



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

TEMA:

LA REBELDÍA DEL ARRENDATARIO Y SUS EFECTOS EN EL
DESAHUCIO POR TERMINACIÓN DEL PLAZO DE ARRIENDO

Trabajo de Graduación previo a la obtención del título de Abogado de los
Juzgados y Tribunales de la República del Ecuador.

AUTOR:

Guido German Tamayo Caicedo

TUTOR:

Ab. Esp. Juan Pablo Santamaría

Ambato – Ecuador

2015

TEMA:

LA REBELDÍA DEL ARRENDATARIO Y SUS EFECTOS EN EL
DESAHUCIO POR TERMINACIÓN DEL PLAZO DE ARRIENDO

APROBACIÓN DEL TUTOR

En calidad de Tutor del Trabajo de Investigación sobre el tema “**LA REBELDÍA DEL ARRENDATARIO Y SUS EFECTOS EN EL DESAHUCIO POR TERMINACIÓN DEL PLAZO DE ARRIENDO**” del Sr. Guido Germán Tamayo Caicedo, Egresado de la Carrera de Derecho de la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad Técnica de Ambato, considero que, dicho trabajo de Graduación reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometidos a Evaluación del Tribunal de Grado, que el H. Consejo Directivo de la Facultad designe, para su correspondiente estudio y calificación.

Ambato,.....

.....
Ab. Esp. Juan Pablo Santamaría

TUTOR

APROBACIÓN DEL TRIBUNAL DE GRADO

Los Miembros del Tribunal de Grado APRUEBAN el Trabajo de Investigación sobre el tema **“LA REBELDÍA DEL ARRENDATARIO Y SUS EFECTOS EN EL DESAHUCIO POR TERMINACIÓN DEL PLAZO DE ARRIENDO”**, presentado por el Sr. Guido Germán Tamayo Caicedo, de conformidad con el Reglamento de Graduación para obtener el Título Terminal de Tercer Nivel de la U.T.A.

Ambato,.....

Para constancia firman:

.....
Presidente

.....
Miembro

.....
Miembro

AUTORÍA

Los criterios emitidos en el trabajo de investigación “**LA REBELDÍA DEL ARRENDATARIO Y SUS EFECTOS EN EL DESAHUCIO POR TERMINACIÓN DEL PLAZO DE ARRIENDO**”, como también los contenidos, ideas, análisis, conclusiones y propuesta son de responsabilidad del autor.

Ambato,.....

EL AUTOR

.....
Guido Germán Tamayo Caicedo

C.C: 180100205-4

DERECHOS DE AUTOR

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

Cedo 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,.....

EL AUTOR

.....
Guido Germán Tamayo Caicedo

C.C: 180100205-4

DEDICATORIA

Este trabajo de investigación lo dedico a Carmela mi segunda madre, a mis hijos Guido Gerardo, Anita Ibeth, Sebastián Isaac, Silvana Nathalí, y Mayra, cómplices de la aventura de regresar a la Universidad. Espero dejar un legado de perseverancia que los logros se los consigue luchando.

Guido Tamayo C.

AGRADECIMIENTO

Un cordial agradecimiento a la Universidad Técnica de Ambato, a mis respetados docentes que se convirtieron en amigos y consejeros, los cuales me inculcaron sus conocimientos.

Mención especial al Señor Decano de la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales Dr. Mg. Franklin Medina, por su autoridad y amistad.

A mi tutor Ab. Esp. Juan Pablo Santamaría por su dedicación y colaboración en la tutoría, gracias.

Expreso mi más sincero agradecimiento a mis compañeros que depositaron en mí, responsabilidad.

Guido Tamayo C.

ÍNDICE GENERAL

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

CAPÍTULO I PROBLEMA

Tema:	3
Planteamiento del Problema	3
Contextualización	3
Macro	3
Meso:	4
Micro:	5
Árbol de Problemas	6
Análisis Crítico	7
Prognosis	8
Formulación del Problema	8
Interrogantes de la Investigación	9
Delimitación del Objeto de la Investigación	9
Delimitación de Contenidos	9

Delimitación Espacial	9
Delimitación Temporal	9
Unidades de Observación.....	9
Justificación	9
Objetivos	11
Objetivo General	11
Objetivos Específicos.....	11

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

Antecedentes Investigativos.....	12
Fundamentación Filosófica	14
Fundamentación Legal	15
Constitución de la República del Ecuador	15
Ley de Inquilinato	15
Código Civil, Código de Procedimiento Civil	15
Categorías Fundamentales	17
Constelación de Ideas de la Variable Independiente	18
Constelación de Ideas de la Variable Dependiente	19
Desarrollo de la Variable Independiente.....	20
Constitución de la República del Ecuador	20
Ley de Inquilinato y Leyes Conexas	21
Código Civil; de la Expiración del Arrendamiento de Cosas	21
Juicio Verbal Sumario.....	23
La Rebeldía del Arrendatario.....	26
Conflicto Interpersonal	27
Preocupación, Afectación Psíquica.....	29
Tiempo que se Requiere para Impulsar el Proceso	30
Contrato de Arriendo con su Plazo	30
Por los Vacíos Legales	34
El Requerimiento no Surte Efecto Legal	34
Determinación.....	35
Demanda legal de parte del Propietario o su Representante	36

Desocupación y Entrega del Local Arrendado	36
Desarrollo de la Variable Dependiente	36
Efectos en el Desahucio por Terminación del Plazo de Arriendo	36
El bien Arrendado es Utilizado para Objeto Ilícito.....	37
Danos Causados por el Inquilino a sus Servicios Básicos	37
Subarrendar Sin contar con Autorización Escrita.....	37
Demolición del Local para nueva Edificación.....	38
Ocupación del Local por el Propietario	38
Conflicto Legal	39
Trámite Judicial Prolongado	39
Hipótesis.....	39
Señalamiento de Variables.....	39
Variable Independiente	39
Variable Dependiente.....	39

CAPÍTULO III METODOLOGÍA

Enfoque	40
Modalidad Básica de la Investigación	40
Nivel o Tipo de Investigación.....	41
Población y Muestra.....	42
Operacionalización de Variables	44
Variable Independiente: La Rebeldía del Arrendatario	44
Variable Dependiente: Efectos en el Desahucio por Terminación de Plazo de Arriendo	45
Recolección de Información	46
Plan para la Recolección de la Información.....	46
Procesamiento y Análisis de la Información.....	47

CAPÍTULO IV ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

Verificación de la Hipótesis.....	59
Planteamiento de la Hipótesis	59

Modelo Lógico.....	59
Hipótesis Nula.....	59
Hipótesis Alterna.....	59
Selección del Nivel de Significación.	59
Descripción de la Población.....	59
Especificación de lo Estadístico.....	60
Modelo Matemático	60
Modelo Estadístico.....	60
Especificación de las Regiones de Aceptación y Rechazo.	60
Recolección de datos y Cálculo de lo Estadístico.....	61
Frecuencias Observadas	62
Frecuencias Esperadas	62
Frecuencias Esperadas	62
Cálculo del Ji-Cuadrado.....	62
Verificación del Chi-Cuadrado	63
Decisión Final	63

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones	64
Recomendaciones:	65

CAPÍTULO VI

PROPUESTA

Tema:	66
Datos Informativos.....	66
Administración de Recursos	66
Antecedentes de la Propuesta.....	67
Justificación	68
Objetivos	69
Análisis de Factibilidad.....	69
Fundamentación Legal	69
Fundamentacion Tecnica y Cientifica.....	71

Ley Reformatoria a la Ley de Inquilinato	72
Ley Reformatoria al Código de Procedimiento Civil	73
Socialización de la Propuesta.....	74
Administración.....	75
Involucrados:.....	76
Previsión de la Evaluación	77
Monitoreo y Evaluación de la Propuesta	77
Bibliografía	78
Lincografía	79
Anexos	80
Glosario	95

