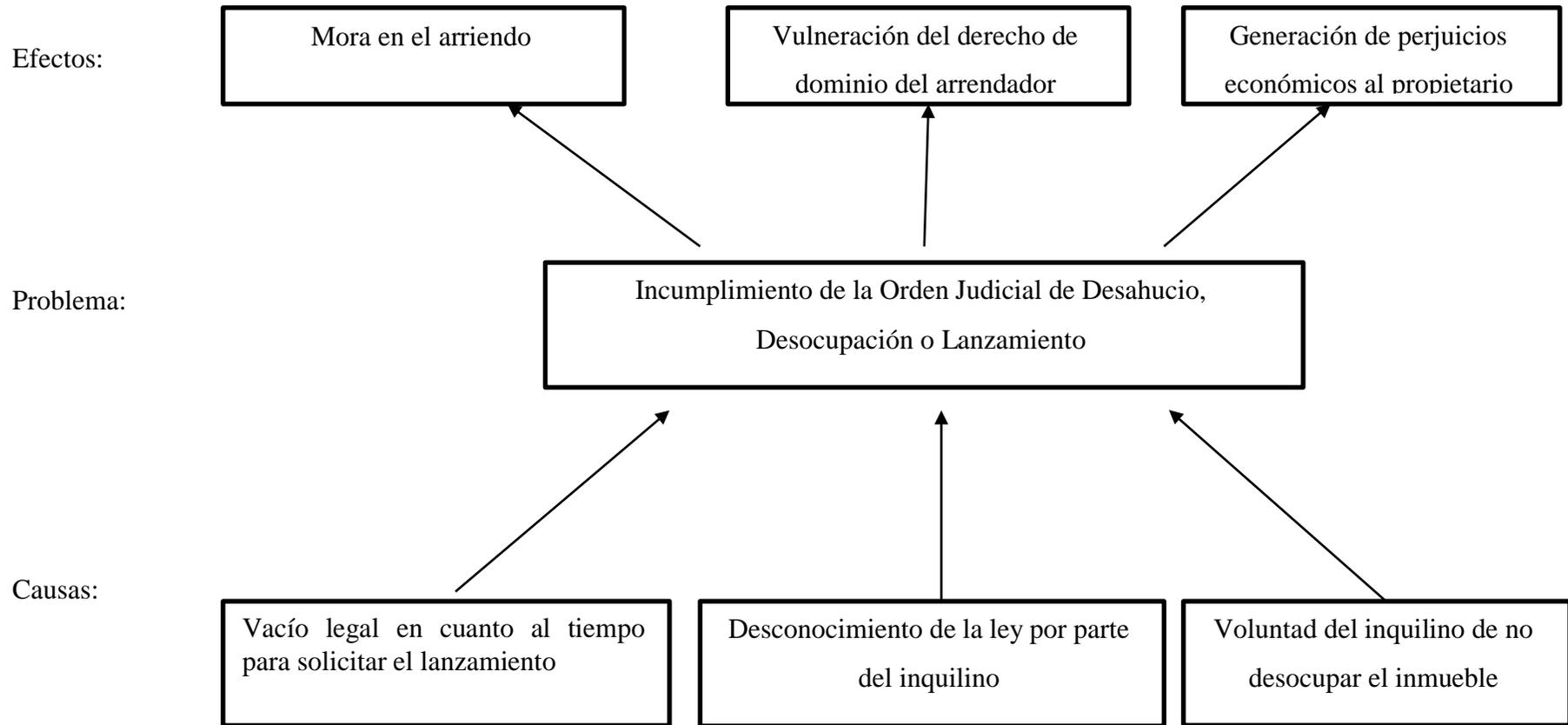
El desalojo o lanzamiento tiene por objeto lograr la recuperación del uso y goce del inmueble, cuando hay una obligación de restituirlo. El desalojo presupone la existencia de un acto vinculante del que tiene la calidad de tenedor y su consiguiente obligación de restituir esa relación real con la cosa, misma que debe ser exigible.

Al verse afectado el derecho de dominio del arrendador se procede al desalojo personal por cuanto persigue una prestación de restituir la obligación. Es necesario recalcar que las partes están vinculadas por una relación contractual.

Relación que al juez sobre el que recae la competencia para conocer, tramitar y juzgar el conflicto es el juez del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble. Siendo éste el criterio que ha adoptado la Jurisprudencia. Si bien es una acción personal, es aplicable la norma que regula el ejercicio de las acciones reales.

ARBOL DE PROBLEMAS

Gráfico: No.1



Elaborado por: David Santamaría
Fuente: El Investigador

Análisis crítico.

El vacío legal en cuanto al tiempo para solicitar el lanzamiento, el cual se encuentra ausente de reglamentación legislativa en materia de Inquilinato. Es una situación de vacío en la ley que existe en su texto. La regulación o aclaración del tiempo explícito para el lanzamiento debe constar en dicha normativa jurídica con el fin de precautelar los derechos del arrendatario.

De una determinada situación que no se encuentra respuesta legal específica, por cuanto no está tipificada en ley competente, en este caso la Ley de Inquilinato, ni leyes rectoras como el Código Civil o Código de Procedimiento Civil, se debe subsanar dicho vacío con la finalidad de evitar se vulneren derechos.

El desconocimiento de la ley por parte del inquilino no exime de culpa alguna por parte del arrendatario o del arrendador; Abuso del derecho el cual se denomina a la situación que se produce cuando el titular de un derecho subjetivo actúa de modo tal que su conducta concuerda con la norma legal establecida que concede esta facultad, pero su ejercicio resulta contrario a la buena fe, la moral, las buenas costumbres o los fines sociales y económicos del Derecho. Igualmente, es el accionar de quien en ejercicio de un derecho actúa con culpa o dolo, sin utilidad para sí y causando daños a terceros, por parte del inquilino.

Voluntad del inquilino de no desocupar el inmueble, decidir hacer caso omiso a la petición del dueño del inmueble y posteriormente a la resolución judicial. Propiedad que se expresa de forma consciente en el ser humano, para realizar algo con intención de un resultado, misma que en este caso el inquilino tiene de no desocupar el inmueble a él arrendado.

Generando de perjuicios económicos al propietario, este perjuicio se refiere a las consecuencias de perjudicar, una acción que consiste en provocar un detrimento a la propiedad del arrendador o a su peculio.

La acumulación de experiencia nos muestra que no solamente se requiere hacer cambios en la normativa y las leyes o únicamente realizar cambios para la modernización administrativa. Se ha demostrado que no se puede obtener cambios significativos en el sistema judicial si no se modifica, actualiza y aplica una ley sujeta a las necesidades de los unos e impidiendo la picardía de otros con la cual evitaríamos una innecesaria pérdida de tiempo y recursos en el trámite de desalojo de un inquilino.

Prognosis

De no llegar a una solución concreta e inmediata sobre el incumplimiento de la orden judicial de desocupación o lanzamiento, en la administración de justicia y los conflictos que produce su aplicación; en el futuro se continuará produciendo diversidad de violaciones de derechos en contra los dueños de viviendas arrendaticias y abuso del Derecho de uso y habitación.

La mora en el arriendo, como bien consta en la Ley de Inquilinato, adeudar tres meses de arriendo es una causal para terminación del contrato de arrendamiento, persiste en nuestra sociedad, inconveniente que debe solucionarse de inmediato, sin alargar el tiempo de estancia o permanencia del inquilino en la vivienda, puesto que de lo contrario el problema seguirá latente y no cesará la mora, sino más bien aumentara los días vencidos.

Continuará la vulneración del derecho de dominio del arrendador, generará perjuicio económico al propietario del inmueble, sin contar con los daños que llegaren a causar al inmueble, por el uso y goce de este. Por cuanto estamos inmersos en una administración de justicia que actualmente está encaminándose a cambios para la optimización de recursos y tiempo en nuestro país.

Está muy claro que debido a la caducidad de la ley de inquilinato que rige nuestro país, la cual tiende a violentar derechos y garantías constantes en nuestra constitución, algunas personas se aprovechan y utilizan astutamente ésta para

aprovechar meses de vivienda que dejan impagos a través de los meses de plazo para la desocupación del inmueble que determina la ley, convirtiéndose en un problema que necesita una solución eficaz.

Formulación del Problema

¿Cómo el incumplimiento de la orden judicial de desahucio incide en el derecho de dominio del arrendador?

Preguntas directrices

¿Cuáles son los factores jurídico-sociales relacionados con el desahucio?

¿Cuáles son las dimensiones del Derecho de Dominio?

¿Cuál sería la solución al problema?

Delimitación del Objeto de Investigación

Campo: Jurídico – Social

Área: Inquilinato.

Aspecto: Desahucio.

Delimitación Espacial

La investigación se la realizará en el Cantón Ambato provincia de Tungurahua.

Delimitación Temporal

El trabajo de investigación se desarrollará durante el periodo comprendido entre los meses de Septiembre del 2014 a Mayo 2015.

Justificación

Con este trabajo investigativo se pretende poner de manifiesto lo que la Justicia propone y crear medidas alternativas para lograr poner un alto a los excesivos abusos ocasionados por parte de los inquilinos hacia el arrendador.

El interés de la presente investigación va encaminado a resolver la problemática de la necesidad de actualización de la ley de Inquilinato, su procedimiento y administración de justicia en el proceso de desahucio y los conflictos jurídicos que esto ocasiona.

La importancia de realizar ésta investigación, radica principalmente en conocer a fondo lo que es la Ley de Inquilinato, cuales son las normativas y directrices que tiene que tomar en cuenta los administradores de justicia al momento de su aplicación, para que se impida el abuso de ésta; así como también establecer los parámetros a los cuales deben sujetarse.

La factibilidad de realizar la investigación enunciada se respalda, según la Corte Provincial de Justicia de Tungurahua se han presentado ante los jueces de Inquilinato 1.200 juicios, y los usuarios quedan inconformes con la tramitación y proceder de dicho juicio por cuanto no se refleja la celeridad procesal en esta materia, en la que se propone un estudio amplio tanto doctrinario como legal; así como también se cuenta con todos los medios como son suficiente bibliografía, facilidad de acceso a la información, y con los recursos económicos necesarios para desarrollar dicha investigación que afecta el Derecho de domino del arrendador.

Objetivos

Objetivo General

- Determinar como el incumplimiento de la orden judicial de desahucio produce conflicto jurídico en la desocupación o lanzamiento.

Objetivos Específicos

- Demostrar los factores jurídico-sociales relacionados con el desahucio.
- Determinar las dimensiones del Derecho de Dominio.
- Proponer una solución al problema.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

Antecedentes Investigativos

Para el desarrollo de la presente investigación es importante la información bibliográfica, es por ello que se ha recibido un importante soporte de los trabajos de investigación y tesis que se han desarrollado en las diferentes Universidades de nuestro país, que si bien no tratan el tema planteado si realizan el aporte necesario para la realización de la presente, entre las que se pueden destacar:

Año: 2012

Institución: U.T.A

Investigador: Fernanda Bonilla.

Tema: “El déficit de vivienda en el sector Huachi Loreto, Cantón Ambato Provincia de Tungurahua genera procesos legales en el área de inquilinato en el año 2008.”

Resumen: “En la presente investigación se ha tomado en consideración el método de Investigación Dialectico analítico, que nos permite entender sobre los casos, actos, y procesos jurídicos y extrajudiciales en el proceso de inquilinato, considerando el Código Civil, Ley de Inquilinato, la Constitución, y demás leyes conexas que hacen referencia a la investigación a realizarse. Hemos de considerar mediante este estudio la práctica procesal Civil en este campo, es decir, en el de Inquilinato, de la ciudad de Ambato, provincia de Tungurahua, y del sector del a muestra: Huachi Loreto, Cantón Ambato, provincia de Tungurahua”

Conclusión: “Los arrendatarios por cuestiones de dinero y por desconocimiento no han podido acudir a la autoridad para solicitar y exigir sus derechos.”

Año: 2011

Institución: U.N.L

Investigador: Carlos Torres.

Tema: "VACIO JURÍDICO EN LA LEY DE INQUILINATO, REFERENTE A LAS MEJORAS QUE REALIZA EL INQUILINO AL LOCAL ARRENDADO"

Resumen “A diferencia de la compra de un bien, cuando una propiedad se da en arrendamiento se lo hace de forma temporal, pasa a formar parte del dominio del arrendatario, bajo las cláusulas del contrato, según se acuerde entre las partes a cambio de una retribución monetaria.”

Conclusión: “Existe un alto porcentaje de personas que se ven obligadas a arrendar un local sea para negocio o para vivienda.”

Año: 2011

Institución: U.T.M

Investigadores: José Carrillo, Ángeles Pardo, Martha Olmedo.

Tema: “VICIOS Y VACIOS JURIDICOS QUE SE ENCUENTRAN EN LA CELEBRACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.”

Resumen: “La mayoría de los usuarios que celebran un contrato de arrendamiento no conocen sus derechos y obligaciones, a los cuales se someten al momento de celebrar un contrato, este desconocimiento puede generar serias controversias entre las partes (arrendador y arrendatario).”

Conclusión: “Como una conclusión al tema investigado está el análisis que se debe realizar y exigir a los entes seccionales, esto es las Municipalidades del país, para que regulen el cobro indiscriminado de los canones de

arrendamiento y que las sanciones a quien abuse sean totalmente drásticas. De igual forma se deberá hacer un seguimiento de veeduría, para erradicar los abusos que se cometen, en temas de cuantías, y chantaje a los usuarios y, evitar delitos que cometen a diario.”

Año: 2013

Institución: U.N.L

Investigador: Iván Flores.

Tema: “ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, PREVIO A ESTABLECER LA VULNERACIÓN DE DERECHOS DEL INQUILINO POR PARTE DEL ARRENDADOR.”

Resumen: “En la presente investigación vamos a determinar la vulneración de la que son víctimas los arrendatarios por parte de los arrendadores, estos últimos por no respetar los derecho que ampara la Ley, en las normas legales, se especifica y establece derecho y obligaciones que tiene que respetar el arrendatario y el arrendador como dueño de casa, que es la persona que entrega un bien de su propiedad a otra para su uso y disfrute.”

Conclusión: “Como se ha indicado anteriormente, el amparo de la Ley de inquilinato a arrendador y arrendatario, dentro del trámite procesal conlleva la pérdida de tiempo, gastos y en la mayoría de los caos a que la relación entre arrendador e inquilino se deteriore y causen enemistades entre los miembros de la relación contractual de inquilinato. En el Juicio Verbal Sumario de Inquilinato no se guardan ni se respetan los términos que la ley y el procedimiento que se contemplan para este tipo de acciones judiciales.”

Aclarando y sin desmerecer a las investigaciones anteriores que se encuentran en las distintas instituciones educativas, este tema hace referencia a la desocupación o lanzamiento y el derecho de dominio del arrendador en el ámbito legal.

Fundamentaciones

Fundamentación Filosófica

El paradigma de la investigación es crítico- propositivo como una alternativa para la investigación social que se fundamenta en el cambio de esquemas sociales y legales.

Es crítico porque cuestiona los esquemas sociales como de derecho y es propositivo porque la investigación no se detiene en la observación de los fenómenos sino plantea alternativas de solución en un clima de actividad, esto ayuda a la interpretación y comprensión de los fenómenos sociales y jurídicos en su totalidad.

El compromiso es buscar soluciones alternativas e implementar planes, programas, estrategias que ayuden en el futuro y rompan este fenómeno, violentando derechos contemplados en los cuerpos legales que garantiza el desarrollo integral de los individuos en sociedad.

La investigación está comprometida a buscar el bienestar de las personas y que estas puedan alcanzar su desarrollo integral y una convivencia en armonía con la sociedad.

FUNDAMENTACION DOCTRINARIA

Aplicando a este tema, “hay que investigar si el acto del juzgador viola o violó derechos constitucionales y si se han respetado o no las normas del debido proceso. En cuanto al texto se debe tener en cuenta el debido proceso para la correcta aplicación de la norma jurídica” (Carrión, 2012, pág. 92).