ÍNDICE DE CUADROS

	Pág.
Cuadro No. 1 Muestra	43
Cuadro No. 2 Operacionalización de la Variable Independiente	44
Cuadro No. 3 Operacionalización de la Variable Dependiente	45
Cuadro No. 4 Plan para la recolección de la información.....	46
Cuadro No. 5 Pregunta 1	49
Cuadro No. 6 Pregunta 2	50
Cuadro No. 7 Pregunta 3	51
Cuadro No. 8 Pregunta 4.....	52
Cuadro No. 9 Pregunta 5	53
Cuadro No. 10 Pregunta 6.....	54
Cuadro No. 11 Pregunta 7	55
Cuadro No. 12 Pregunta 8.....	56
Cuadro No. 13 Pregunta 9.....	57
Cuadro No. 14 Pregunta 10.....	58
Cuadro No. 15 Frecuencias Observadas	62
Cuadro No. 16 Frecuencias Esperadas.....	62
Cuadro No. 17 Cálculo del Chi-Cuadrado	62
Cuadro No. 18 Verificación del Chi-Cuadrado.....	63
Cuadro No. 19 Administración de recursos	66
Cuadro No. 20 Metodología Operativa de la Propuesta	74
Cuadro No. 21 Administración	76
Cuadro No. 22 Monitoreo y Evaluación de la propuesta	77

ÍNDICE DE GRÁFICOS

	Pág.
Gráfico No. 1 Árbol de Problemas.....	6
Gráfico No. 2 Categorías Fundamentales	17
Gráfico No. 3 Constelación de Ideas de la Variable Independiente	18
Gráfico No. 4 Constelación de Ideas de la Variable Dependiente.....	19
Gráfico No. 5 Pregunta 1	49
Gráfico No. 6 Pregunta 2	50
Gráfico No. 7 Pregunta 3	51
Gráfico No. 8 Pregunta 4	52
Gráfico No. 9 Pregunta 5	53
Gráfico No. 10 Pregunta 6	54
Gráfico No. 11 Pregunta 7	55
Gráfico No. 12 Pregunta 8	56
Gráfico No. 13 Pregunta 9	57
Gráfico No. 14 Pregunta 10	58
Gráfico No. 15 Campana de Gauss	61

RESUMEN EJECUTIVO

“LA REBELDÍA DEL ARRENDATARIO Y SUS EFECTOS EN EL DESAHUCIO POR TERMINACIÓN DEL PLAZO DE ARRIENDO”

El tema planteado, se basa en una serie de conflictos, personales que por su cantidad pasan a ser sociales, el arrendatario firma un contrato inicial de acuerdo a la ley de inquilinato que impone, un mínimo en el tiempo de dos años, periodo respetado por las partes, el arrendador de acuerdo a las necesidades y su planificación está en la potestad de continuar con su bien arrendado, al mismo inquilino o a quien creyere conveniente, o en su propio beneficio, acude el arrendador donde el juez con noventa días de anticipación, a la fecha de terminación del plazo del contrato, cumpliendo lo preceptuado en el artículo 33 de la ley de inquilinato, pasado este periodo de tiempo del desahucio, el arrendatario, no abandona el bien, es decir entra en rebeldía, el afectado acude nuevamente donde el juez, este le exige al inquilino que abandone, esta figura se llama requerimiento, los efectos del pedido, o desahucio que es lo mismo, generan resistencia, para la desocupación y entrega de lo arrendado por terminación de plazo de arriendo, le corresponde al arrendador, actualmente es el juicio verbal sumario, en primera instancia, luego de la sentencia, el afectado de la misma puede apelar, ante la Corte Provincial, y no conforme, le queda todavía plantear el recurso de Casación ante la mencionada Corte, y que ira a la Corte Nacional un trámite, como se detalla bastante extenso.

EL objetivo que busca este trabajo es evitar el trámite desarrollado en el párrafo anterior, para descongestionar la Función Judicial, evitar conflictos interpersonales, que por el sinnúmero de causas del mismo tipo se convierten en problema social.

La solución planteada, es una reforma a la ley de inquilinato, y al Código de Procedimiento Civil. Palabras claves: Rebeldía del arrendatario, arrendador, desahucio, plazo de arriendo, ley de inquilinato, ejecutoría, reformas, Juicio Especial.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación con el tema sobre “LA REBELDÍA DEL ARRENDATARIO Y SUS EFECTOS EN EL DESAHUCIO POR TERMINACIÓN DEL PLAZO DE ARRIENDO”, (busca una solución factible para que los problemas entre arrendador y arrendatario al momento de terminación del plazo de arriendo puedan ser ejecutados en un proceso rápido, la investigación consta de los siguientes capítulos):

CAPITULO I, EL PROBLEMA; se contextualiza el problema a nivel macro, meso y micro con una panorámica a nivel nacional, provincial y cantonal, a continuación se expone el árbol de problemas y el análisis crítico, la prognosis, la formulación del problema, las interrogantes de la investigación, la delimitación del objetivo de la investigación, la justificación y los objetivos: general y específicos.

CAPITULO II, EL MARCO TEORICO; se señalan los antecedentes investigativos de diferentes fuentes, las fundamentaciones, la red de inclusiones, la constelación de ideas, el desarrollo de las categorías de cada variable, se plantea la hipótesis y el señalamiento de variables.

CAPITULO III, LA METODOLOGÍA; se señala el enfoque, las modalidades de investigación, los tipos de investigación, la población y muestra, la Operacionalización de variables y las técnicas e instrumentos para recolectar y procesar la información obtenida.

CAPITULO IV, ANALISIS E INTERPRETACION DE RESULTADOS, se presentan los resultados del instrumento de investigación, se elaboraron los cuadros y gráficos estadísticos mediante los cuales se procedió al análisis de los datos para obtener resultados confiables y la verificación de la hipótesis.

CAPITULO V, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES, se describe las conclusiones y recomendaciones de acuerdo al análisis estadístico de los datos

obtenidos de la investigación, contiene los argumentos finales y la posible solución al problema.

CAPITULO VI, LA PROPUESTA; Es la solución al problema que se presentó; se señala el tema, los datos informativos, los antecedentes, la justificación, la factibilidad, los objetivos, la fundamentación, el desarrollo del proyecto de Ley, el modelo operativo, y la previsión de evaluación de la misma, lo que podemos hacer para que el problema pueda ser solucionado.

Finalmente enunciamos la bibliografía y Lincografía que se ha utilizado como referencia en este trabajo de investigación, así como los anexos respectivos, en los cuales detallamos y analizamos Jurisprudencia, también encontramos el modelo de encuesta utilizada en la investigación, y por último un glosario numeroso de palabras, respecto del tema.

CAPÍTULO I

PROBLEMA

TEMA:

LA REBELDÍA DEL ARRENDATARIO Y SUS EFECTOS EN EL DESAHUCIO POR TERMINACIÓN DEL PLAZO DE ARRIENDO

Planteamiento del Problema

Contextualización

Macro

A nivel Nacional la Constitución de la República del Ecuador, es la norma suprema, es el fundamento y la fuente de la autoridad jurídica que sustenta la existencia del Ecuador y de su gobierno. La supremacía de esta constitución la convierte en el texto principal dentro de la política ecuatoriana, y está por sobre cualquier otra norma jurídica. La constitución proporciona el marco para la organización del Estado ecuatoriano, y para la relación entre el gobierno con la ciudadanía.