FUNDAMENTACION LEGAL

Esto es la culminación de los contratos de arrendamiento en materia de inquilinato, o sea es la entrega del inmueble dado en arrendamiento sea por la

terminación del plazo estipulado en el contrato o en el caso que se seda el dominio o se haga el traspaso de dominio, así como lo determina la “causal a) Por dos pensiones locativas que el arrendatario no haya hecho al arrendador. Hasta la fecha que el dueño del inmueble o su apoderado hace la citación de la demanda al inquilino u arrendatario; causal b) Sobre el peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte que se ha dado en arrendamiento y este lugar sea de carácter imperativo su remodelación para evitar otro daño superior; causal c) Cuando en el local arrendado se producen algazaras o reyertas y que estos pleitos sean causados o relacionados por el inquilino es motivo para exigir la desocupación del local dado en arrendamiento; causal d) Si el local dado por arrendamiento para un determinado negocio, su inquilino lo usa para realizar negocios ilícitos u actividades para las cuales no fueron causas del arrendamiento; causal e) Cuando se produzcan daños graves o notable en sus instalaciones o dependencias del edificio o local arrendado y que estos sean causador por el inquilino; causal f) Si el inquilino a quien se le ha dado en arrendamiento un establecimiento, este traspasa su derecho o subordina el mismo a un tercero, sin una autorización escrita y en desacuerdo o desconocimiento del propietario u arrendador; causal g) Cuando el inquilino ejecuta una acción en el establecimiento de una obra y que esta obra no haya sido autorizada por el arrendatario esto es no hacer participe en el conocimiento al dueño del local de tal obra hecha por el inquilino; causal h) Resolución del arrendador de demoler el local para nueva edificación. Si este es el caso la citación al inquilino se la hará con tres meses de anticipación. Mas los planos aprobados por el municipio que autorice realizar la obra. La misma que debe ser iniciada en la fecha prevista por el arrendatario, en caso de no dar cumplimiento se le someterá a lo estipulado por ley; causal i) Cuando el propietario decide ocupar el inmueble arrendado, para esto debe de justificar que él es arrendatario y no dispone de otro inmueble para ocupar. Artículo 30” (LEY DE INQUILINATO ART. 2, 2006, pág. 32)

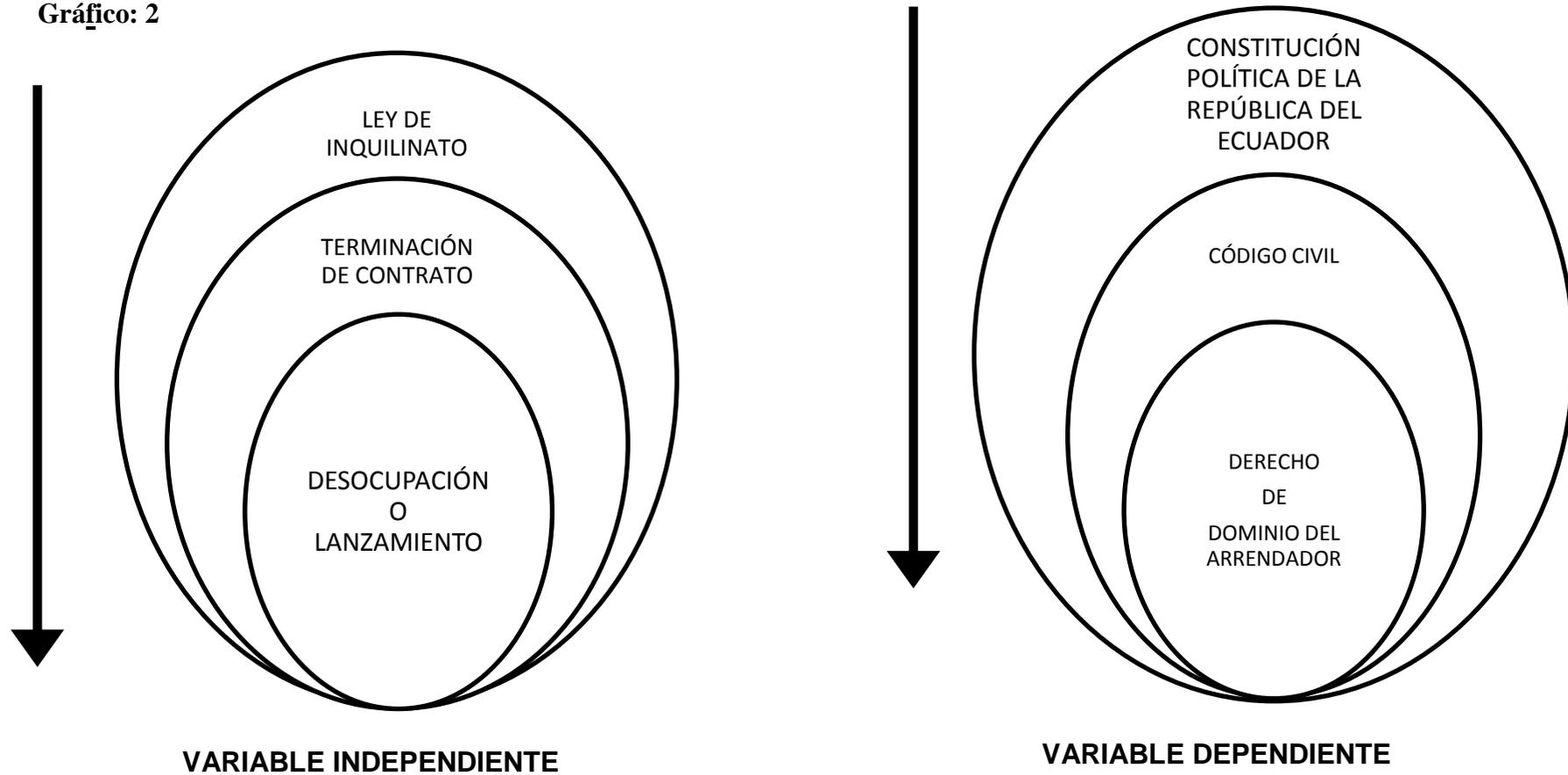
El derecho de dominio o derechos reales son una clasificación de los derechos absolutos que conciten en el poder de una persona sobre una cosa. El derecho real es una relación jurídica inmediata entre una persona y una cosa. La figura proviene del Derecho romano *ius in re* o derecho sobre la cosa. Es un término que se utiliza en contraposición a los derechos personales o de crédito.

Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona. Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales. Art. 595 (CIVIL, CODIGO CIVIL, 2005, pág. 78)

El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Art. 599 (CIVIL, CODIGO CIVIL, 2005, pág. 78)

CATEGORÍAS FUNDAMENTALES

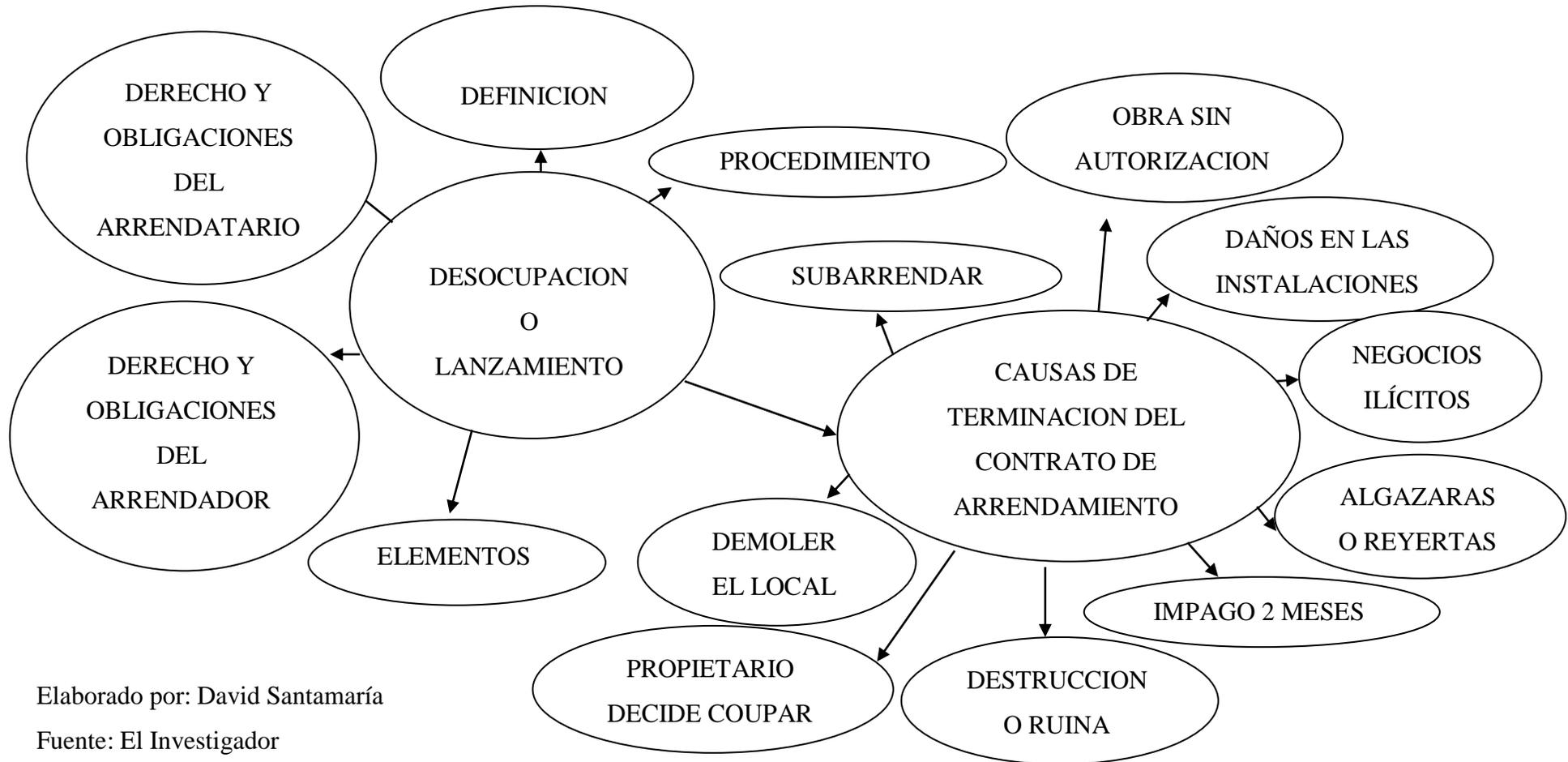
Gráfico: 2



Elaborado: David Santamaría
Fuente: El Investigador

RUEDA DE ATRIBUTOS DE LA VARIABLE INDEPENDIENTE

Gráfico: 3

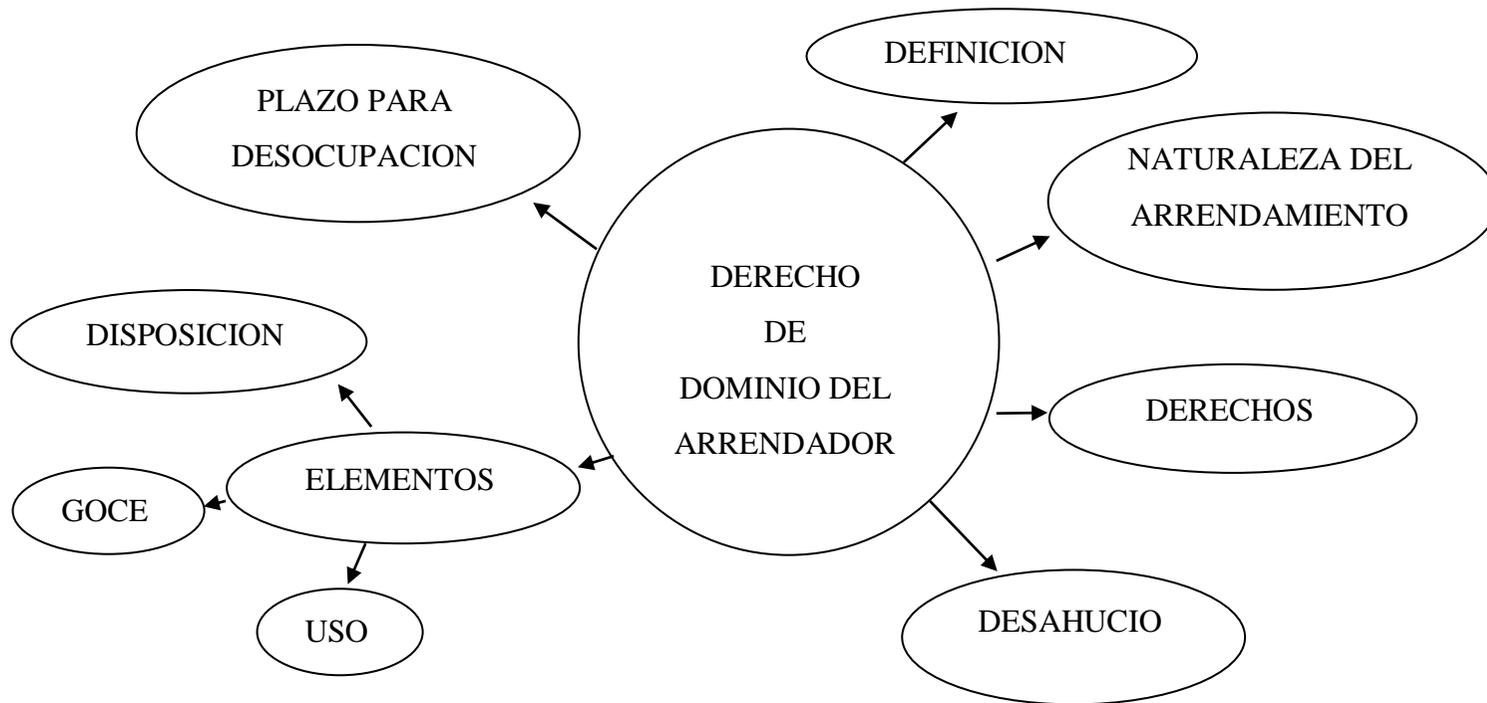


Elaborado por: David Santamaría

Fuente: El Investigador

RUEDA DE ATRIBUTOS DE LA VARIABLE DEPENDIENTE

Gráfico: 4



Elaborado: David Santamaría

Fuente: El Investigador

Lay de Inquilinato

“Esta ley regla las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos. Las ordenanzas municipales determinan el perímetro urbano” (LEY DE INQUILINATO ART.1)

Cada ley únicamente rige para aquello para lo que fue creada, en relación de la materia como jurídicamente se denomina, es decir que la ley de Inquilinato a la que nos estamos refiriendo, únicamente rige para las relaciones derivadas entre el arrendador y el arrendatario.

“En lo no previsto por esta ley, se aplicaran las disposiciones de los Códigos Civil y Procedimiento Civil, en lo que fueren pertinentes”. (LEY DE INQUILINATO ART. 2, 2006)

En caso de que algún suceso, acción o acto, no este considerado y tipificado en dicha la ley de inquilinato, por supremacía de ley como consta en la pirámide de Kelsen, se considerara lo que conste en el Código Civil y Procedimiento civil como leyes rectoras y supremas.

Así también se debe tener presente que en todas las materias y no es la excepción la lay de inquilinato que las rige una ley superior, que si por materia específica propia no trata de un tema en particular su ley rectora o superior la subsana y la suple.

En caso de no estar tipificado en ninguna ley no se considerara en contra a la misma, por cuanto el principio de aplicabilidad, que es lo que la ley no prohíbe, permite.

“Atento a lo que dispone el artículo 12 del Código Civil, la cláusula del contrato en que el arrendatario renuncie a un derecho que la ley le acuerda,

carecerá de todo valor y se tendrá por no escrita. Será por ejemplo, en el caso en que renuncie anticipadamente al plazo de que legalmente dispone para restituir el inmueble. Una vez determinado judicialmente ese plazo, podrá, sin embargo, renunciarlo.” (Celis, 2008, pág. 31)

Un fallo de la Corte de Suprema de Justicia, de mayo de 1968, data que convenido en un contrato de arrendamiento es de resolución ipso facto, ya que opera de pleno derecho, porque así acuerdan las partes en uso de la libertad y porque fluye de la reglamentación de la condición resolutoria en el Código Civil.

Cierto articulado señala la regla general en materia resolutoria, la que es hacer la operar de pleno derecho, como pasa con la condición expresa; cumplida la condición resolutoria como dice la disposición que deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición y como se sabe no es sino una condición resolutoria expresamente señalada, de donde es fácil concluir que sus efectos deben ser los de la condición expresa, es así que resulta una condición resolutoria ordinaria.

La ley de inquilinato ha subsistido olvidada por los legisladores, ya que nadie se ha preocupado por cumplirla ni hacerla cumplir a cabalidad, muchos de sus artículos caducos, obsoletos, mismos que se deberían reformar, ya que no están acorde con la situación actual que vivimos.

Nuestra legislación la acción es considerada en el aspecto procesal, como la facultad de pedir en justicia lo que nos corresponde, acudiendo a un órgano jurisdiccional del Estado, para obtener un bien determinado.

Terminación del Contrato de Arrendamiento.

“El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento y, por consiguiente, exigir la desocupación y entrega del local arrendado antes de vencido el plazo legal o convencional, solo por una de las siguientes causas: a) Cuando la falta de pago de las dos pensiones locativas mensuales se hubieren mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda del inquilino; b) Peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte que comprende el local arrendado y que haga necesaria la reparación; c) Algazarras 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; f) Subarriendo o traspaso de sus derechos, realizado por el inquilino, sin tener autorización 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”. (LEY DE INQUILINATO ART. 30)

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 del inquilino. Si el arrendatario incurriere en mora por adeudar dos cánones arrendaticios el arrendador podrá solicitar el finiquito del contrato.

Peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte que comprende el local arrendado y que haga necesaria la reparación; Con la finalidad de precautelar la integridad del arrendatario el arrendador puede solicitar la terminación del contrato si el local dado en arriendo requiere repararse.

Algazarras o reyertas ocasionadas por el inquilino; Guardar el respeto a las personas que habitan a los alrededores del inmueble arrendado es imprescindible, como también lo es no causar escándalos ni algún otro inconveniente que altere la paz de los cohabitantes o vecinos.

Destino del local arrendado a un objeto ilícito o distinto del convenido; Utilizar el inmueble arrendado con un fin diferente para el que se lo autorizo o

que contravenga a ley causa suficiente para terminar el arriendo por parte del propietario del inmueble.

Daños causados por el inquilino en el edificio, sus instalaciones o dependencias; El arrendatario es responsable de los daños ocasionados al inmueble habitado por él, u ocasionados por las personas de que él es responsable.

Subarriendo o traspaso de sus derechos, realizado por el inquilino, sin tener autorización para ello; De no tener autorización por escrito del propietario del inmueble el arrendatario no podrá ofrecer en arriendo a un tercero, ya que el subarriendo causa terminación de la obligación arrendaticia.

Ejecución por el inquilino en el local arrendado de obras no autorizadas por el arrendador; Toda modificación que se le realice al inmueble por parte del arrendatario debe ser notificada y autorizada por el arrendador, de hacerlo puede terminar la obligación legal entre las partes y el en el caso de ser mejora al inmueble pierde el derecho de solicitar la devolución de lo invertido en el inmueble.

Resolución del arrendador de demoler el local para nueva edificación; Cuando el propietario alegue demoler el inmueble dado en arriendo para terminar el contrato, requiere presentar la autorización para hacerlo por parte de la municipalidad donde se encuentra el inmueble en cuestión, con la respectiva aprobación de planos, e importante empezar con la demolición en el tiempo establecido caso contrario pagara indemnización al arrendatario.

El artículo presente al que se hace referencia en el párrafo anterior trata que el procedimiento es muy sencillo, en el que el Arrendatario deberá enviar al Arrendador una comunicación en tal sentido exponiendo detalladamente las circunstancias, daños o aspectos que hayan servido como motivo para solicitar judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento y la desocupación del inmueble.

Sin olvidar que esta terminación opera en cualquier tiempo de ejecución del contrato inicial, prórroga o renovación, sin que medie aviso anticipado, sino de manera intempestiva e ipso facto, es decir, deberá restituir el inmueble dentro de un plazo establecido siguientes a la terminación y no es compensable con tiempos previos de ocupación que se dejen de pagar.

"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 para este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que dispone las leyes del trabajo y otras leyes especiales". (CODIGO CIVIL ART.1856)

Parafraseando a Eugene Petit los romanos distinguían dos clases de arrendamiento, el arrendamiento de cosas, y el arrendamiento de servicios. "En fin, en el bajo imperio el arriendo de cosas tomó en ciertos casos un carácter especial y se convirtió en un contrato que tenía sus reglas propias: el contrato de enfiteusis"

La terminación del contrato de arrendamiento por parte del Arrendador, frente a los hechos considerados legalmente válidos para ser invocados como soporte de esta decisión en cualquier tiempo de ejecución del contrato y con efectos inmediatos.

Esta forma de terminación, produce efectos de manera inmediata, esto es que el inmueble deberá ser restituido al Arrendador dentro de un plazo prudencial estimado por el juez, siguiente a la comunicación de la aceptación del Desahucio.

Desocupación o Lanzamiento

"El arrendador comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hiciere, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes, por el periodo de un año y por una sola vez. Transcurrido este plazo, cualquiera

de las partes podrá darlo por terminado mediante el desahucio respectivo”. (LEY DE INQUILINATO ART. 33)

Para efectos de la entrega de que trata este artículo, la autoridad competente, a solicitud escrita del arrendador, procederá a señalar fecha para llevar a cabo la desocupación del inmueble en litigio, mediante comunicación al casillero judicial autorizado por el arrendatario, a fin de que se restituya el inmueble y para efectuar la entrega al arrendador.

Al desalojo o lanzamiento asistirá el arrendador, si es el caso el propietario del inmueble, un servidor público, que sería el secretario del juzgado que tramite la causa o el o la ayudante judicial, y la fuerza pública, uno o varios policías en servicio activo.

República Dominicana, en su normativa civil contempla que si el inquilino de una casa o alojamiento continuase disfrutando su posesión después de la terminación del arriendo hecho por escrito, sin que a esto haya habido oposición por parte del arrendador, se considera que lo hace en las mismas condiciones por el término de tres meses más, sin que pueda salir ni ser desahuciado sino después de notificación hecha con arreglo a la ley.

Así también aclara que la falta de pago por rentas vencidas, no autoriza por sí sola a aquel en cuyo favor están constituidas, para pedir reintegro del capital ni a reintegrarse del predio enajenado por él; solamente tiene derecho a embargar y hacer vender los bienes de su deudor, y a hacer ordenar o consentir a cargo del producto de la venta la inversión de una suma suficiente para cubrir lo adeudado.

El desalojo por falta de pago de alquileres vencidos es un procedimiento establecido a favor de los propietarios de inmuebles alquilados, cuyos inquilinos han incurrido en una de las causales de la ley de inquilinato.

En el juicio de desocupación la demanda es previa, y a ella sirve de base un documento auténtico, el contrato de arrendamiento, que constituye una prueba.

Es decir que el desahucio es la facultad del cual una de las partes, mediante aviso con antelación a la otra ejerce el derecho de poner término a un contrato de arrendamiento.

Por ello se procede con la demanda de desalojo la cual es un conjunto de acciones legales efectuadas por el propietario del inmueble, con la finalidad de lograr que el inquilino abandone o sea lanzado del inmueble.

El incumplimiento por parte del arrendatario de una de las cláusulas pactada y acordadas por los contratantes podría llevar al arrendador a pedir el término anticipado del contrato, como la falta de pago de la renta acordada. En los contratos bilaterales ya que va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, caso en el cual, el contratante diligente, o sea aquél que ha cumplido o está llano a cumplir, podrá pedir, entre las dos opciones que le confiere la ley por intermedio de la resolución del contrato, que en el arrendamiento se llama terminación del contrato, con indemnización de daños y perjuicios.

Definición.- Es una medida judicial mediante la cual el juez ordena sacar por la fuerza pública a una persona del inmueble que ocupaba por no haberlo hecho voluntariamente dentro del término que ha previsto la ley y en caso de no haberlo previsto lo señala el juez.

El desalojo puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien. Sin embargo de ampararse la demanda, el lanzamiento solo puede ejecutarse luego de seis días de vencido el plazo. Si el demandado se allana a la demanda o no da contestación a esta, debe pagar, las costas procesales generadas del trámite judicial de Desahucio.

Según la legislación peruana, el lanzamiento se ordenara por pedido de parte luego de seis días de notificado el decreto que declara consentida la sentencia o lo que ordena se cumpla lo ejecutoriado. (CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL ART. 963)

Es claro que la sentencia no apelada en este proceso debe ser declarada consentida, y notificarse esta resolución para que empiece a contarse el término para solicitar el lanzamiento. El lanzamiento se ejecutara contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación.

Se entiende efectuado el lanzamiento solo cuando se hace entrega del bien al demandante en su integridad y totalmente desocupado.

El aviso judicial se ejercita mediante demanda ante el juez a quien correspondía conocer el desahucio, quien la tramita con arreglo a las normas establecidas por el desahucio, es por ello que la legislación de inquilinato prevee las causales de desahucio y su notificación.

El desahucio tenía por objeto la entrega del bien o restitución de un derecho al demandante, por la vía de la orden de desalojo del inquilino, mediante el desahucio, el juez, en la sentencia que lo declare aceptado, ordenara la desocupación en un plazo prudencial, transcurrido este plazo y luego de consentida o ejecutoriada la sentencia, el juez ordena el lanzamiento.

Procedimiento.- Como todo procedimiento judicial empieza por demanda, en este caso la demanda de Desahucio, se procede con la respectiva citación para evitar que el inquilino quede en indefensión. Una vez citado el demandado y conociendo que tiene cierto tiempo para contestar a la demanda se procede a fijar fecha para que se lleve a cabo la Audiencia Única, misma que si el demandado no asiste se lo declara en rebeldía y en mérito de los autos se aprueba el desahucio, dando un periodo de tres meses para que salga el inquilino, caso contrario se procederá con el desalojo o lanzamiento.

El desalojo del arrendatario incluirá el de los subarrendatarios o cesionarios, a quienes se hubiere arrendado o cedido el arrendamiento, sin autorización. No obstante, el subarrendatario o cesionario tendrá derecho a

permanecer en el local arrendado por treinta días, a partir de la fecha en que fuere notificado por el Juzgado de Inquilinato con la terminación del contrato de arrendamiento, mediante el pago al arrendador de la respectiva pensión de arrendamiento. (LEY DE INQUILINATO ART.39)

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

Procedimiento judicial en contra de los ocupantes de un inmueble, puede denominarse inquilinos, locatarios, arrendatarios, aparceros o precaristas, con la finalidad de que lo desocupen y lo restituyan a quien tiene derecho a él; Es decir al dueño y propietario del inmueble o a quien cumpla las veces con autorización legal para hacerlo.

En estos casos es competente el juez del domicilio del demandante y el juez de lugar donde se encuentre el bien, a elección del demandante o en el lugar donde se acordó en el contrato de arrendamiento al momento de su aceptación.

Para iniciar un proceso de desahucio al inquilino es necesario impulsar la causa con la documentación requerida por ley para configurar esta figura jurídica, tales como copia debidamente certificada del contrato de arrendamiento, el mismo que debe estar registrado o aprobado por el departamento de Inquilinato Municipal e inscrito en el juzgado de Inquilinato del lugar donde se encuentra el inmueble, acompañada de la demanda escrita donde conste la causal de la restitución del inmueble y su fundamentación legal, al igual que las generales de ley.

En caso de compra venta adjuntar la escritura en la que consta poseer el derecho de solicitar el desahucio como una de las causales.

Causas de terminación del contrato de Arrendamiento.- El contrato de arrendamiento termina por las causales constantes en el Art. 30 de la ley de inquilinato.

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 del inquilino. Si el arrendatario incurriere en mora por adeudar dos cánones arrendaticios el arrendador podrá solicitar el finiquito del contrato.

Peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte que comprende el local arrendado y que haga necesaria la reparación; Con la finalidad de precautelar la integridad del arrendatario el arrendador puede solicitar la terminación del contrato si el local dado en arriendo requiere repararse.

Algazaras o reyertas ocasionadas por el inquilino; Guardar el respeto a las personas que habitan a los alrededores del inmueble arrendado es imprescindible, como también lo es no causar escándalos ni algún otro inconveniente que altere la paz de los cohabitantes o vecinos.

Destino del local arrendado a un objeto ilícito o distinto del convenido; Utilizar el inmueble arrendado con un fin diferente para el que se lo autorizo o que contravenga a ley causa suficiente para terminar el arriendo por parte del propietario del inmueble.

Daños causados por el inquilino en el edificio, sus instalaciones o dependencias; El arrendatario es responsable de los daños ocasionados al inmueble habitado por él, u ocasionados por las personas de que él es responsable.

Subarriendo o traspaso de sus derechos, realizado por el inquilino, sin tener autorización para ello; De no tener autorización por escrito del propietario del inmueble el arrendatario no podrá ofrecer en arriendo a un tercero, ya que el subarriendo causa terminación de la obligación arrendaticia.

Ejecución por el inquilino en el local arrendado de obras no autorizadas por el arrendador; Toda modificación que se le realice al inmueble por parte del arrendatario debe ser notificada y autorizada por el arrendador, de hacerlo puede terminar la obligación legal entre las partes y el en el caso de ser mejora al inmueble pierde el derecho de solicitar la devolución de lo invertido en el inmueble.

Resolución del arrendador de demoler el local para nueva edificación; Cuando el propietario alegue demoler el inmueble dado en arriendo para terminar el contrato, requiere presentar la autorización para hacerlo por parte de la municipalidad donde se encuentra el inmueble en cuestión, con la respectiva aprobación de planos, e importante empezar con la demolición en el tiempo establecido caso contrario pagara indemnización al arrendatario.

Entonces teniendo en cuenta las causales mencionadas si el arrendatario incurre en una de las causales anteriores el arrendador da por terminado el contrato e inicia un proceso por el incumplimiento para que el arrendatario le responda por los perjuicios causados, así también si de ser el caso de que el arrendatario se rehúse a entregar el inmueble, el arrendador debe iniciar un proceso judicial de restitución de inmueble arrendado.

Elementos.- Se debe hacer constancia la de la pretensión del arrendatario como elemento fundamental para proseguir con la acción; la identificación del inmueble localizado y su exacta ubicación para realizar las citaciones o si llegare al caso la inspección; calidad en que comparecen las partes, es decir el accionante debe hacer constar sus generales de ley y determinar en contra de quien va la acción judicial presentada.

Establecer tiempo de mora del arrendatario si es el caso, o determinar una de las causales por las que fundamente su petitorio de desahucio; de haberla establecido al momento de aceptación en el contrato de arrendamiento una cláusula contra el locatario en caso incumplimiento de contrato y reintegre el inmueble al arrendador.

Identificación del fiador o garante de haberlo y domicilio real, sí en cuanto a la suscripción por el fiador para responder por las obligaciones aquí asumidas por el arrendatario.

Pacto de competencia judicial, para en caso que las partes deban litigar a cual se someterán exclusivamente más renunciando a cualquier otro que pudiera corresponderles.

Suscripción del convenio por todas las partes de una cantidad considerable como resarcimiento de un daño causado, que se firma en constancia de entregar.

De llegarse a un acuerdo extra judicial para evitar gastos judiciales y dilatar procedimientos, deben celebrar un documento en el cual consten la certificación de firmas por notario público y así reducir plazos del trámite judicial con la presentación del convenio realizado.

Derechos y obligaciones del arrendador.-

1. Entregar la cosa arrendada. Si la cosa arrendada es mueble, la entrega de ella podrá hacer bajo una cualquiera de las formas de tradición. Dicha entrega se hará inmediatamente después del perfeccionamiento del contrato o en la fecha convenida o en el momento de celebración del contrato.

Teniendo en cuenta que el fin del arrendamiento es proporcionar al arrendatario el goce de la cosa arrendada y que el goce efectivo de esta no puede obtenerse sino en cuanto ella se encuentre en buen estado, puede decirse que es de la naturaleza del contrato de arrendamiento que la cosa arrendada debe entregarla el arrendador en buen estado.