El Ecuador vive un estado constitucional de derechos y justicia Art 1 de la constitución, se ratifica como la norma suprema Art.424, el Art. 169 de la carta magna nos dice y ordena “El sistema procesal es un medio para la realización de la justicia. Las normas procesales consagrarán los principios de simplificación, uniformidad, eficacia, inmediación, celeridad y economía procesal, y harán efectivas las garantías del debido proceso. No se sacrificará la justicia por la sola omisión de formalidades”.

1.- Esto como preámbulo general, si el desahucio está en un cuerpo legal, y se lo tramita con 90 días de anticipo al final del contrato, cumpliendo las garantías del debido proceso, artículo 76 de la constitución, el inquilino está en la potestad de acatarlo o no, entramos en la ambigüedad de la ley.

2.- Consideremos que esta disposición debe ser ejecutada con lo cual se evitaría un trámite complementario, que en nada simplifica, no da celeridad, y tampoco economía procesal. Entramos en una controversia, si el desahucio en el Ecuador por terminación del plazo no es acatado por el arrendatario genera un proceso largo para desocupación y entrega del bien arrendado, pues para recuperar la posesión del bien es necesario un juicio verbal sumario, cuyo fallo puede ser apelado, alargando su trámite y generando un conflicto interpersonal que multiplicado por el sinnúmero de casos se convierte en un problema social, y nacional.

Meso:

Después de revisar la parte macro, en la Provincia de Tungurahua, se ha observado que existe un déficit de vivienda propia igual que en todo el país, lo cual genera necesidades de arrendar y muchas relaciones entre arrendador y arrendatario, que con disposiciones legales como: inscripción del contrato de arriendo, cuyo requisito es indispensable para cualquier trámite judicial, los jueces de la unidad judicial de lo civil no tienen la herramienta legal para que el desahucio sea una orden de desocupación y entrega del bien arrendado; y como es lógico el arrendatario está en la voluntad de abandonar o no el bien arrendado. Y esto en la práctica ha llevado a una serie de abusos e ilegalidades de parte del arrendatario y del arrendador, el primero que no paga las pensiones de arrendamiento, destruye la vivienda, el segundo que suspende los servicios básicos, todo esto conlleva a un juicio aparte, pero las relaciones interpersonales se deterioran generando un fenómeno de violencia.

Cuando la decisión definitiva e irrevocable del arrendador de dar por terminada la relación contractual, por cumplimiento establecido en el contrato, inicia el

propietario o su representante el JUICIO VERBAL SUMARIO, de acuerdo al artículo 1891 numeral 2, del Código Civil, como actor le corresponde la carga de la prueba, artículo 113 del código de procedimiento civil, me refiero a estos artículos, ya que en la contextualización meso le ubico al Código Civil y al Código de Procedimiento Civil en este rango posteriormente daré las explicaciones que correspondan.

Micro:

La presente investigación se llevara a cabo en la Unidad Judicial de lo Civil con sede en el cantón AMBATO, donde se puede visualizar la existencia de juicios sobre la problemática planteada y que nos darán una panorámica general, de lo que se podría evitar con una reforma a la Ley de Inquilinato, y conexamente al Código de Procedimiento Civil.

Actualmente el desahucio por terminación del plazo del contrato, la ley mencionada y que está entre las leyes ordinarias, es decir al mismo nivel que el Código Civil y que son concordantes.

Para un proceso de desocupación y entrega del bien arrendado por terminación del plazo contractual iniciamos, justamente cumpliendo con el desahucio artículo 33 de la ley de inquilinato, luego de la rebeldía del arrendatario a la desocupación por terminación de plazo de arriendo nos valemos del Art. 42 de la ley de inquilinato e iniciamos actualmente, el juicio verbal sumario y que se ventila en tres etapas: el trámite del desahucio, luego el juicio verbal sumario en primera instancia, inconforme con la sentencia de primera instancia, apela de la misma ante la Corte Provincial, si esta ratifica la sentencia se puede interponer el recurso de Casación ante la misma corte provincial, para que esta califique y envíe a la Corte Nacional.

Esta es la razón por lo cual la contextualización micro parte de la Ley de Inquilinato, en lo meso, Código Civil y Código de Procedimiento Civil, y en lo macro la Constitución de la República del Ecuador.