2. Mantener la cosa en buen estado. Mientras dure el arrendamiento el arrendador tiene que procurar al arrendatario el disfrute de la cosa arrendada, de ahí se desprende que está en la obligación de mantenerla en estado de servir para

el fin a que ha sido arrendada. La medida de esta obligación de sostenimiento de la cosa arrendada, depende del estado en que el arrendador se obligó a entregar, deberá en el curso del arrendamiento conservarlas en ese estado; si conforme también con lo visto el arrendador no se obligó a entregar la cosa sino en el estado en que se encontraba en el momento de perfeccionar el contrato, estado que podía no ser bueno, la obligación a que se le alude se refiere simplemente a conservarla en las condiciones en las que la entrego.

La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias a excepción de las locativas, la cuales corresponden generalmente al arrendatario. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas sin las cuales la cosa desaparece, o se destruye, o no sirve para el uso que se le destina. Las reparaciones locativas son también a cargo del arrendador si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad de la cosa arrendada.

En las reparaciones indispensables, el arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables, que el arrendatario hiciera en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. Si la noticia no pudo darse a tiempo, o si el arrendador no trato de hacer oportunamente las reparaciones, se abonara al arrendatario su costo razonable, probado la necesidad.

Las mejoras se refieren a obra realizada por el arrendatario en la cosa arrendada que no tenga por objeto conservar esta, sino mejorarla aumentando su valor venal.

Para que el arrendatario pueda reclamar del arrendador el reembolso de mejoras útiles, es indispensable que este haya consentido en que el arrendatario las hiciera, manifestando expresamente su voluntad de abonarla. El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles; en que no ha consentido con la expresa condición de abonarla.

Pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valían los materiales considerándolos separados.

3. Saneamiento de la cosa arrendada. El arrendador está obligado a no ejecutar acto alguno que perturbe o embarace al goce de la cosa arrendada por el arrendatario.

Esta obligación de saneamiento se refiere a los actos perturbatorios del mismo arrendador, los actos perturbadores de terceros., los vicios redhibitorios de las cosas arrendadas.

3.1. A los actos perturbatorios del mismo arrendador. El arrendador en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella. Por consiguiente si el arrendador pretende hacer obras en la cosa arrendada que consistan en reparaciones indispensables, no podrá proceder a ello sin tener previamente el consentimiento del arrendatario.

Puede tratarse de obras cuya no ejecución inmediata causarían al arrendador graves perjuicios, el arrendatario debe soportar dichas obras, pero con derecho a que mientras tanto se rebaje el precio o renta proporcionalmente.

En caso de que las obras urgentes embaracen el goce del arrendatario en forma tal que este ya no pueda sacar provecho del contrato, en vista del fin que se tuvo presente al celebrarlo. Frente a esta situación se le concede derecho al arrendatario para ponerle fin a dicho contrato y aun para solicitar indemnización por perjuicios bajo ciertas condiciones.

3.2. A los actos que perturben a terceros. Si el arrendatario es turbado en goce por vías de hecho terceros que no pretendan la cosa arrendada, el arrendatario a su propio nombre perseguirá la reparación del daño. Por

consiguiente el arrendador no tiene por qué responder de ellos: es el propio arrendatario quien debe acudir ante las autoridades para que lo amparen contra esas perturbaciones y que decreten en su favor las indemnizaciones correspondientes.

Un tercero que pretende ser dueño de la cosa o titular de un derecho real sobre esta, lo que hace es desconocer el derecho de dominio del arrendador o por lo menos imponerle a este una limitación de su derecho; en consecuencia es el mismo arrendador quien debe afrontar el debate y defenderse de las pretensiones del tercero: el arrendador es perfectamente ajeno a un litigio como ese.

Si el arrendatario es demandado por el tercero, oportunamente poner de presente su falta de legitimación en causa pues, de lo contrario puede llegar a hacerse responsable ante el tercero por la cosa o por su precio.

4. Vicios redhibitorios de la cosa arrendada. El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aun a la rescisión del contrato según los casos si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ellas el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo de contrato; y aun en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.

Derechos y obligaciones del arrendatario.-

1. Gozar de la cosa. El arrendatario está obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato, y no podrá hacerla servir a otro objeto que el convenido.

La forma en que el arrendatario puede gozar de la cosa arrendada se establece conforme a lo que expresamente diga el contrato, o resulte del espíritu del mismo; a la naturaleza de la cosa arrendada, a falta también de la estipulación expresa, por las circunstancias que rodeen la celebración del contrato o por la costumbre del lugar.

2. Velar por la conservación de la cosa arrendada. El arrendatario empleara en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia. Si el arrendatario no emplea dicho cuidado en la conservación de la cosa, el arrendador tendrá derecho a exigirle indemnización de perjuicios, consecuencia esta que es obvia. Si el descuido del arrendatario genera un grave deterioro de la cosa arrendada, entonces el arrendador tiene el derecho de pedir la terminación del contrato y resarcimiento de daños causados.

3. Daños debidos a culpa de ciertos terceros. El daño causado a la cosa arrendada por un familiar, huésped o dependiente del arrendatario, permitirá al arrendador perseguir la correspondiente reparación. el autor del daño, responderá al arrendatario, en el caso del daño causado por un hijo o dependiente del arrendatario, contra el mismo arrendatario.

4. Pagar el precio o renta convenido. El precio o renta que debe pagar el arrendamiento es estipulado en el contrato. Este problema lo resuelve la ley disponiendo que por peritos se determine el precio o renta.

La renta locativa no puede exceder del diez por ciento del valor total del inmueble, como lo está establecido en ley. El valor de un inmueble se lo tomara como referencia el que constante en el valor predial a la fecha.

El arrendatario no debe la renta si no al vencimiento del periodo correspondiente, nada impide que contractualmente se estipule lo contrario, es decir que el precio o renta, lo pague el arrendatario por anticipado.

5. Cuando el contrato termina antes de tiempo por culpa del arrendador. El arrendatario quedará relevado de la obligación de pagar el precio o renta durante el tiempo que quede faltando para la terminación normal del contrato, y que, de otro lado podrá demandar al arrendador para que le indemnice los perjuicios que la expiración intempestiva del contrato pueda haberle causado.

6. Restituir la cosa a la terminación del contrato. Expirado el contrato de arrendamiento por cualquier motivo legal, cesa la causa para que el inquilino mantenga la cosa en su poder, y por lo mismo es apenas natural que deba restituirla a aquel de que la recibió.

Si llegado el momento de restituir, el arrendatario no restituye, dispone el arrendador de la acción de lanzamiento. La restitución tratándose de cosa inmueble se verificará desocupando enteramente el inmueble y poniéndolo a disposición del arrendador y entregándole las llaves.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

“El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución. Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible.” (CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR ART. 1)

Vivimos en un estado constitucional, es decir en una sociedad donde rige la Constitución y las demás leyes están subordinadas a ella.

El principio de legalidad no solo obliga a la administración y la jurisprudencia, sino también al legislador ordinario, que debe respetar la constitución.

Además de la reserva de ley ordinaria, que establece que una determinada cuestión debe ser regulada por la ley, se introducen al estado de derecho fortalecido, que también limita la discreción del legislador ordinario, y el tema de Derecho constitucional.

“Una Constitución no es algo de nombre solamente, sino es un hecho. No es un ideal, sino una realidad. Y si no se produce en forma visible no es nada. Una Constitución es una cosa antecedente a un gobierno, y un gobierno es sólo la creación de una Constitución.” (PAINE, 1791, pág. 9)

Para la existencia y subsistencia de un gobierno es necesario la aplicación de la constitución, lo cual no es otra cosa que la normativa que regula las relaciones en sociedad, los derechos y responsabilidades de las personas misma que no pueden irse en contra de la constitución y aquellos que conforman un pueblo para dar paso a que exista un gobierno.

“Una Constitución política es un orden instituido por los ciudadanos de una polis con el fin de regular la distribución del poder” (ARISTOTELES)

La finalidad de una Constitución es buscar dar el equilibrio entre el poder de los gobernantes y los derechos de los ciudadanos, creando límites y controles a los gobernantes y regulando los derechos y obligaciones de los gobernados.

La Constitución es la carta magna de un País, por lo que deben estar claramente establecidos los derechos y los deberes de los ciudadanos, el pueblo, la población, las nacionalidades que lo conforman, ya que es el pilar fundamental de un Estado democrático de Derecho.

Fija los límites y define las relaciones entre los poderes del Estado, los que se definen como poder legislativo, ejecutivo, judicial, control social y de estos con sus ciudadanos, determinando así las bases para su gobierno y para la organización de las instituciones en que tales poderes se asientan. Este documento busca garantizar al pueblo sus derechos y libertades.

La constitución no solo es una norma que controla y estructura el poder y sus manifestaciones en la sociedad, sino que además es la norma que reconoce los derechos que el Estado propone en todas las personas. La constitución no otorga los derechos, como tampoco lo hacen las declaraciones que internacionalmente se han firmado y acordado. Los derechos humanos son precedentes a cualquier Estado y superiores a cualquier expresión de poder que éste tenga.

CÓDIGO CIVIL

“La ley es una declaración de la voluntad soberana que, manifestada en la forma prescrita por la Constitución, manda, prohíbe o permite.” (CODIGO CIVIL ART.1)

Son leyes normas generalmente obligatorias de interés común. De igual manera como consta en ley la costumbre no constituye derecho, ya que no se consolida en derecho si previamente no está tipificado, sino en los casos en que la ley se remite a ella. Solo al legislador toca explicar o interpretar la ley de un modo generalmente obligatorio. Las sentencias judiciales no tienen fuerza obligatoria sino respecto de las cuales en que se pronunciaren, en el juzgamiento sobre materias arregladas por leyes orgánicas o especiales, no se aplicaran las disposiciones de este Código, sino a falta de esas leyes

“Un **Código civil** es un conjunto unitario, ordenado y sistematizado de normas de derecho privado, es decir, un cuerpo legal que tiene por objeto regular las relaciones civiles de las personas. A partir del siglo XIX, todos los países de Europa e Iberoamérica y varios de África, Asia y Oceanía han promulgado códigos civiles.” (BELLO, 1855)

Las leyes son hechas para la relación de las personas en sociedad, donde encontramos los derechos, obligaciones y responsabilidades que tienen las personas que integran un Estado, de forma ordenada expresada y dividida entre varias legislaciones existente en todas las materias que rigen y regulan nuestra sociedad.

Un típico código civil trata del derecho de las personas, de las cosas, obligaciones, derecho de sucesiones y derecho de familia. Recalcando que el procedimiento civil está codificado por separado.

DERECHO DE DOMINIO DEL ARRENDADOR

“Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona. Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales.” (CODIGO CIVIL ART.595)

Es decir el derecho para usar y abusar de la propia cosa hasta donde la razón del derecho lo permite, siendo así la facultad de gozar y disponer de un bien con la facultad de hacerlo. Con la atribución de que el titular del derecho es el único facultado para disponer de su propiedad.

“El contrato de arrendamiento es de derecho real, porque fundamentalmente dice que el contrato de arrendamiento subsiste como cuando se vende la propiedad” (TROPLONG)

La propiedad requiere del dominio, se entiende esto como la potestad que le corresponda sobre las cosas a su titular, la propiedad denota no solamente el dominio, sino también en las cosas sobre las que recae; El cambio de dominio es la especie, una de esas relaciones interiores la que atribuye a su titular.

El sentido de la propiedad es la relación de pertenencia de la cosa y el dominio de la misma.

Aunque el arrendador concede únicamente un derecho de goce, como consecuencia de ello se crea una propiedad la de los frutos o productos que pertenecerán al arrendatario; esto origina la imprecisión de los límites entre arrendamiento y venta.

En la antigüedad se considera si el pago era de una sola vez se trata de venta y si el pago era en varias veces será arrendamiento, posteriormente se acudió a considerar la extensión de los derechos concedidos.

Es decir que el derecho de dominio es la facultad del cual una persona ejerce poder sobre un bien u cosa, en este caso poner término a un contrato de arrendamiento.

Definición.- En el campo del derecho, el dominio está relacionado al derecho de propiedad que es el poder que un individuo dispone sobre un bien de manera inmediata y directa. Gracias a esta propiedad, el titular del dominio puede disponer de lo suyo de la manera que desee, teniendo como limitación sólo aquello que estipula la legislación vigente.

Es el derecho real máximo del cual se desglosan la mayoría de los derechos reales consagrados en el derecho civil, ya que se desprenden facultades las cuales arremeten al propietario, para que pueda para usar, gozar y disponer arbitrariamente de una cosa.

Pero con el concepto de dominio consagrado en el código civil, nos damos cuenta que hay una concepción solo de las cosas corporales.

Sin olvidar la limitación por el derecho ajeno, esta limitación apunta a el derecho de abuso o ius abutenti, la cual establece que nuestro derecho de abuso se limita cuando invadimos el derecho de otra persona..

Y la limitación por la ley, esta limitación apunta a que el interés personal está por debajo del interés social, es decir lo establecido por la ley está por encima de nuestros deseos, es menester establecer que la ley es la limitación más grande siendo esta la que regula este derecho real de manera arbitraria.

Naturaleza del Arrendamiento.- Es la relación jurídica entre el dueño y la cosa de su propiedad, configurando así el contenido del derecho de propiedad sobre una cosa corporal.

Confiere un título de mera tenencia, porque el arrendatario no tiene la cosa con ánimo de señor y dueño, sino que reconoce dominio ajeno, el del arrendador en este caso.

El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones: que el bien sea útil, ya que si no lo fuera, carecería de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada, y que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse.

Derechos.- El derecho real es una relación jurídica inmediata y directa entre una persona y una cosa. El derecho real es una relación de derecho en virtud de la cual una cosa se encuentra, de una manera inmediata y exclusiva, en todo o en parte, sometida al poder de apropiación de una persona.

El derecho real es una relación de derecho por virtud de la cual una persona tiene facultad de obtener de una cosa exclusivamente, y en forma oponible a todos, toda la utilidad que produce o parte de ella.

Un derecho absoluto, patrimonial, cuyas normas de orden público, establecen entre una persona, conocida como sujeto activo, y una cosa, denominado el objeto, una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al mismo, naciendo para

el caso de violación una acción real y que otorga a sus titulares las ventajas inherentes.

Los derechos reales son susceptibles de valor, por lo que integran el patrimonio, el sujeto activo puede ser una persona natural o jurídica, que sea titular de derechos, el objeto son las cosas ciertas, individualmente determinadas, por lo que se considera que no puede haber un derecho sin un objeto. El titular para obtener beneficio de una cosa sobre la que recae el derecho real, no necesita ningún intermediario.

Existen dos formas de cumplir el derecho real, como son la tradición y la inscripción en los registros pertinentes; El sujeto pasivo que es toda la sociedad, está obligada a respetar la acción del titular del derecho sobre una cosa que forma parte de su patrimonio personal.

Para velar por dichos derechos reales existen las acciones reales, las que protegen a los derechos reales en caso que se atente contra su existencia, plenitud o libertad. Entre las acciones reales tenemos la acción reivindicatoria, la confesión judicial, derecho de exclusión, etc.

Las cosas son susceptibles de valorizarlas, es decir darles un valor económico determinado, según su tamaño y sectorización, si se trata de inmuebles, o según su grado de laboriosidad, de tratarse de una cosa en la que intervino fuerza laboral, es decir que el conjunto de bienes de una persona constituye su patrimonio.

Como el derecho real es el que crea entre las personas y las cosas una relación directa e inmediata, la cosa es el objeto del derecho real. Parafraseando a Freitas, el valor se mide por su apreciación pecuniaria, o sea, con relación a una cantidad determinada de moneda corriente.

Desahucio.- El término jurídico desahucio se utiliza cuando se procede a privar al inquilino del uso del inmueble mediante una resolución judicial por un incumplimiento del contrato de arrendamiento.

El arrendador, con por lo menos noventa días de anticipación a la expiración del contrato, comunicará al arrendatario su resolución de no renovarlo una vez que se cumpla el plazo establecido.

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 dicho período, el arrendador podrá desahuciar al inquilino concediéndole treinta días para la desocupación y restitución del inmueble.

Se establece que en cada distrito habrá el número de juezas y jueces de inquilinato y relaciones vecinales que determine el Consejo de la Judicatura, el cual fijará la sede y jurisdicción territorial en que ejercerán su competencia.

Si no se determina el ámbito territorial tendrá competencia cantonal. En los cantones en que no hubiere jueces de inquilinato y relaciones vecinales, desempeñarán las funciones de éstos los jueces de lo civil y mercantil.