Árbol de Problemas

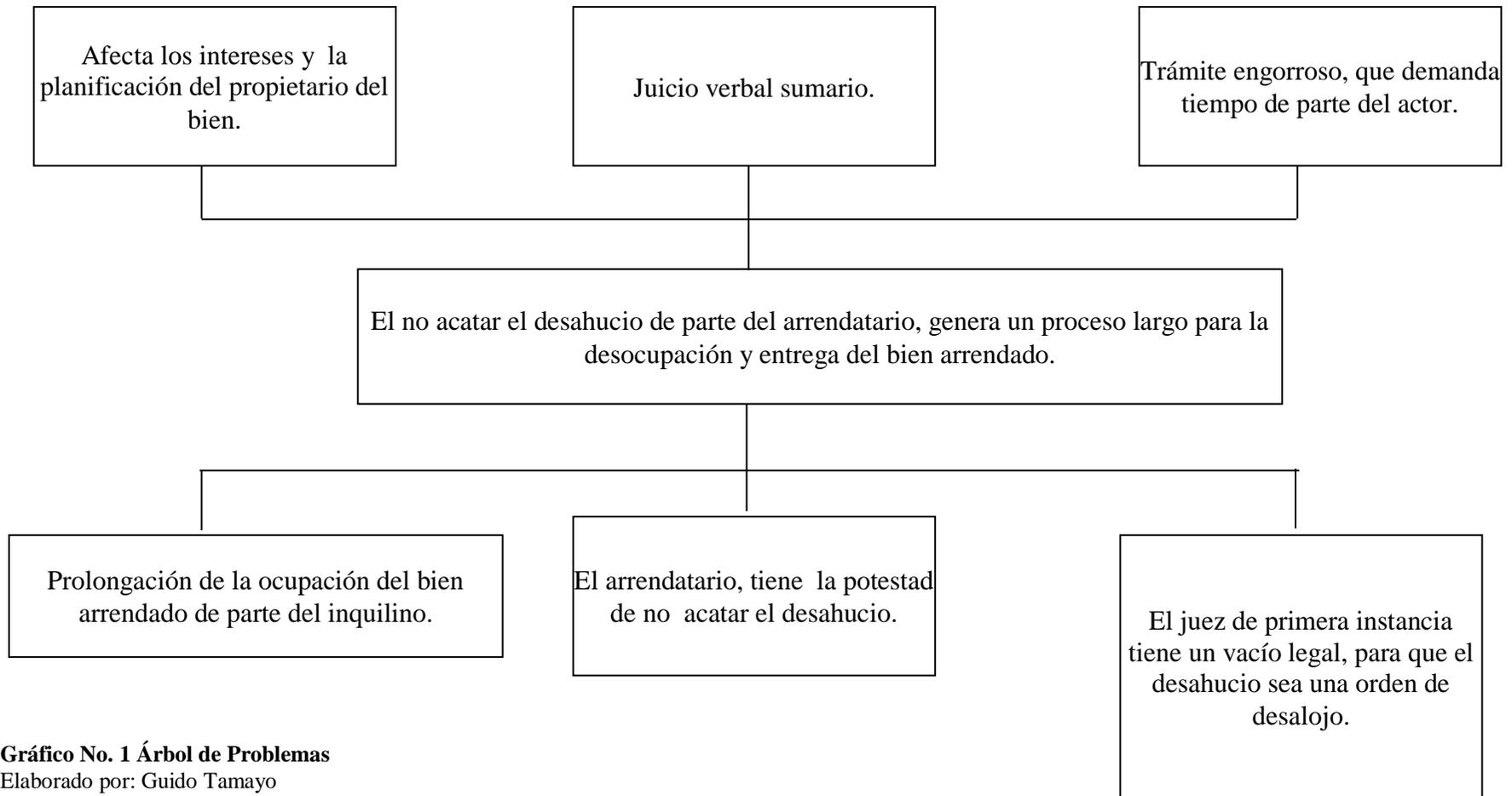


Gráfico No. 1 Árbol de Problemas

Elaborado por: Guido Tamayo

Fuente: Marco Teórico

Análisis Crítico

Se ha considerado importante ubicar como puntos esenciales una serie de presunciones y una serie de identificaciones o realidades sobre los elementos que van a constituir el cuerpo de contradicciones que caracterizan, que informan y que constituyen el problema de la relación arrendatario- arrendador, cuando el primero no acata el desahucio, y todo problema no es más que una contradicción no resuelta. Toda contradicción no es más que la oposición de dos intereses, y la existencia de un elemento que les ata y que es la ocupación del bien el uno como arrendador y el otro como inquilino, y planteamos el escenario: El arrendatario, tiene la potestad de no acatar el desahucio es decir el que el inquilino hace caso omiso del desahucio planteado legalmente por el propietario, es decir dentro del término legal, esto conlleva a que él, plantee un juicio verbal sumario, cuya resolución en primera instancia puede ser apelada a la corte provincial, y si cree que está siendo injusta la ratificación de la sentencia en esta instancia, la ley le faculta a interponer el recurso de Casación ante la Corte Provincial, que calificara favorablemente o negara el recurso planteado, si califica va a la Corte Nacional, si es negado regresa al origen para ser ejecutoriada la sentencia, esto ha generado una prolongación del trámite judicial, un drenaje de recursos, de tiempo, de inconvenientes y un conflicto interpersonal que se plantea, pueden ser resueltos con una reforma al Código de Procedimiento Civil y a la ley de inquilinato, este marco que encadena una serie sucesiva de efectos, los desglosaremos ordenadamente.

El arrendatario, tiene la potestad de no acatar el desahucio ya que no es una orden judicial de entrega y desocupación del bien arrendado, por término de plazo de arriendo.

Esto lleva al arrendador, a un Juicio Verbal Sumario para recuperar el uso y goce de su bien.

El Juez de primera instancia, tiene un vacío legal para que el desahucio sea una orden de desocupación y entrega del local arrendado por terminación de plazo de

arriendo. El trámite del Juicio Verbal Sumario con la respectiva apelación al órgano correspondiente, y ante su renuencia tiene la facultad legal de acudir con el recurso de Casación.

Es un trámite engorroso, demanda tiempo, es oneroso etc.

El inquilino mientras tanto prolonga la ocupación del bien arrendado sigue usando y gozando del bien, mientras no se agote todo este largo proceso descrito, que debe concluir con la sentencia ejecutoriada. Afecta los intereses y la planificación del propietario del bien, todos los planes del arrendador, su planificación futura con el mismo se ven truncados.

Prognosis

El desahucio es una solicitud o un pedido que hace el arrendador para que su arrendatario termine la relación contractual porque su plazo de uso y goce del bien ha terminado.

El no acatar el desahucio por parte del arrendatario, genera un proceso largo para la desocupación y entrega del bien arrendado, causando malestar al arrendador del bien, el cual se ve obligado a actuar judicialmente; si no se toman las medidas correspondientes planteadas en el presente tema, los problemas seguirán ya que la oferta de vivienda propia es mucho menor a la demanda de la misma.

De esta manera el conocimiento de la ley actual generara en los propietarios dudas, para arrendar o no su bien, sabiendo que al hacerlo puede tener problemas económicos y legales.

Formulación del Problema

¿De qué manera la rebeldía del arrendatario incide en los efectos del desahucio por terminación del plazo de arriendo?

Interrogantes de la Investigación

¿En qué consiste la rebeldía del arrendatario?

¿Cuáles son los efectos del desahucio por terminación del plazo de arriendo?

¿Debemos plantear la mejor solución al problema expuesto?

Delimitación del Objeto de la Investigación

Delimitación de contenidos

Delimitación espacial

La investigación se realizará en la Unidad Judicial de lo Civil del cantón Ambato.

Delimitación temporal

La presente investigación se está realizando desde agosto del año del 2014, hasta febrero del 2015

Unidades de observación

- Unidad judicial de lo Civil con sede en el cantón Ambato.
- Abogados en libre ejercicio de la profesión.
- Ex jueces de Inquilinato del cantón Ambato.

Justificación

El tema de investigación tiene valor, originalidad e interés ya que nos permitiría disminuir la conflictividad entre las partes involucradas en un contrato de arriendo que como es lógico se multiplican por la cantidad de bienes

arrendados que parten de un déficit de vivienda propia, desigualdad económica, problemas generados por el arrastre de un modelo de producción feudal y capitalista que no es parte de esta investigación.

El tema estará plenamente argumentado, ya que parte de un análisis jurídico ordenado, analizando la norma constitucional, el código civil, el código de procedimiento civil y la ley de inquilinato y, en la práctica se eliminaría el juicio verbal sumario con una reforma a la ley de inquilinato, y Código de Procedimiento Civil.

La novedad será proveerle al juez de la unidad judicial de lo civil de una norma clara, contundente, y extensiva a la ley de inquilinato y a su procedimiento para que se desocupe y se entregue el bien arrendado por terminación del plazo contractual a su arrendador, luego de anticiparle al arrendatario con el desahucio en el plazo previsto en la ley.

Serán beneficiarios de esta investigación los propietarios (usufructuarios, arrendadores de cosa ajena) de los bienes, es decir los todos los involucrados como arrendadores, también los arrendatarios que eliminarán un juicio en la que tienen las de perder y será oneroso en perjuicio de su economía. El impacto que causará en los involucrados en un contrato de arriendo, será cumplir el plazo contractual, desde luego si el desahucio cumple con lo establecido, si existe renovación del contrato de arriendo, será por acuerdo entre las partes, disminuyendo la conflictividad social.

Es factible ya que contamos con todos los instrumentos teóricos, con prácticas desarrolladas hasta la fecha tanto por los antiguos juzgados de inquilinato y hoy por la unidad judicial de lo civil de nuestra ciudad.

También, en lo fundamental se justifica este trabajo a realizarse, para sentar inquietud en el ámbito judicial, respecto a la reforma que debe hacerse a la ley de Inquilinato, al Código de Procedimiento Civil, con lo cual ganaría el arrendador, arrendatario y la misma justicia.

Objetivos

Objetivo General

Determinar de qué manera la rebeldía del arrendatario incide en los efectos del desahucio por terminación del plazo de arriendo

Objetivos específicos

1. Conocer en qué consiste la rebeldía del arrendatario
2. Investigar cuáles son los efectos del desahucio por terminación del plazo de arriendo
3. Plantear la mejor solución al problema expuesto.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

Antecedentes Investigativos

En los repositorios de las Universidades: Técnica, Uniandes, Indoamérica, Católica, instituciones de educación superior de la ciudad de Ambato, y que ofertan la carrera de derecho, se constató que no existen trabajos de investigación en los que se contemplen el tema de estudio planteado “LA REBELDÍA DEL ARRENDATARIO Y SUS EFECTOS EN EL DESAHUCIO POR TERMINACIÓN DEL PLAZO DE ARRIENDO”, en el presente trabajo, y que deberían ser un marco de referencia para abundar en detalles y tener un sustento para desarrollar la investigación.

Entendiéndose a los efectos de la rebeldía del arrendatario al desahucio por terminación del plazo de arriendo como un conjunto de conductas personales que aprovechándose de un vacío legal alargan la permanencia en el bien arrendado, generando un conflicto para la desocupación y entrega y, la propuesta es enmendar la ley y por tanto evitar el conflicto.