Elementos.- Se consideran como elementos indispensables para hablar de derecho de dominio del arrendador, el sujeto, que es el titular a cuya voluntad el ordenamiento le atribuye un poder o una facultad.

El objeto, que es la persona o cosa sobre la que el sujeto ejerce su poder, y la causa, que es el hecho o acto jurídico que le da nacimiento.

Se le confiere el título de mera tenedor, porque el arrendatario no tiene la cosa con ánimo de señor y dueño, sino que reconoce dominio ajeno.

Uso.-

El propietario tiene el derecho a servirse de la cosa para sus intereses y de acuerdo con la función social del derecho, siempre y cuando esas conductas no violen preceptos legales ya establecidos o causen lesiones a los derechos de otros propietarios.

Es un derecho real temporal por naturaleza vitalicia para usar de los bienes ajenos sin alterar su forma y substancia y de carácter intransmisible.

Se entiende por derecho de uso aquel derecho real que legitima para tener y utilizar una cosa o bien ajeno de acuerdo con las necesidades del usuario y, en su caso, su familia. Los derechos y obligaciones del usuario se definen en el título constitutivo y, a falta de éste, se regulan por lo que la legislación establezca al respecto.

El derecho de uso puede constituirse sobre cualquier tipo de bien susceptible de uso, ya sean muebles o inmuebles, y pueden ser titulares del derecho de uso tanto personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso es necesario establecer un límite temporal. Es un derecho personalísimo, que no puede ser enajenado ni tampoco arrendado. En el derecho español se establece la imposibilidad de ser objeto de hipoteca.

Es más limitado que el usufructo, dado que no da derecho al disfrute o goce (obtención de los frutos) de la cosa. Por ese motivo, un usufructuario podría arrendar la cosa, pero no tiene ese derecho el que ostenta un derecho de uso.

El Derecho de uso se extingue de la misma forma en que se hace en usufructo.

Goce.-

En su virtud, el propietario tiene el derecho de aprovechar y disponer los frutos o productos que genere el bien. La regla general es que el propietario de una cosa es también propietario de todo aquello que la cosa produzca, con o sin su intervención.

Los frutos pueden ser naturales o civiles. Los frutos naturales son aquellos que la cosa produce natural o artificialmente sin detrimento de su sustancias. En ese aspecto se distinguen de los denominados productos: así, tratándose de un manzanar, las manzanas son frutos naturales y la leña de los árboles son sus productos.

Los frutos civiles están constituidos por aquellas sumas de dinero que recibe el propietario por ceder a otro el uso o goce de la cosa. Usando el ejemplo anterior, el fruto civil que percibe el propietario del manzanar es la renta que le es pagada al darlo en arrendamiento. Tratándose de dinero, los frutos que percibe su propietario son los intereses.

Disposición.-

El propietario con la seguridad de que la cosa está bajo su poder de hecho y voluntad, puede hacer con ella lo que quiera, incluyendo dañarla o destruirla, salvo que esto sea contrario a su función social.

En el arrendamiento de un inmueble se cede el uso y el disfrute de un inmueble a cambio de una renta que el arrendatario se obliga a pagar. Esta entrega que el arrendador recibe por el arrendamiento de una cosa tiene la consideración de fruto civil.

La voluntad del titular es decisiva respecto del destino de la cosa o del bien, por lo tanto mientras no se lo impida la ley o los derechos de un tercero, puede exclusiva y perpetuamente, gozar y disponer de la cosa como quiera.

El derecho real de dominio es un derecho real sobre la cosa propia y se ejerce por la posesión, es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona.

En conclusión tiene el derecho real de dominio quien tenga estos tres principios, Uso, Goce y Disposición.

Plazo para la desocupación.- El plazo para la desocupación de un inmueble, restitución del bien, con la finalidad de proteger un derecho, es fijado a consideración del juez competente; en la actualidad determinado por el consejo de la judicatura todos los jueces gozan de competencia en materia de inquilinato, es por ello que tienen la facultad de juzgar este tipo de actos por sus condiciones como jueces multicompetentes.

En la ley de Inquilinato actual que nos rige no encontramos tipificado ni estipulado o insinuado el plazo para la desocupación, que el arrendador tiene para desalojar la vivienda.

Mas se subsana con la costumbre, destacando que la costumbre no constituye derecho, por parte de los jueces que otorgan, una vez terminado el trámite de desahucio, el plazo de tiempo prudencial para que desocupe el inquilino, mismo que suele determinar en plazo de tres meses.

Según legislación comparada en Colombia la ley prevee que una vez vencidos los términos del desahucio, el juez, dentro de cuarenta y ocho horas, decretará el lanzamiento, sin lugar a apelación, por medio de la fuerza, para lo cual comisionará a un jefe de policía, quien llenará su cometido dentro de tres días después de recibido el despacho del juez, sin dar lugar a recurso alguno ni practicar diligencia que pueda demorar la ejecución del lanzamiento. (LEY 0057 ART 12)

HIPÓTESIS

El proceso de desocupación o lanzamiento afecta al derecho de dominio del arrendador.

VARIABLES

Variable Independiente

Desocupación o lanzamiento.

Variable Dependiente

Derecho de Dominio.

CAPITULO III

METODOLOGIA

ENFOQUE

En la presente investigación se utilizará el paradigma critico-propositivo, critico por que busca analizar una problemática social; y pro-positivo porque plantea una alternativa de solución al problema investigado.

Permitirá analizar, criticar, opinar y comentar todo lo que sucede en la realidad y en el entorno del problema, y dar una solución al problema.

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

Bibliográfica-Documental

Porque para la realización del trabajo investigativo se realiza a través de libros, Internet, u otros, respecto a la aplicación adecuada de la ley de inquilinato, referentemente a la desocupación o lanzamiento, que produce conflictos jurídicos. También se utiliza fuentes primarias como: Códigos, Constitución Política del Estado, documentos oficiales, otros.

De Campo

Porque como investigador recabo información acudiendo al lugar donde

se producen los hechos de un contexto determinado (Juzgado de Inquilinato y a la misma comunidad).

NIVEL O TIPO DE LA INVESTIGACIÓN

El tipo de investigación al que lleva el Trabajo de Investigación es el de asociación de variables, porque permitirá analizar, comparar y valorar el grado de correlación y comportamiento de las variables de estudio.

POBLACIÓN Y MUESTRA

Es importante indicar que la población consiste fundamentalmente en analizar un grupo determinado en cierto momento y por un tema específico.

Para el desarrollo del trabajo investigativo se trabajó con la siguiente población:

Cuadro No. 1

Funcionarios Judiciales Civiles	7
Jueces Civiles Multicompetentes	7
Abogados del Foro de Abogados de Tungurahua	2015
Total	2029

Para obtener la muestra se aplicó la siguiente formula

$$n = \frac{Z^2 * P * q * N}{Z^2 * p * q + Ne^2}$$

n = Muestra,.. ?

N = universo o población, 2029

p = probabilidad de éxito, 0.5

q = probabilidad de fracaso, 0.5

Z = nivel de confianza, 1.96

Ne = coeficiente de corrección de error, 0.05

$$n = \frac{Z^2 * P * q * N}{Z^2 * p * q + Ne^2}$$

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.5) (0.5) (2029)}{(1.96)^2 (0.5) (0.5) + (0.05)^2}$$

$$n = \frac{(3.84) (0.25) 2029}{(3.84) (0.25) + 0.0025}$$

1947.84

n=-----

0.962

n= 202

OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

Cuadro No. 2

Operacionalización de la Variable Independiente

<i>CONCEPTUALIZACIÓN</i>	<i>DIMENSIONES</i>	<i>INDICADORES</i>	<i>ÍTEMS BÁSICOS</i>	<i>TÉCNICAS INSTRUMENTOS</i>
<p>DESOCUPACIÓN O LANZAMIENTO.</p> <p>Medida judicial mediante la cual el juez ordena sacar por la fuerza pública a una persona del inmueble que se le dio en arriendo.</p>	<p>Medida Judicial</p> <p>Desocupación violenta</p> <p>Arrendatario</p>	<p>Procedimiento</p> <p>Orden Judicial</p> <p>Derechos y obligaciones</p>	<p>¿Conoce qué es la desocupación o lanzamiento?</p> <p>¿Cuáles son las causas para la desocupación o lanzamiento?</p> <p>¿Sabe qué tiempo determina la ley para que se dé la desocupación o lanzamiento?</p> <p>¿Conoce si el tiempo otorgado para la desocupación es pagado?</p> <p>¿Conoce de casos que pese a existir una resolución judicial de desocupación no se ha cumplido?</p>	<p>Encuesta</p> <p>Cuestionario</p> <p>Entrevista</p> <p>Guía de entrevista</p>

Cuadro No. 3

Operacionalización de la Variable Dependiente

<i>CONCEPTUALIZACIÓN</i>	<i>DIMENSIONES</i>	<i>INDICADORES</i>	<i>ÍTEMS BÁSICOS</i>	<i>TÉCNICAS INSTRUMENTOS</i>
<p>DERECHO DE DOMINIO</p> <p>Derecho de propiedad que tiene el propietario de un bien para disponer libremente de él, con el fin de un beneficio económico.</p>	<p>DERECHO</p> <p>DISPOSICIÓN</p> <p>USO y GOCE</p>	<p>Principios Económicos</p> <p>Libertad</p> <p>Posesión</p>	<p>¿Conoce sobre el derecho de dominio del arrendador?</p> <p>¿Considera que la ley contiene una disposición clara para la desocupación o lanzamiento?</p> <p>¿Considera que el proceso de desocupación o lanzamiento afecta los derechos de dominio del arrendador?</p> <p>¿Qué derechos del arrendador se ven afectados con las disposiciones actuales en la ley sobre la desocupación o lanzamiento?</p>	<p>Encuesta</p> <p>Cuestionario</p> <p>Entrevista</p> <p>Guía de entrevista</p>

RECOLECCION DE INFORMACIÓN

Cuadro No. 4

PLAN DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

PREGUNTAS BÁSICAS	EXPLICACIÓN
¿Para qué?	Para alcanzar los objetivos de investigación
¿De qué personas u objetos?	Jueces Multicompetentes, Abogados inscritos en el foro de Tungurahua
¿Sobre qué aspectos?	Indicadores
¿Quién? ¿Quiénes?	Investigador.
¿Cuándo?	Septiembre 2014- Mayo 2015
¿Dónde?	En la ciudad de Ambato
¿Cuántas veces?	Prueba piloto y prueba definitiva

PLAN DE PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN

Con la información obtenida en la investigación se procedió a procesarla técnicamente para lo cual se utilizó el programa informático: Excel, en la herramienta de gráficos.

Posteriormente se estructuró un plan de análisis e interpretación de resultados, mismos que determinaron si se han cumplido los objetivos planteados y sobre todo si se ha comprobado la hipótesis.

Los datos registrados se transformaron siguiendo estos procedimientos:

- Revisión de la información recogida.
- Repetición de la recolección, en ciertos casos individuales, para corregir fallas de contestación.
- Tabulación o cuadros según variables.
- Cuadros de una sola variable, cuadros con cruce de variables, etc.
- Reajuste datos que no influyen significativamente en los análisis.
- Estudio estadístico de datos para presentación de resultados.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

Análisis

Recopilados, analizados y tabulados los datos, una vez hechas las encuestas y entrevistas, se procede con el análisis en forma técnica, lo que permite obtener la interpretación de los resultados obtenidos de los instrumentos de recolección de datos de la siguiente manera:

Un análisis de resultados estadísticos, puntualizando directrices importantes acorde a los objetivos planteados y comprobados la hipótesis.

Interpretación de los resultados, basados en el marco teórico, de acuerdo a lo pertinente, para finalizar con el establecimiento de conclusiones y recomendaciones.

Con la tabulación respectiva de las encuestas y el desarrollo con su explicación en cada uno de los ítems de las encuestas; y las demás actividades que este capítulo requiere, con el fin de sustentar la propuesta que ayudara a establecer un resultado.

Interpretación de datos

En la realización de este plan, se han realizado encuestas a Jueces y Funcionarios de la unidad judicial civil del cantón Ambato y Abogados en libre ejercicio, inscritos en el Foro de Abogados de Tungurahua.

Tabulación de Resultados

PREGUNTA 1.- ¿Conoce qué es la desocupación o lanzamiento?

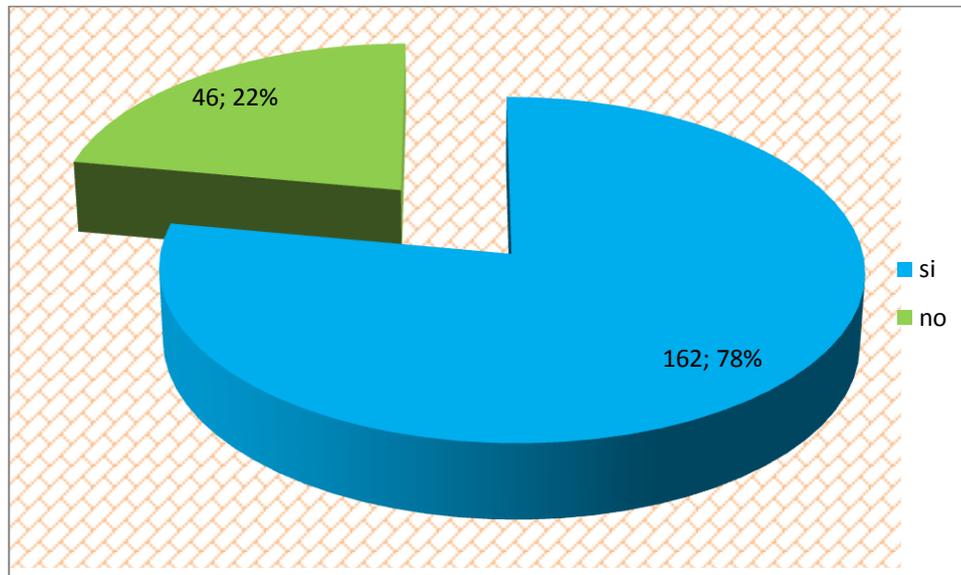


Gráfico No. 5
Elaborado por: David Santamaría
Fuente: El Investigador

Análisis:

A la primera interrogante el 78% de los encuestados responden positivamente a la misma, mientras que el 22% que es un porcentaje considerable indican desconocer al respecto.

Interpretación:

Evidenciamos que pese a que únicamente fueron encuestados abogados en libre ejercicio profesional, existe cierto grado de desconocimiento sobre la normativa que rige a los casos que tienen relación con el área de Inquilinato, lo que podría poner en riesgo los derechos de las partes.

PREGUNTA 2.- ¿Cuáles son las causas más usuales para la desocupación o lanzamiento? (Seleccione 3)

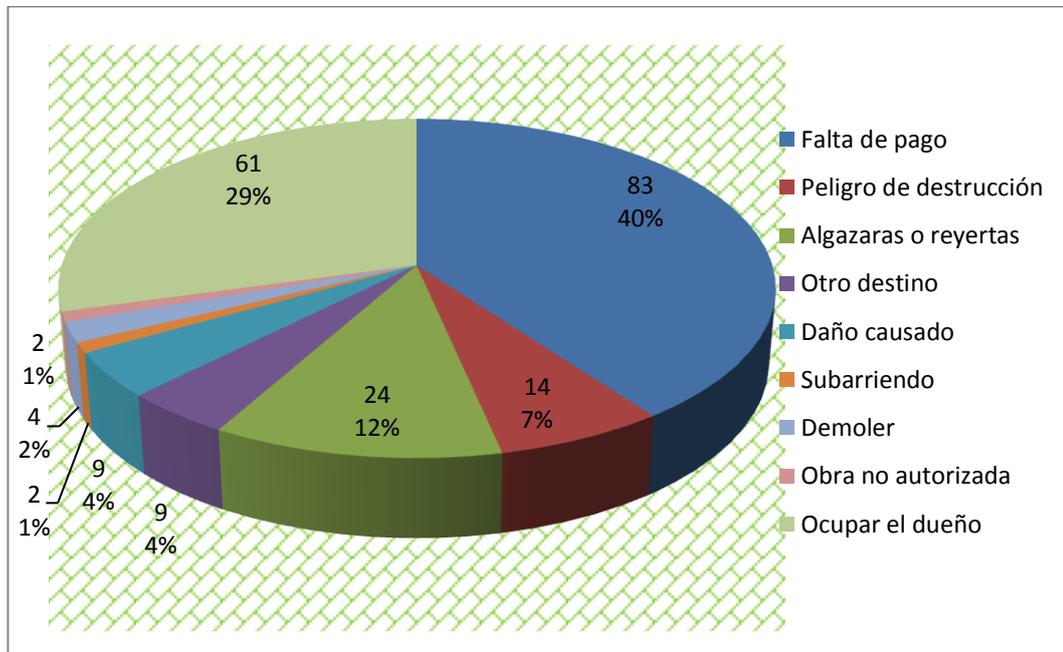


Gráfico No. 6
 Elaborado por: David Santamaría
 Fuente: El Investigador

Análisis:

El 40% ocupa la falta de pago, le sigue con el 29% la ocupación del inmueble por parte del propietario, el 12% se pronuncia por la causa de algazaras y reyertas; el 7% dice ser razón el peligro de destrucción; seguido de Daño causado con 4% y Otro destino que también tiene un 4%, con el 2% está la demolición y cada una de las siguientes causales tienen el 1% de puntuación y son Obra no autorizada, y, subarrendar.

Interpretación:

Con el propósito de conocer el criterio de los profesionales consultados, se planteó la interrogante sobre las causas más usuales que propician la desocupación o lanzamiento, dándonos como resultado que la causal mayormente alegada para requerir la desocupación es la falta de pago del canon arrendaticio, lo que afecta derechos económicos del arrendador.

PREGUNTA 3.- ¿Sabe qué tiempo determina la ley para que se dé la desocupación o lanzamiento?

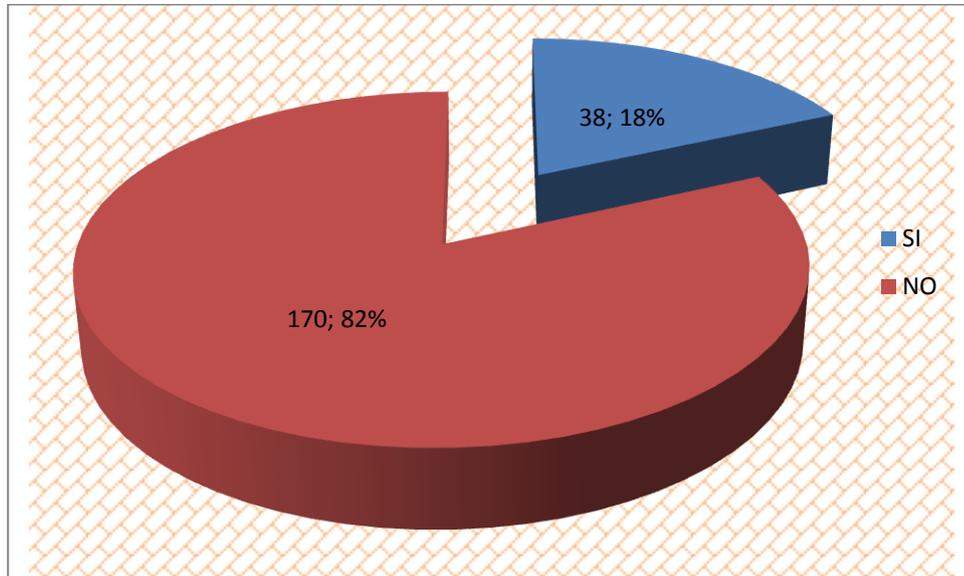


Gráfico No. 7
Elaborado por: David Santamaría
Fuente: El Investigador

Análisis:

De las 208 personas encuestadas el 82% manifiestan desconocer lo que la Ley determina para los casos de desocupación o lanzamiento, en tanto que un escaso 18% indica tener conocimiento.

Interpretación:

Se pudo observar que los encuestados al momento de realizárseles las encuestas y en especial en la presente pregunta existió confusión más que desconocimiento, por cuanto el porcentaje que afirmó la existencia de tiempo para la desocupación o lanzamiento se encontraron en la confusión con el tiempo establecido legalmente para el Desahucio, resaltando que como consta en la mayoría de encuestados ratifican la inexistencia de tiempo para proceder con el lanzamiento.

PREGUNTA 4.- ¿Conoce si el tiempo otorgado para la desocupación es pagado?

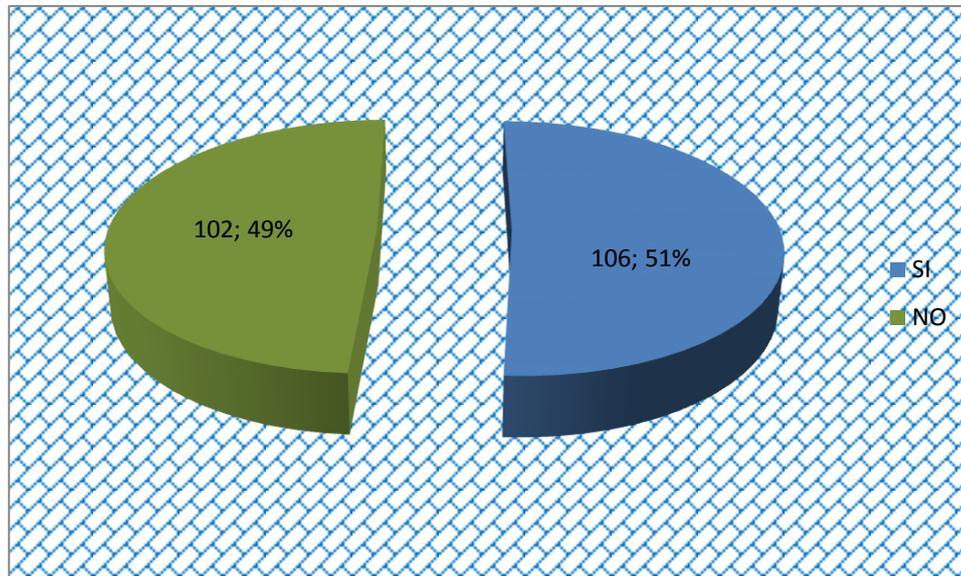


Gráfico No. 8
Elaborado por: David Santamaría
Fuente: El Investigador

Análisis:

En esta interrogante se puede evidenciar que casi la mitad de los encuestados (49%) desconoce sobre el particular, es decir desconocen si el tiempo otorgado para la desocupación de un bien inmueble es pagado, en tanto que el 51% indican tener conocimiento al respecto.

Interpretación:

Podemos evidenciar como se refleja en la gráfica y porcentajes, los encuestados afirmativamente han contestado a la presente interrogante planteada, esto es la afirmación del pago del canon arrendaticio por parte del arrendatario hasta el momento en que desocupe el inmueble, o dicho inmueble se restituya a su legal propietario.

PREGUNTA 5.- ¿Conoce de casos que pese a existir una resolución judicial de desocupación no se ha cumplido?

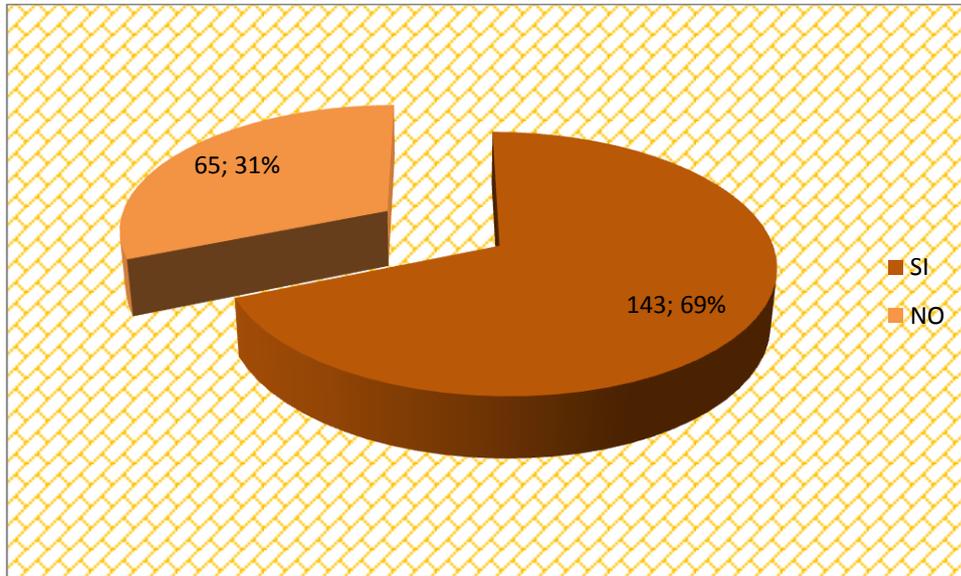


Gráfico No. 9
Elaborado por: David Santamaría
Fuente: El Investigador

Análisis:

El 69% de los profesionales encuestados indican conocer de casos en que a pesar de haber una resolución de desocupación ésta no se la cumple; frente al 31% que declara no conocer de casos así.

Interpretación:

Los casos de incumplimiento de orden judicial de aprobación del desahucio y desocupación del inmueble son de conocimiento general de los profesionales en derecho, pese a que una cifra inferior a la mitad aleguen negativa ante los casos de inquilinato presentados ante las autoridades competentes.

PREGUNTA 6.- ¿Conoce sobre el derecho de dominio del arrendador?

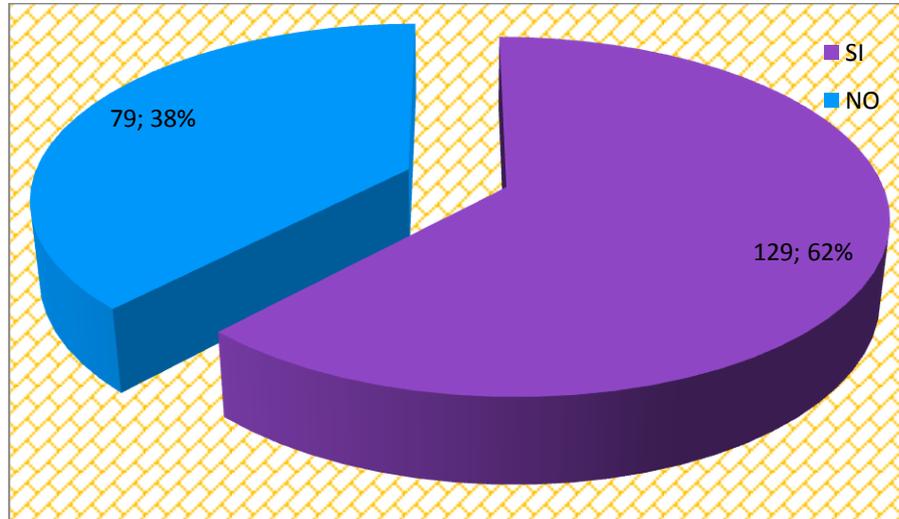


Grafico No. 10
Elaborado por: David Santamaría
Fuente: El Investigador

Análisis:

El 38% de los encuestados indicaron desconocer el derecho de dominio del arrendador, en tanto que el 62% indicó tener entero conocimiento.

Interpretación:

La mayoría de los encuestados tienen conocimiento de la existencia de derecho de dominio que posee el arrendador sobre el inmueble que da en arriendo y se reconoce que a su vez el arrendador lo tiene como mero poseedor, así también encontramos un grupo inferior de encuestados que aducen desconocer sobre el derecho existen de domino del arrendador sobre el bien de su propiedad.

PREGUNTA 7.- ¿Considera que la Ley contiene una disposición clara para la desocupación o lanzamiento?

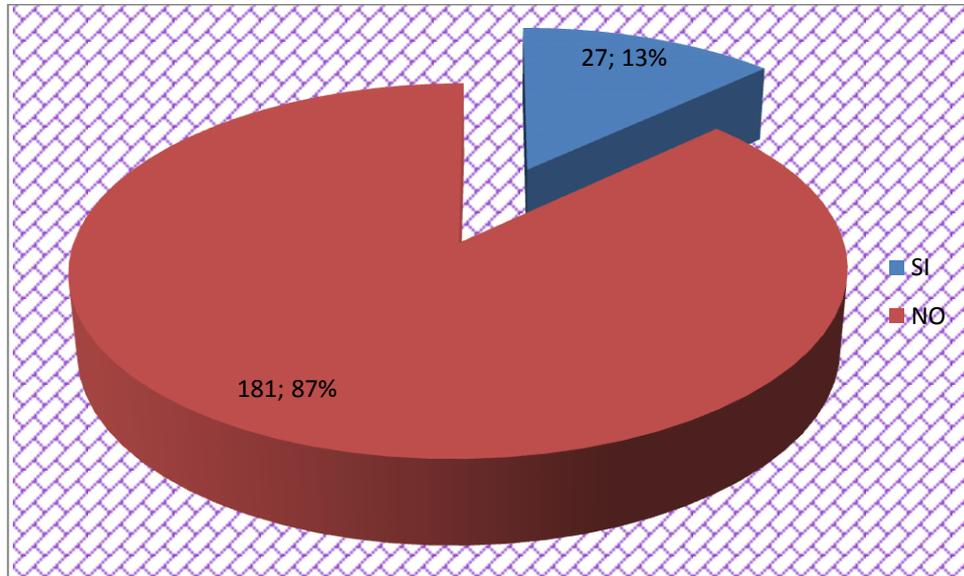


Gráfico No. 11
Elaborado por: David Santamaría
Fuente: El Investigador

Análisis:

Sobre esta importante interrogante el 87% de las personas encuestadas indican que la Ley no contiene una disposición clara respecto de la desocupación o lanzamiento, frente a un 13% que consideran que la Ley si contempla una clara disposición al respecto.

Interpretación:

A la respuesta de esta interrogante notamos que una gran cantidad de encuestados consideran que en la ley vigente de Inquilinato no se contempla una disposición clara para llevar a cabo un proceso de desocupación o lanzamiento, sin ser esta la excepción como consta en la pregunta 3 y representado en la gráfica de color azul, la confusión con la disposición en el sobre el tiempo del Desahucio.

PREGUNTA 8.- ¿Considera que el proceso de desocupación o lanzamiento afecta los derechos de dominio del arrendador?

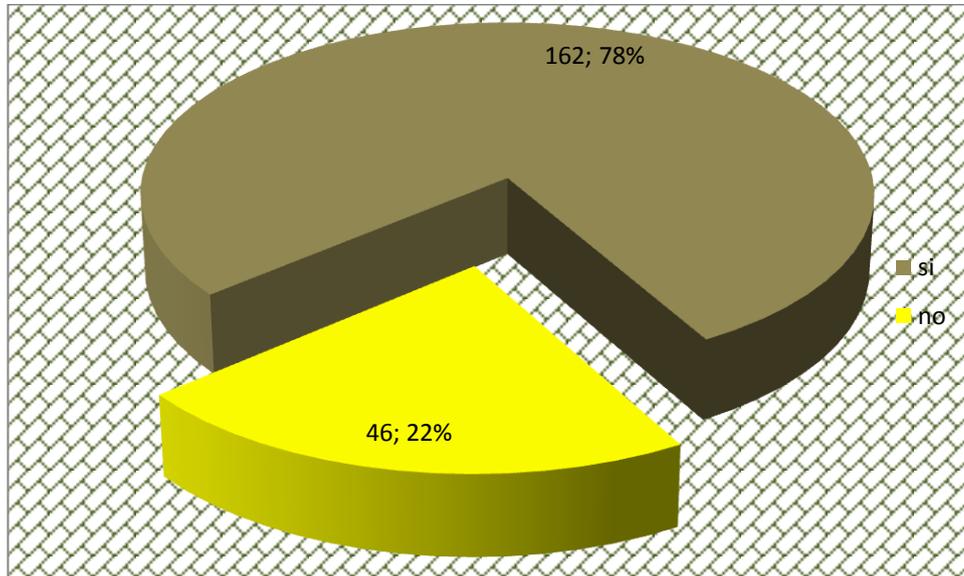


Gráfico No. 12
Elaborado por: David Santamaría
Fuente: El Investigador

Análisis:

El 78% de los encuestados coinciden que el proceso de desocupación o lanzamiento sí afecta los derechos de dominio del arrendador, frente al 22% que considera no afectar este proceso al arrendador.