Las políticas públicas que se expresan por medio de normativas y, que hoy se propone mejorar el sistema judicial, partiendo de un equilibrio social, tiene que corregir este tipo de errores que frenan un desarrollo ágil de la justicia. El planteamiento es exclusivamente en el ámbito del inquilinato. En una tesis de grado de la que corresponde a la señora Astudillo Rojas María Isabel (Universidad Nacional de Loja 2010) cuyo tema se relaciona con inquilinato y es el siguiente: “Necesidad de incorporar en la ley de inquilinato un término de prueba en los trámites de desahucio para legitimar su procedimiento” nos plantea las siguientes conclusiones y recomendaciones.

Conclusiones:

“PRIMERA: El contrato de arrendamiento, es un acto jurídico de carácter bilateral, por el cual dos o más personas, se obligan mutuamente, él uno llamado arrendador, a ceder el uso y goce de un inmueble; y, el otro, llamado arrendatario, a pagar u canon por ese uso y goce, con el cargo de restituir el inmueble después de un tiempo.

SEGUNDA: El desahucio es una figura jurídica unilateral, que se encuentra establecido en la Ley de Inquilinato, es la comunicación o aviso que el arrendador su voluntad de dar por terminado el contrato.

TERCERA: El desahucio por transferencia de dominio y demolición del local arrendado atenta contra su derecho a la defensa, lo que conlleva otras violaciones a derechos como es el del debido proceso, a la seguridad jurídica.

Además al someterse a estos trámites someterse a estos trámites, se les afecta su derecho constitucional a un buen vivir ya que no tienen seguridad en habitar una vivienda, que si bien no es propia, no desmerece el hecho de que no debemos ser perturbados en el hogar.

Recomendaciones:

PRIMERA: Que los miembros de la Asamblea Nacional, tengan presente, que dentro de sus funciones está la de legislar, principalmente en la defensa social.

A través de que en las leyes secundarias exista una que garantice el debido proceso.

SEGUNDA: Que el Estado a través de la Asamblea Nacional, reforme la Ley de Inquilinato, de acuerdo a la realidad en la que vivimos ya que esta ley actualmente por los vacíos que en ella existen, se presta para muchos abusos por parte de los arrendadores.

TERCERA: Que el Estado Ecuatoriano incorpore campañas de difusión sobre los deberes, derechos, obligaciones y trámites referentes a arriendos de inmuebles a través de los medios de comunicación”

En la tesis mencionada plantea una reforma a la ley de inquilinato, donde se habla de incluir un término de prueba para los trámites de desahucio y de esta manera legitimar su procedimiento; sin embargo se debe aclarar que mi tema planteado no tiene nada de comparativo con esta. Investigación, ya que hablo de la rebeldía del arrendatario y los efectos al desahucio por terminación de plazo de arriendo.

De esta manera se considera que el presente tema es único, original y que necesita ser analizado, investigado para generar conclusiones en bien de la comunidad.

Fundamentación Filosófica

La investigación estará fundamentada en un paradigma crítico propositivo como una solución a un conflicto social evitable, que se fundamenta en la reforma a la LEY DE INQUILINATO, AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, que vaya acorde con el régimen del buen vivir artículo 375 numeral 7, pero que al mismo tiempo defienda la propiedad privada Art.321; los dos artículos de la constitución.

Es crítico porque se analiza una situación de carácter jurídico como son las leyes vigentes en el país y, que en este momento no permiten agilidad y herramientas al juez para solucionar este tipo de conflictos a corto plazo.

Es propositivo, en virtud de que busca la solución enmendando artículos de las leyes.

La constitución de la república vigente, sustituyo a la corte superior de justicia por la corte provincial de justicia.”

Fundamentación Legal

El presente tema de investigación se encuentra fundamentado en la siguiente normativa legal:

Constitución de la República del Ecuador

Nuestra Carta magna en su Art. 1 determina que “el Ecuador es un Estado de Derecho y Justicia Social”; en el Art. 169 *ibídem* dice que “el sistema procesal es un medio para la realización de la justicia. Las normas procesales consagrarán los principios de simplificación, uniformidad, eficacia, inmediación, celeridad y economía procesal, y harán efectivas las garantías del debido proceso: No se sacrificará la justicia por la sola omisión de formalidades;” también en el Art. 424 dice que: “la Constitución es la Norma Suprema y prevalecerá sobre cualquier otra.” A continuación también invocamos el Art. 66., numeral 26 de la Constitución que dice: “El derecho a la propiedad en todas sus formas con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”

Ley de Inquilinato

En el Art. 33 de la Ley de Inquilinato habla sobre la anticipación del arrendador “comunica al arrendatario su resolución de terminar el contrato con 90 días de anticipación, por lo menos a la fecha de expiración del mismo. Transcurrido este plazo cualquiera de las partes podrá dar por terminado mediante el desahucio respectivo.” En el Art. 42 *ibídem* comunica que: “Las acciones sobre inquilinato se tramitarán en juicio verbal sumario”

Código civil, Código de procedimiento Civil

En el 828 del Código de Procedimiento Civil.- dice en su parte pertinente: “Están sujetas al trámite que esta sección establece las demandas que, por disposición de la ley o por convenio de las partes deban sustanciarse verbal y

sumariamente; y las de, las controversias relativas a predios urbanos entre arrendador y arrendatario o subarrendatario y los asuntos comerciales que no tuvieren procedimiento especial.” Y, más artículos concordantes, que se van desarrollando conforme la investigación lo requiera, pero es necesario iniciar de manera ordenada, es decir el origen de la rebeldía y sus efectos en el desahucio por terminación del plazo de arriendo. Sin profundizar en los mismos de manera ágil no profunda y resumida para entrar en la materia que nos compete y, partimos del concepto de contrato de inquilinato que es aquel contrato bilateral en el que una de las partes (propietario) se obliga a la entrega de una cosa determinada y, la otra (inquilino) a pagar por ella un cierto precio, en dinero o signo que lo represente. Puede también en un contrato consensuado requerirse de un garante.

Categorías Fundamentales

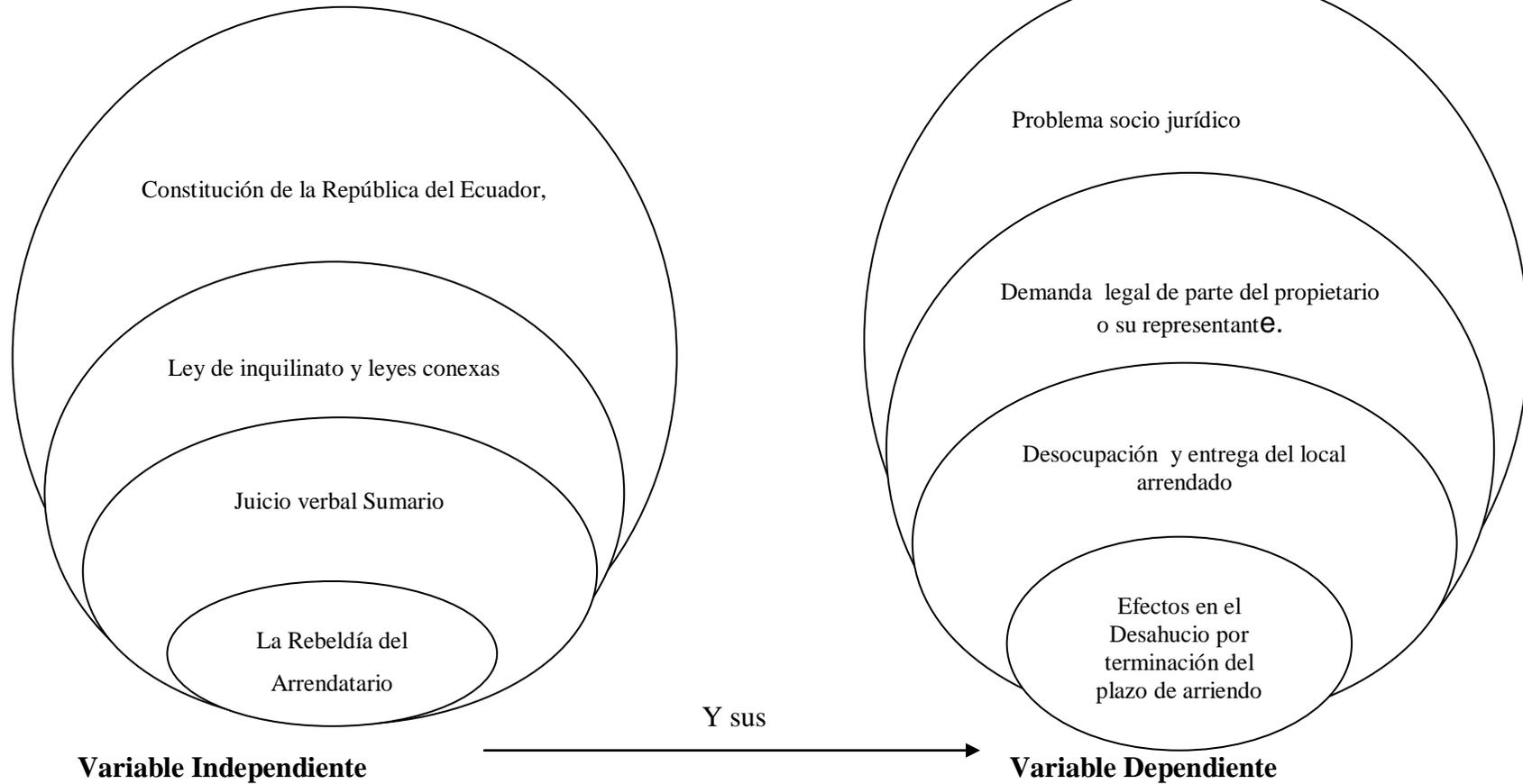


Gráfico No. 2 Categorías Fundamentales
Fuente: Categorías Fundamentales
Elaborado por: **Guido Tamayo**