Interpretación:

Los encuestados, como reflejan las gráficas, consideran que existe una afectación a los derechos del arrendador, en este caso el derecho de dominio del inmueble dado en arriendo, por lo que un procedimiento judicial para sacar al inquilino del inmueble le genera afectación al patrimonio personal del arrendador, aún más en el tiempo a consideración del juzgador para que surta el desalojo o lanzamiento.

PREGUNTA 9.- ¿Qué derechos del arrendador se ven afectados con disposiciones actuales en la Ley, sobre la desocupación o lanzamiento?

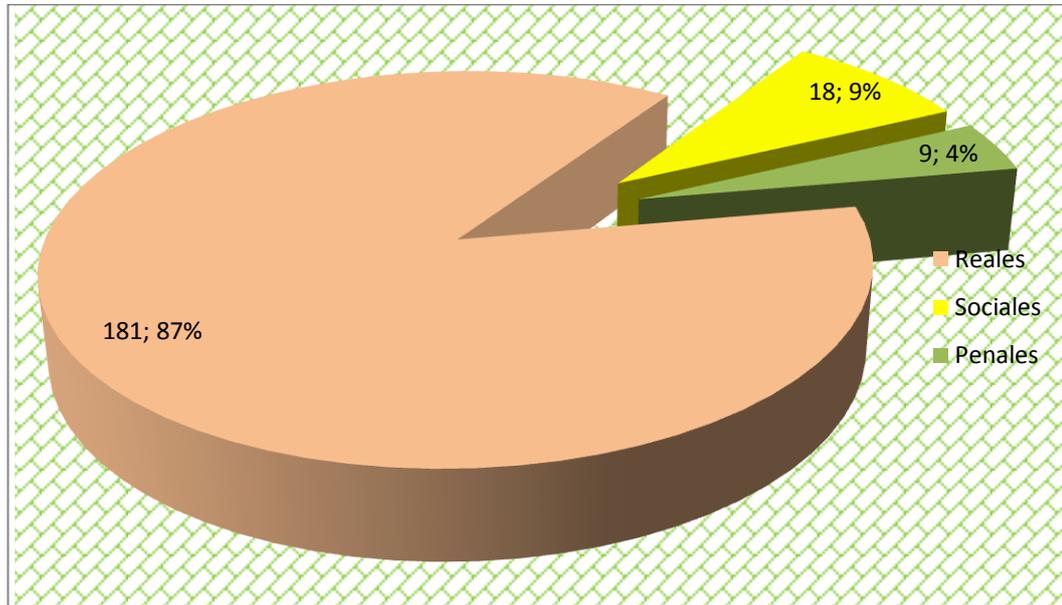


Gráfico No. 13
Elaborado por: David Santamaría
Fuente: El Investigador

Análisis:

La interrogante pretende conocer el criterio de los profesionales del derecho respecto de conocer que afectaciones sufre el arrendador en los 3 planos indicados pronunciándose el 87% por una afectación real, seguido por el 18% que considera que la afectación al arrendador es social y por último el 9% considera que la afectación del arrendador es de tipo penal.

Interpretación:

Una vez y para terminar la encuesta se les planteo a los encuestados, a su consideración, que derecho del arrendador se ve afectado con las disposiciones actuales en ley; siendo una notoria mayoría que determina que la afectación al arrendador se la ve reflejada en sus derechos reales, es decir en su patrimonio.

**Análisis de entrevistas a la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón
Ambato.**

Pregunta 1.- ¿Conoce qué es la desocupación o lanzamiento?

La desocupación o lanzamiento se entiende como el medio por el cual se logra restituir un inmueble que se halla ocupado por otro a su legítimo propietario, por resolución judicial y con asistencia de la fuerza pública.

Pregunta 2.- ¿Cuáles son las causas más usuales para la desocupación o lanzamiento?

El mayor índice de procesos iniciados en las unidades civiles han sido instauradas por la causal primera del articulado 30 de la ley competente para este tipo de casos; Que se refiere a la mora por más de dos meses en los cánones arrendaticios.

Pregunta 3.- ¿Sabe qué tiempo determina la ley para que se dé la desocupación o lanzamiento?

Basados en la costumbre, y aplicables por fallos anteriores, es a consideración del juzgador el tiempo otorgado para la desocupación del inmueble, en algunos casos estableciendo un plazo de 30 o 60 días.

Pregunta 4.- ¿Conoce si el tiempo otorgado para la desocupación es pagado?

Todo trámite judicial busca la equidad para los litigantes, en el tema de inquilinato no es la excepción ya que si el arrendatario goza de utilizar el inmueble a él otorgado, el arrendador también cuenta con el derecho de percibir cierta cantidad de dinero por el inmueble arrendado; es así que el arrendatario debe cancelar su deuda con el arrendador incluso hasta el momento de desocupar el inmueble.

Pregunta 5.- ¿Conoce de casos que pese a existir una resolución judicial de desocupación no se ha cumplido?

Algunas personas, y existen honrosas excepciones, habitan inmuebles en modalidad de arriendo, por el hecho de no poseer vivienda propia, y que al momento de solicitarles el inmueble por cualquiera que fueses la causa, estos se resisten a desalojar, hasta lo más que se pueda, aprovechando los tiempo que determina por ley.

Pregunta 6.- ¿Conoce sobre el derecho de dominio del arrendador?

Se considera propietario de un inmueble al titular que consta en la escritura pública de compra venta de inmueble, debidamente inscrita en el registro de la propiedad municipal, mismo que se reflejara en el documento de gravamen otorgado por el registro mencionado; Este propietario cuenta con los derechos reales que le otorga la constitución y la ley.

Pregunta 7.- ¿Considera que la Ley contiene una disposición clara para la desocupación o lanzamiento?

Pese a que no contiene una estipulación clara en la ley sobre la desocupación o lanzamiento se subsana por la costumbre; medio en que se basa el juzgador para determinar el tiempo pertinente para que surta efecto el desalojo o lanzamiento.

Pregunta 8.- ¿Considera que el proceso de desocupación o lanzamiento afecta los derechos de dominio del arrendador?

Considerando que el derecho de dominio del arrendador se refiere a la facultad de disponer el bien inmueble, ya sea darlo en arriendo u ocuparlo por el mismo o un familiar; Al referirnos a que no desocupa el inmueble el inquilino existiendo una orden para ello, se consolida una afectación al derecho del arrendador.

Pregunta 9.- ¿Qué derechos del arrendador se ven afectados con disposiciones actuales en la Ley, sobre la desocupación o lanzamiento?

Se reconoce que existe vulneración de derechos hacia el arrendador, los que se consideran en este caso, la afectación económica, a su peculio, a sus ingresos y vulnerando el derecho a la propiedad.

Verificación de Hipótesis

Para la verificación de Hipótesis nos planteamos la Hipótesis Alternativa. Ha: El proceso de desocupación o lanzamiento afecta el derecho de dominio del arrendador.

De la misma forma planteamos la Hipótesis Nula Ho: El proceso de desocupación o lanzamiento no afecta el derecho de dominio del arrendador. Hipótesis que fue desechada por no estar de acuerdo con la problemática planteada.

De esta manera se comprueba la Hipótesis Alternativa expuesta anteriormente como verdadera, hemos estructurado la hipótesis, por medio de la encuesta a cierto grupo de profesionales del Derecho en libre ejercicio, al igual que a los funcionarios judiciales que ocupan distintas dignidades y cargos en la Unidad Judicial Civil con Sede en el Cantón Ambato. Las unidades de observación han mantenido todas las características, cualidades, propiedades, que es lo esencial de las variables.

Tabla de Frecuencias

Cuadro No. 5

PREGUNTAS	SI		NO	
	F	%	F	%
Pregunta 3.- ¿Sabe qué tiempo determina la ley para que se dé la desocupación o lanzamiento?	38	18	170	82
Pregunta 4.- ¿Conoce si el tiempo otorgado para la desocupación es pagado?	106	51	102	49
Pregunta 7.- ¿Considera que la Ley contiene una disposición clara para la desocupación o lanzamiento?	27	13	181	87
Pregunta 8.- ¿Considera que el proceso de desocupación o lanzamiento afecta los derechos de dominio del arrendador?	162	78	46	22
TOTAL	333	160	499	240

Elaborado por: David Santamaría

Fuente: El Investigador

Análisis de la tabla de frecuencias-Comprobación de la tesis

Quedando demostrado que la hipótesis planteada de que el proceso de desocupación o lanzamiento afecta el derecho de dominio del arrendador; es decir en los trámites judiciales de Inquilinato el único afectado no es solo el arrendatario como se lo ha venido considerando; sino también se demuestra la afectación latente y existente hacia el arrendador.

El hecho de que una persona goce de la oportunidad de habitar un inmueble por intermedio del arrendamiento y este lo considere su hogar y por ley lo conserve como suyo, no tiene la atribución de ser el propietario original del bien, por lo que el arrendatario debe cancelar la cantidad establecida en el contrato de arrendamiento que fue celebrado entre el arrendador y el arrendatario, cantidad que se entregará por concepto de canon arrendaticio.

Teniendo en cuenta que el fin del arrendamiento es proporcionar al arrendatario el goce de la cosa arrendada y que el goce efectivo de esta no puede obtenerse sino en cuanto ella se encuentre en buen estado, puede decirse que es de la naturaleza del contrato de arrendamiento que la cosa arrendada debe entregarla el arrendador en buen estado.

Luego del análisis y la investigación realizada se rechaza la Hipótesis Nula y se ratifica aprobando la hipótesis alternativa ya que conforme consta en los respectivas encuestas y entrevistas, a más de los estudios doctrinarios realizados sobre la desocupación o lanzamiento y el derecho de dominio del arrendador, determinamos que en verdad se genera la afectación al derecho real del arrendatario con lo referente al área de Inquilinato.

Es decir el derecho para usar y abusar de la propia cosa hasta donde la razón del derecho lo permite, siendo así la facultad de gozar y disponer de un bien con la facultad de hacerlo. Con la atribución de que el titular del derecho es el único facultado para disponer de su propiedad.

Un derecho absoluto, patrimonial, cuyas normas de orden público, establecen entre una persona, conocida como sujeto activo, y una cosa, denominado el objeto, una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al mismo, naciendo para el caso de violación una acción real y que otorga a sus titulares las ventajas inherentes.

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 del inquilino. Si el arrendatario incurriere en mora por adeudar dos cánones arrendaticios el arrendador podrá solicitar el finiquito del contrato.

Procedimiento judicial en contra de los ocupantes de un inmueble, puede denominarse inquilinos, locatarios, arrendatarios, aparceros o precaristas, con la finalidad de que lo desocupen y lo restituyan a quien tiene derecho a él; Es decir al dueño y propietario del inmueble o a quien cumpla las veces con autorización legal para hacerlo

Razón por lo cual conforme se determina en este estudio es necesaria la incrementación y determinación del tiempo otorgado para la desocupación o lanzamiento en la Ley de Inquilinato, ya que esta nos permite solucionar el conflicto para precautelar los intereses del arrendador, sin que afecte el peculio del propietario. Razón por lo cual es prioritaria la incrementación del tiempo para efectuar el desalojo o lanzamiento en la normativa legal de Inquilinato.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

- El factor que se ha considerado para que los procesos de terminación de contratos de arrendamiento no sean resueltos con rapidez, es la inexistencia de una clara tipificación en la ley de Inquilinato, en la que conste el tiempo adecuado para que se proceda con la desocupación o lanzamiento, como lo refleja la pregunta 7 con un porcentaje de 87%.

- Se determinó que se ve afectado claramente el derecho de dominio del arrendador, por cuanto esto afecta a su patrimonio personal, a su ingreso económico, demostrándose así la problemática planteada como consta en las preguntas 6 y 9 con un porcentaje de 62 y 87% respectivamente.

- 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 de contrato ante la autoridad competente, con la finalidad de que se reconozcan y protejan los derechos del arrendador; y es aquí en donde nos fundamentaremos en las disposiciones legales para demostrar que la falta de ella para la desocupación o lanzamiento produce una afectación al patrimonio del arrendador como se lo ha manifestado en la pregunta 2 con un porcentaje del 40%.

- Es imperiosa la necesidad de determinar y fijar textualmente en una normativa legal, como es el caso de la presente Ley de Inquilinato, el medio para evitar se vulneren los derechos del arrendador, como en este caso la afectación a al derecho de dominio como se lo ha demostrado en la pregunta 8 con un porcentaje del 78%.

RECOMENDACIONES

- Se debería realizar un ante proyecto de reforma a la Ley de Inquilinato, en el que conste textualmente el tiempo determinado para que se lleve a cabo la desocupación o lanzamiento, como forma de cumplimiento del desahucio.

- Se recomienda enviar la presente propuesta a la asamblea Nacional para su estudio, aprobación y publicación en el Registro Oficial, con el objeto de que se incremente en nuestra legislación el tiempo determinado para que se lleve a cabo la desocupación o lanzamiento, y se pueda alcanzar trámites ágiles y que permitan, en la medida, minimizar la carga procesal y en lo posible el equilibrio, la armonía y la paz social, acortando las costas procesales generadas por el acto jurídico y precautelando los intereses del titular del Derecho.

- Sugerir a la Universidad Técnica de Ambato que considere el presente trabajo investigativo como proyecto para proteger la seguridad jurídica y se toma las acciones para su socialización y promoción.

CAPITULO VI

PROPUESTA

Ante proyecto de Reforma al artículo 33 del Título VII De la terminación del contrato de arrendamiento de la Ley de Inquilinato para garantizar el derecho de dominio del arrendador.

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).

Cuadro No. 6

N°	INVERSION	VALOR
1	Horas de Internet	20.00
2	Hojas de Papel	30.00
3	Adquisición de libros	100.00
4	Copias de datos bibliográficos	20.00
5	Impresión de borradores	100.00
6	Anillados	10.00
7	Movilización	200.00
8	Recursos Humanos	1000.00
9	Imprevistos	20.00
	TOTAL	1.500

Antecedentes de la Propuesta:

La propuesta es el resultado de una minuciosa investigación respecto de la situación actual en la aplicación de justicia, de la que se desprende que la tipificación y determinación del tiempo otorgado para proceder con el lanzamiento, es la respuesta real, rápida y eficaz a los problemas que genera el incumplimiento de contrato por parte del arrendatario, que se ajusten los conflictos a un determinado proceso con tiempo determinado, permitiendo que verdaderamente los propietarios de inmuebles renteros puedan obtener una pronta respuesta y solución a su necesidad.

De la investigación realizada, se puede determinar que la mayoría de encuestados consideran que la ley de Inquilinato no determina tiempo para que se dé la desocupación o lanzamiento de un inmueble, lo cual afecta de manera directa los derechos que posee el dueño del inmueble y de la misma manera el desarrollo correcto de estos procesos judiciales.

Asimismo no se puede llegar a obtener la restitución del inmueble con prontitud, por tal motivo se busca la óptima aplicabilidad en este tipo de procesos con un respaldo legal y sin vulnerar ningún derecho.

Es así que al tratarse de procesos vinculados directamente con el aspecto social y de convivencia, al no ser resueltos con prontitud ocasiona afectación directa al derecho de dominio del arrendador.

Justificación:

Se justifica la elaboración de la propuesta por cuanto es de gran interés ya que por medio de este se busca solucionar el problema planteado, mediante una reforma legal enfocada a la restitución y protección de un derecho, en este caso el derecho del arrendador, para lograr una eficaz aplicación de la justicia y un estricto cumplimiento de términos legales.

En la actualidad se están vulnerando los derechos que le pertenecen al propietario de un inmueble, ya que la falta de una tipificación clara y precisa del tiempo que se le debe otorgar al arrendatario para que desocupe un inmueble del cual el arrendador ha terminado la relación contractual por cual fuera de las causales.

Así también se justifica ser necesaria, por cuanto se debe proteger los derechos de los ciudadanos, sea arrendador o arrendatario, es decir preservar y hacer cumplir la ley y la constitución, mismas normativas que facultan a la investigación, demostración e implementación de cualquier falencia legal o vacío legal existen el cual deba subsanarse.

La importancia de dar una reforma a la ley de inquilinato existente es palpable como se lo demuestra con la presente investigación, que tiene como única finalidad proteger el quebrantamiento del derecho del arrendador, como ente de la sociedad, mismo que es protegido por la constitución y las leyes.