Constelación de Ideas de la Variable Independiente

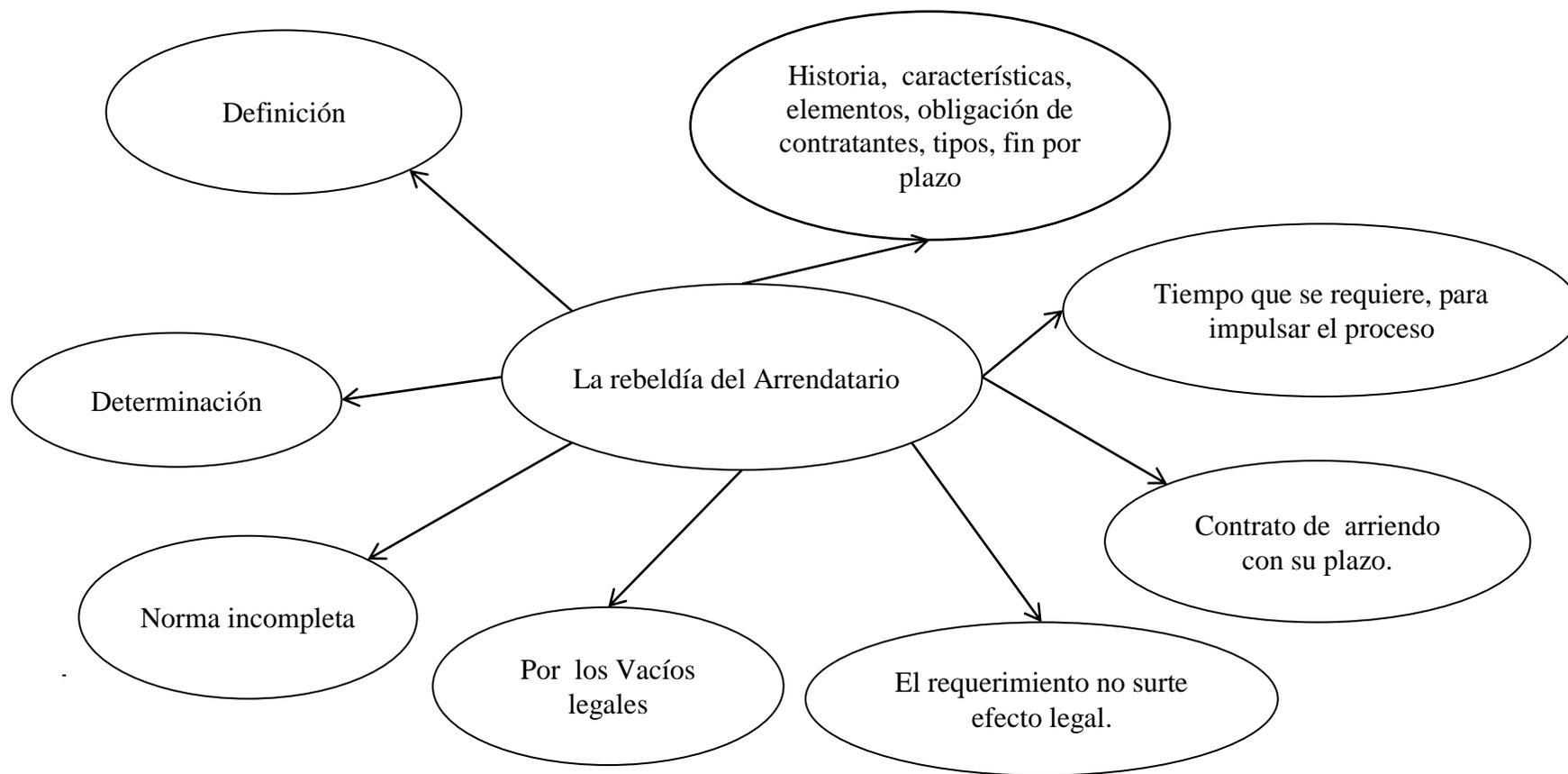


Gráfico No. 3 Constelación de Ideas de la Variable Independiente

Fuente: Categorías Fundamentales

Elaborado por: Guido Tamayo

Constelación de Ideas de la Variable Dependiente

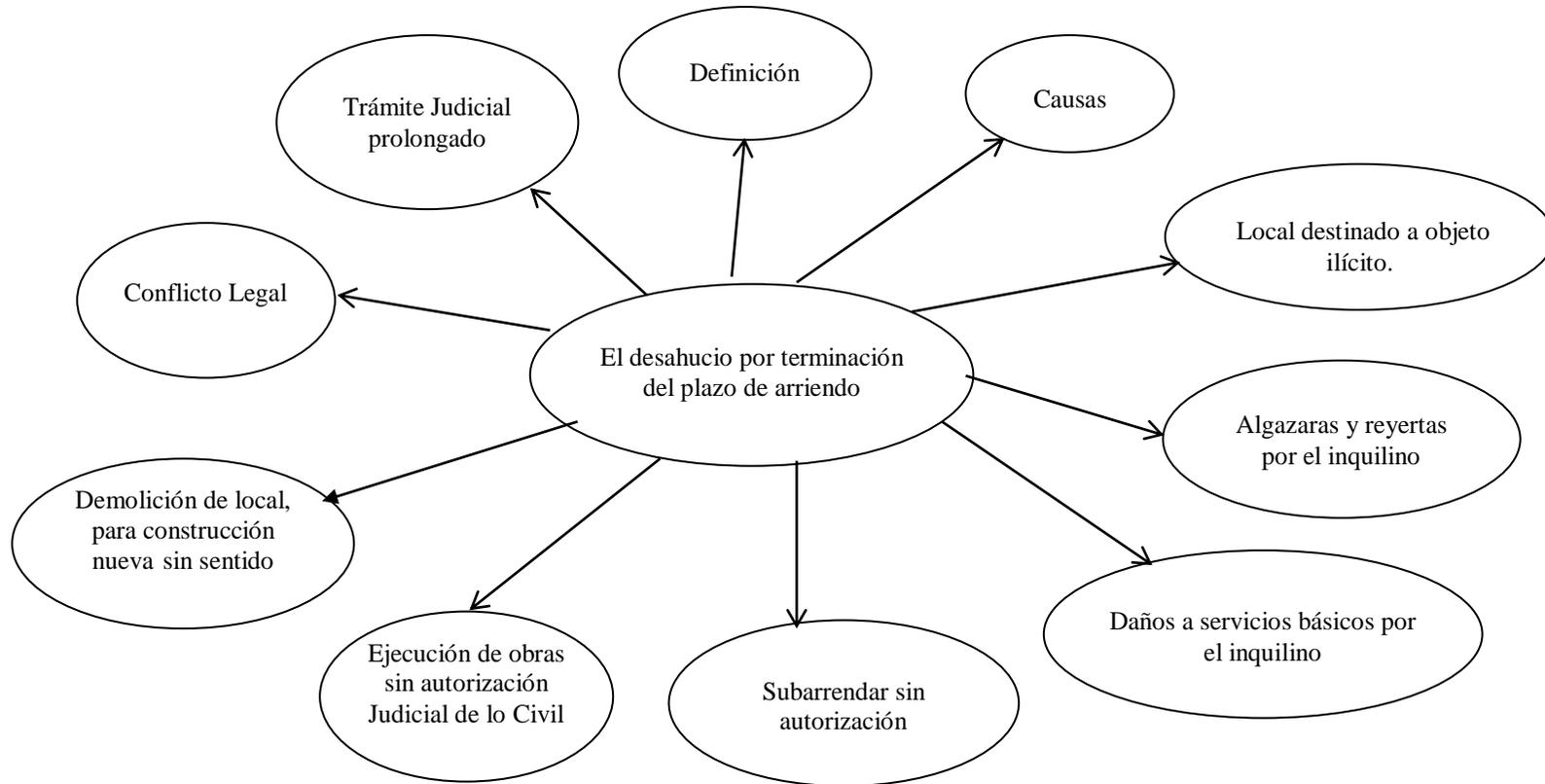


Gráfico No. 4 Constelación de Ideas de la Variable Dependiente
Fuente: Categorías Fundamentales
Elaborado por: Guido Tamayo

Desarrollo de la Variable Independiente

Constitución de la República del Ecuador

Al Ecuador le corresponde como estado generar condiciones de justicia social, económica, política y cultural para que constitucionalmente los derechos en los ámbitos descritos sean ejercidos de manera plena por todos los sectores de la población, sometidos desde luego a la normativa superior y a las leyes vigentes.

El garantismo es la esencia del estado constitucional de derechos y justicia proclamado en el artículo 1 de la constitución, es por esto que no se puede violar las garantías planteadas en su texto, y la forma de gobierno representativo en que la soberanía reside en la asamblea nacional, y la función ejecutiva en un presidente de la república, esta es la definición de su organización como república.

La Constitución de la República del Ecuador garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas, por lo tanto la vivienda teniendo propietarios debe ser respetada cumpliendo los compromisos contractuales, si bien el sistema permite acumulación para unos y para otros no, las políticas públicas deben resolver la demanda de vivienda en el país entre otras medidas.

El sistema, nos obliga a respetar la propiedad privada, con responsabilidades dentro del conglomerado en que vivimos, y con una relación de equilibrio frente a la naturaleza, cumpliendo estricto respeto, por la armonía entre el hombre y su medio ambiente.

Los principios del Derecho gratuito a la justicia y a la tutela efectiva, imparcial y expedita, con inmediatez y celeridad, deben ser respetados por que es mandato Constitucional nadie quedara en indefensión. El incumplimiento de las resoluciones judiciales será sancionado por la ley.

Este artículo nos ordena la inmediatez y celeridad, pero en la práctica, la

justicia adolece, de lo mencionado, y todo trámite judicial no cumple los plazos que establece el procedimiento, este es uno de los motivos por lo que los propietarios se rehúsan al juicio verbal sumario.

El conjunto de reglas o principios sobre una materia ordenadamente contribuyen a determinado fin por tanto el sistema procesal es un medio para la realización de la justicia y debe consagrar los principios de simplificación, uniformidad, eficacia, inmediación, celeridad y economía procesal y garantizarán el debido proceso.

En inquilinato las causales para la terminación del contrato están establecidas, en el art. 30 de la ley de inquilinato, no existe la causal para la desocupación y entrega por terminación de plazo de arriendo, que planteamos en este trabajo, y esperamos cumplir todo lo que consagra el artículo de la constitución precedente.

En la sección cuarta de la Constitución, habitad y vivienda encontramos en el artículo 375 numeral 7 lo siguiente: “Asegurara que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.”

Siendo los contratos de inquilinato bilaterales y consensuales, por lo general los precios son acordados, y no se requiere intervención de la justicia para estos casos.

La constitución es la norma suprema y por tanto jerárquicamente superior a cualquier otra, las leyes serán consecuencia de las necesidades de normar las varias actividades del país y por tanto cualquier reforma no debe violar los artículos de la Constitución, y se mantendrán en el marco jurídico dispuesto.

Ley de Inquilinato y leyes conexas

Código Civil; de la expiración del arrendamiento de cosas

“Art. 1891 del Código Civil dice.-“El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:

Numeral 2. Por La expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo”

En este código, está preceptuado el concepto del contrato de arriendo, su finalización, pero en la ley de inquilinato, no existe la causal, por terminación de plazo de arriendo, que luego de demostrado, se procederá a reformar la ley en sus partes pertinentes y en su procedimiento y es lo que este trabajo se propone.

Código de Procedimiento Civil en varios de sus artículos nos relaciona con el trámite legal.

En lo que se refiere al trámite Verbal Sumario y su respectivo procedimiento, por disposición de la ley o por convenio de las partes, deban sustanciarse en la Unidad judicial de lo Civil de la Ciudad de Ambato.

Las controversias relativas a predios urbanos entre arrendador y arrendatario o subarrendatario, entre arrendatario y Subarrendatario, y los asuntos comerciales que no tuviesen procedimiento especial, se debe tomar en cuenta que a la firma del contrato ya se acuerda la jurisdicción y el trámite a darse en un conflicto de arrendamiento.

Reiteradamente vamos a encontrar, la palabra Verbal Sumario, y puedo emitir un concepto, que divide en dos: Verbal que es de palabra, y en inquilinato, ejemplificando; un contrato de arriendo verbal, no quedara concluido si no se inscribe el mismo, y Sumario, que se procede sin algunos trámites y solemnidades judiciales, debe ser breve por mandato de la ley, pero la realidad es distinta, ya que la carga procesal en los juzgados de la Unidad Judicial de lo Civil es abundante, y estos procesos, con conocimiento de causa, por pasante en un Juzgado de lo civil, no cumplen con lo que manda en el tiempo el Código de Procedimiento de lo Civil.

En las causas civiles tiene lugar el conocimiento de parte del demandado por la citación con la demanda al demandado configurado en forma legal.

Si en un contrato de arriendo las partes acuerdan, en caso de controversias acudir a los jueces competentes, con un trámite Verbal Sumario, ordinario u especial para reclamar justicia privativa a los órganos jurisdiccionales a quienes se encarga el conocimiento de materias especiales.

En este caso, podemos decir que era aplicable este artículo, cuando existían los Juzgados de Inquilinato, y se subrogaba a estos, sometidos a lo previsto en el artículo 43 de la ley de inquilinato.