A través de la propuesta se puede solucionar el problema planteado, pues se plantea lograr evitar la vulneración de derechos que posee el arrendador, mediante la inclusión de término en que proceda el desalojo o lanzamiento.

Objetivos:

Objetivo General:

- Proponer un ante proyecto de Reforma al artículo 33 del Título VII De la terminación del contrato de arrendamiento de la Ley de Inquilinato para garantizar el derecho de dominio del arrendador.

Objetivo Específicos:

- Redactar el ante proyecto de Reforma al artículo 33 del Título VII De la terminación del contrato de arrendamiento de la Ley de Inquilinato para garantizar el derecho de dominio del arrendador.

- Socializar la Propuesta a los jueces de las unidades civiles del cantón Ambato.

- Impulsar la aprobación de la propuesta y normativa.

Análisis de Factibilidad

Política.-

Apertura que nos ha dado la Universidad Técnica de Ambato por cuanto es un problema social, debido a que los conflictos se desarrollan en todas las esferas sociales y la protección del derecho de dominio es las respuestas a los conflictos legales. Con la dirección y apoyo de la Universidad Técnica de Ambato, como parte de una política pública tendiente al mantenimiento de la paz social. Trabajo que se lo realizo por intermedio de la utilización de insumos como internet, encuestas, entrevistas, como parte de una política pública tendiente al mantenimiento de la paz social.

Normativa.-

La propuesta planteada tendrá como principal fundamentación la normativa, 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 por la facultad de la iniciativa planteada en la Constitución de la República del Ecuador establecida en su artículo 103 y de la misma manera en las demás normas, relacionadas directamente con nuestro tema.

Se ha buscado una solución, basada en una reforma legal a la Ley de Inquilinato, específicamente en el Título VII, con el fin de que se llegue a garantizar el derecho de dominio del arrendador.

Social.-

Como lo hemos mencionado en la presente investigación, la problemática planteada posee una connotación social ya que por una parte toca los derechos del inquilino que a su vez son considerados como derechos sociales y por el otro toca el derecho de propiedad como un derecho protegido y enunciado por la constitución. La sociedad busca un cambio enfocado al desarrollo y al progreso, es así que todo cambio que se pretenda realizar se basará en metas, valores y normas para evitar abuso del derecho por el arrendatario, buscando que el vínculo existente en la sociedad no sufra mayor afectación.

Desarrollo de la Propuesta

Objetivo 1.

Ley Reformativa al artículo 33 del Título VII De la terminación del contrato de arrendamiento de la Ley de Inquilinato para garantizar el derecho de dominio del arrendador.

Considerando:

Que, el inciso primero del Artículo 1 de la Constitución de la Republica dispone La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en esta Constitución.

Que el Artículo 103 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta que La iniciativa popular normativa se ejercerá para proponer la creación, reforma o derogatoria de normas jurídicas ante la Función Legislativa o cualquier otro órgano con competencia normativa.

Que, el Artículo 1 del Código Orgánico de la Función Judicial dispone que la potestad de administrar justicia emana del pueblo y se ejerce por los órganos de la Función Judicial.

Que, el Artículo 20 del Código Orgánico de la Función Judicial dispone la administración de justicia será rápida y oportuna, tanto en la tramitación y resolución de la causa, como en le ejecución de lo decidido.

Que, el Articulado 20 inciso primero, estipula que 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; y,

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

LEY DE INQUILINATO

Título VII

DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Artículo 1.- A continuación del inciso primero del Art. 33 se incluirá un artículo que diga.-

Art... (Innumerado).- Resolución del Desahucio.- La tramitación de los desahucios fundamentados en el Art. 33 de la presente ley, serán resueltos mediante auto resolutorio aceptando o rechazando el mismo, en el que constará el tiempo para proceder con el desalojo y el valor a pagar que se genere hasta el lanzamiento.

Artículo 2.- Después del Art. Innumerado anterior un primer inciso que diga.-

Una vez emitida la resolución del Desahucio, siendo esta la aceptación de la terminación del contrato de arrendamiento, el arrendatario en el término de 5 días desocupe el inmueble, caso contrario cuéntese con el apoyo de la fuerza pública para hacer cumplir la resolución judicial.

Artículo 3.- Después del art. 35 se incluirá.-

Art... (Innumerado).- Facultad del arrendador aceptado el desahucio.- El arrendador, por precautelar sus intereses y al existir mora en el arriendo debidamente justificada en el desahucio, podrá retener bienes muebles que cubran el monto adeudado.

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

Objetivo 2.

Socializar la propuesta de ante proyecto de ley reformatoria al artículo 33 del título VII de la terminación del contrato.

Cuadro No. 7

TEMA	OBJETIVO	METODOLOGÍA	RESPONSABLE	FECHA
Socializar la propuesta	Obtener un consenso social del problema	Disertación Magistral	Investigador	Agosto 2015
Difundir el resultado de la investigación	Poner en conocimiento general la problemática existente	Disertación Magistral	Investigador	2 ^{da} Semana de Agosto
Considerar la factibilidad de la propuesta	Plantear la solución a la problemática	Foros	Investigador	3 ^{ra} Semana de Agosto
Evaluar la propuesta.	Establecer fortalezas y debilidades de la propuesta.	Encuesta	Investigador	Última Semana de Agosto

Objetivo 3.

Impulsar la aprobación de la propuesta y normativa necesaria que contendrá el ante proyecto de ley reformativa al artículo 33 del título VII de la terminación del contrato.

Cuadro No. 8

ACTIVIDAD	OBJETIVO	RESPONSABLE	RECURSOS	FECHA
Presentar ante la Asamblea Nacional el proyecto planteado	Realizar el debate y proceso de aprobación.	Investigador	Proyecto de ley, firmas del 0.25% de inscritos en el padrón.	Sept. 2015
El proyecto será sometido a dos debates	Aprobar el proyecto.	Asamblea Nacional	Proyecto analizado o debatido.	2 ^{era} semana de Sept.
Acudir a los debates de la Asamblea Nacional.	Sustentar el proyecto de ley.	Investigador	Investigación Discurso.	3 ^{era} Semana de Sept.
Enviar a presidencia para que sancione u objete	30 días posteriores a su recepción, se promulgara la ley.	Asamblea	Oficio	Última Semana de Sept.

Modelo Operativo

Cuadro No. 9

ACTIVIDAD	OBJETIVO	RESPONSABLE	RECURSOS	FECHA
Elaboración de la Propuesta	Reformar el título VII de la Ley de Inquilinato	Investigador	Encuestas Entrevistas	Julio 2015
Redactar el ante proyecto de Reforma al artículo 33 del Título VII De la terminación del contrato de arrendamiento para garantizar el derecho de dominio del arrendador	Plasma en normas lo obtenido en la investigación	Investigador	Encuestas Entrevistas	1 ^{era} Semana de Julio
Socializar la Propuesta a los jueces civiles del cantón Ambato	Establecer las fortalezas y debilidades de la propuesta	Investigador	Encuestas Entrevistas	2 ^{da} Semana de Julio
Impulsar la aprobación de la propuesta y normativa	Lograr la aprobación del proyecto reformativo.	Investigador	Tesis del Investigador	2 ^{da} Semana de Agosto

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 la 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 VII de la Ley de Inquilinato

¿Con qué evaluar?

Se evaluarán a través de cuestionarios.

CRONOGRAMA

Cuadro No. 10

N°	Meses y Semanas Actividades	SEPTIEMBRE				OCTUBRE				NOVIEMBRE				DICIEMBRE				ENERO				FEBRERO				MARZO			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Selección del proyecto	x																											
2	Elaboración del Proyecto	x	x	x	x																								
3	Recolección de Información					x	x	x	x	x	x	X	x	X															
4	Procesamiento de datos													X	x	x													
5	Análisis de los resultados y conclusiones																x	x											
6	Formulación de propuestas																	x	x										
7	Redacción de informe final																			x	x								
8	Transcripción de informe																				x								
9	Presentación del informe																					x							
10	Incorporación																									x			

BIBLIOGRAFIA

- Borja, L. F. (1999). Estudios sobre el Código Civil Chileno. Ecuador
- Carnelutti, F. (s.f.). Sistema de derecho Procesal Civil. Buenos Aires, Argentina: Uteha.
- Bello, A. (1855). *Carta al cenado*. Chile.
- Celis, R. (2008). *Contratos*. Chile.
- Couture, E. (2010). *La ley Argentina*: Abeledo Perrot.
- García Falconi, J. (2009). *Manual Practico En Materia De Inquilinato*. QUITO: Ediciones Rodin.
- Devis Hechandia, H. (s.f.). Compendio de Derecho Procesal (Décima ed., Vol. I). Bogota, Colombia: ABC.
- Mantilla, P. (2007). *Jurisprudencia Ecuatoriana De Casacion Civil*.
- 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. México.
- Petit, E. (1855). *Derecho Romano*. Francia.
- Pulido, C. b. (2010). *Filosofía Del Derecho*. Colombia.

LEXIGRAFÍA

- Cabanellas, G. (1998). Enciclopédico, Editorial Heliasta, Argentina.*
- Codigo Civil. (2000). Republica Dominicana.*
- Gaceta Judicial. (2005). Colombia.*
- Civil, C. D. (2005). Codigo Civil. Quito-Ecuador.*
- Codigo de Procedimiento Civil. (2005) Quito-Ecuador.*
- Constitucion de la Republica del Ecuador. (2008) Quito-Ecuador.*
- Ley de Inquilinato. Quito-Ecuador. (2006)*
- LEY 0057. Colombia. (1905).*

LINKOGRAFIA

<http://www.derechoecuador.com/articulos/detalle/archive/doctrinas/derechocivil/2012/03/13/contrato-de-arrendamiento/16-09-2014>

<http://abogadoecuador.es.tl/LEY-DE-INQUILINATO-EL-DESAHUCIO.htm/06-11-2014>

<http://www.elcomercio.com/cartas/celeridad-procesal-ecuador.html/08-01-2015>

<file:///C:/Users/Family/Downloads/Contrato+de+Arrendamiento.pdf/20-01-2015>

http://es.wikipedia.org/wiki/Contrato_de_arrendamiento/08-02-2015

<http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/872/1/TESIS%20FINAL.pdf/15-06-2015>

<http://repositorio.utmachala.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/1274/1/T-UTMACH-FCS-745.pdf/25-06-2015>

<http://pintoarce.blogspot.com/2011/05/proceso-de-desalojo.html/05-07-2015>

ANEXOS

ANEXO 1. ENCUESTA



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

Entrevista dirigida a la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Ambato

Datos Generales

Nombre:

Cargo:

Objetivo general:

Determinar cómo el proceso de desocupación o lanzamiento produce conflicto con el derecho de dominio del arrendador.

Indicaciones generales:

Marque con una X la casilla que considera pertinente, lea detenidamente antes de contestar.

Desarrollo.-

1.- ¿Conoce qué es la desocupación o lanzamiento?

.....
.....
.....

2.- ¿Cuáles son las causas más usuales para la desocupación o lanzamiento? (seleccione tres)

.....
.....

3.- ¿Sabe qué tiempo determina la ley para que se dé la desocupación o lanzamiento?

.....
.....
.....

4.- ¿Conoce si el tiempo otorgado para la desocupación es pagado?

.....
.....

5.- ¿Conoce de casos que pese a existir una resolución judicial de desocupación no se ha cumplido?

.....
.....
.....

6.- ¿Conoce sobre el derecho de dominio del arrendador?

.....
.....
.....

7.- ¿Considera que la ley contiene una disposición clara para la desocupación o lanzamiento?

.....
.....
.....

8.- ¿Considera que el proceso de desocupación o lanzamiento afecta los derechos de dominio del arrendador?

.....
.....
.....

9.- ¿Qué derechos del arrendador se ven afectados con las disposiciones actuales en la ley, sobre la desocupación o lanzamiento?

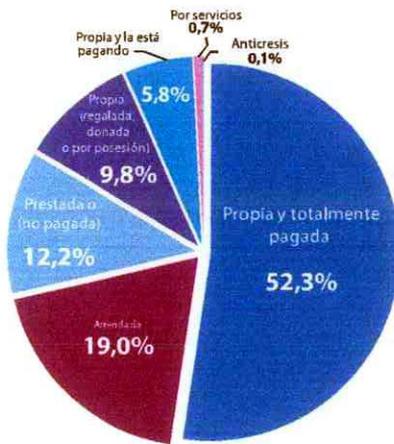
.....
.....
.....

05

Características del hogar

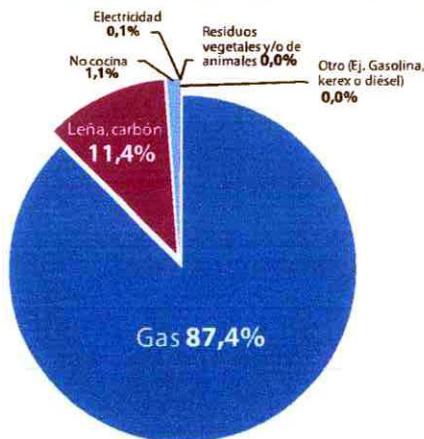
ANEXO 2. CENSO INEC

¿CUÁL ES LA TENENCIA DE LA VIVIENDA EN TUNGURAHUA?



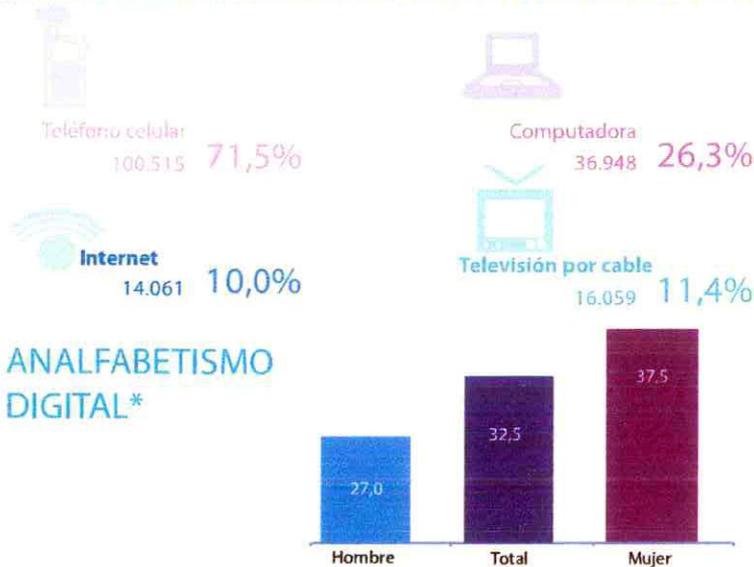
Tenencia de vivienda 2010	Hogares	%
Propia y totalmente pagada	73.532	52,3%
Arrendada	26.755	19,0%
Prestada o cedida (no pagada)	17.156	12,2%
Propia (regalada, donada, heredada o por posesión)	13.728	9,8%
Propia y la está pagando	8.200	5,8%
Por servicios	1.028	0,7%
Anticresis	137	0,1%
Total	140.536	100%

¿QUÉ SE UTILIZA EN LOS HOGARES PARA COCINAR?

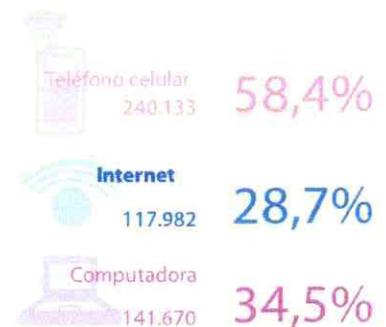


Combustible	Casos	%
Gas	122.885	87,4%
Leña, carbón	15.981	11,4%
No cocina	1.480	1,1%
Electricidad	163	0,1%
Residuos vegetales y/o animales	18	0,0%
Otro (Ej. Gasolina, kerec o diésel)	9	0,0%
Total	140.536	100%

¿CÓMO ESTÁN LAS TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LA COMUNICACIÓN?



PERSONAS QUE UTILIZARON EN LOS ÚLTIMOS 6 MESES**



* Personas de 10 años y más que en los últimos 6 meses no utilizaron teléfono celular, internet ni computadora

** En los últimos 6 meses previos al censo.