Los jueces competentes antes de la reforma eran los de inquilinato designados por la corte superior (1) del respectivo distrito.

Hoy la Unidad Judicial de lo Civil, conoce los casos de Inquilinato, notifica el desahucio, que es una solicitud unilateral, de parte del arrendador, y que queda a criterio del arrendatario, el desocupar y entregar el inmueble arrendado por terminación de plazo de contrato, si no lo hace, entramos al juicio verbal sumario, para lo cual nos valemos de los artículos mencionados.

Nota: La constitución de la república vigente, sustituyo a la corte superior de justicia por la corte provincial de justicia.

Juicio verbal sumario

Concepto Juicio Verbal Sumario.- El objeto de este juicio es la declaración de un derecho mediante la tramitación abreviada; con rapidez superior y simplificación.

Actualmente, la ley de inquilinato vigente determina que las controversias sobre inquilinato se tramitaran en juicio verbal sumario, ante el juez designado en la Unidad Judicial de lo Civil del respectivo cantón o de quien haga sus veces.

Acude el arrendador con una demanda verbal sumaria y de esta manera entra a un conflicto legal que son los efectos que produce la rebeldía del arrendatario al desahucio, esta es la materia en la que se basa este trabajo, y que planteamos

evitar con la reforma a la Ley de Inquilinato, como también al Código de Procedimiento Civil, que luego del mismo, tenga el juez de la unidad de lo civil las herramientas necesarias para el desalojo, luego de concluido un juicio breve, y con sentencia ejecutoriada, y sin ningún otro recurso.

Debemos tener en cuenta que en nuestro país el arriendo esta normado por la ley de inquilinato, que es la que regla las relaciones derivadas de los contratos de arriendo y de subarrendamiento en los locales comprendidos en el perímetro urbano, y que es precisamente en esta Ley, donde solicito una reforma para viabilizar una mejor y clara relación interpersonal, sin violar ningún derecho de las partes, cumpliendo lo que dispone la Constitución y la Ley.

Quien determina el perímetro urbano; lo hacen los gobiernos autónomos descentralizados de las municipalidades en sus respectivas ordenanzas municipales.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales están a cargo de los registros de arrendamiento, para iniciar un juicio verbal sumario es necesario reunir ciertos requisitos para su trámite y que a su vez el juez califique la demanda, y de su trámite correspondiente, a continuación detallamos los mismos:

La inscripción del arrendamiento y esto es muy importante hacerlo, para las partes, debe constar lo siguiente: Nombre y dirección del arrendador y subarrendador, si el contrato permite esto último; determinación de los servicios existentes; avalúo catastral comercial del inmueble; inventario de los muebles en caso de que se arriende con los mismos; y, datos que exijan las ordenanzas que tienen que ver con inquilinato.

En la disposición primera de las transitorias de esta ley, refiriéndose al contrato escrito de arrendamiento, si este no existiera, podrán acudir al juez de inquilinato o quien hiciere sus veces en la correspondiente jurisdicción para hacer una declaración juramentada, la que admitirá prueba en contrario y que establecerá lo siguiente:

La inmueble materia de la declaración, nombres de arrendador y arrendatario, fecha en que comenzó el arriendo, duración prevista del mismo, canon inicial y actual de arrendamiento y la circunstancia de no existir contrato escrito. Esta declaración debidamente registrada servirá como documento habilitante en el caso de una demanda, si no presenta el contrato de arrendamiento registrado el juez no admitirá a trámite, la carga de la prueba, que le corresponde al actor de conformidad con lo dispuesto en el Art. 113 del código de procedimiento civil y sabemos que es obligación del actor probar los hechos que ha propuesto afirmativamente en el juicio, y que ha negado el demandado. El demandado no está obligado a probar nada, si su contestación ha sido simple o absolutamente negativa, él demandado deberá probar su negativa, si contiene afirmación explícita o implícita sobre el hecho, el derecho o la calidad de la cosa litigada.

El juicio verbal sumario se entienda que es ágil como debe ser toda la justicia, para entrar en la materia que nos compete y, partimos del concepto de contrato de inquilinato; que es aquel contrato bilateral en el que una de las partes (arrendador) se obliga a la entrega de una cosa determinada y, la otra (inquilino) a pagar por ella un cierto precio, en dinero o signo que lo represente. Puede también en un contrato consensuado requerirse de un garante.

El garante, es otro de los sujetos que pueden o no intervenir en la celebración de un contrato escrito, que si bien no se encuentra establecido en la Ley de Inquilinato, garante es “quien da una garantía”, garantía a su vez es “afianzamiento, fianza, prenda”. CABANELLAS, Guillermo, Diccionario Jurídico Elemental, Buenos Aires-Argentina, Heliasta, 2008, Pág. 174, es decir la garantía se la da como protección o seguridad frente a un posible riesgo.

El garante es la persona que avala al arrendatario frente a las obligaciones que este contrae con el arrendador.

En este sentido el garante se obliga frente al arrendador, en los casos en que el inquilino o arrendatario no cumpla con las obligaciones que la ley prescribe, por lo que el garante deberá asumirlas como suyas.

La rebeldía del arrendatario

“Rebeldía.- Contumacia o situación jurídica del Litigante que emplazado en forma legal, no compareciere ante la autoridad jurisdiccional dentro de término o, posteriormente abandonara la Litis, dando con ello lugar a que se declare en dicha situación, previos los requisitos procesales establecidos al efecto por la ley. El término se utiliza también como sinónimo de rebelión”. (Diccionario jurídico, Fernández de León págs.285).

Para enfocarnos en las razones por la cual el inquilino entra en rebeldía, debemos partir de que los antecedentes, que parten desde la firma del contrato de inquilinato, que al igual que todos los contratos y convenciones que efectúen las personas, para ser reputado como válido deben estar sometidos a los requisitos generales establecidos en el título xxv artículo 1856 del Código Civil Ecuatoriano, de manera que las partes o elementos importantes en la estructuración del contrato de alquiler son:

La entrega de la cosa que sea objeto del contrato de alquiler, es decir, una propiedad

Dos o más personas que tengan la capacidad necesaria para celebrar el contrato, es decir, un propietario o una persona que ejerza su representación, y el posible inquilino.

- El libre consentimiento de las partes, es decir, libre de vicios.
- Que el contrato sea efectuado por cierto tiempo.
- Que se establezca un precio o alquiler por convención de las partes.

Aceptado el contrato con las características descritas, y cuando a fenecido el plazo de arriendo, el arrendador comunica con el desahucio al arrendatario con noventa días de anticipación se le hace saber al inquilino la voluntad del propietario que no desea que continúe arrendando su bien. El arrendatario no desocupa y no entrega el local en el plazo contractual, para poder recuperar la propiedad, el uso y goce del mismo, el arrendador no le queda más que entrar en

el conflicto legal, juicio verbal sumario e inicia con la respectiva demanda legal aplicando las normas constitucionales y legales pertinentes a la que ya nos referimos en párrafos anteriores.

Todo este proceso se inicia por, la rebeldía del arrendatario a desocupar el bien arrendado, la voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato al vencimiento de su plazo, y comunicado el arrendatario con el desahucio, practicado, a través del órgano jurisdiccional civil, y este cumpliendo con la finalidad preceptuada en el art. 33 de la ley de inquilinato es decir con tres meses antes de la finalización del contrato si no desocupa y entrega el bien arrendado luego de comunicado el desahucio llegamos a la conclusión de que el desahucio no tiene ningún efecto jurídico, el arrendador regresa donde el juez, el mismo que reitera en su pedido de desocupación al inquilino, llamándose a esta figura requerimiento, que no es más que el insistir en la desocupación y entrega del bien arrendado por termino de plazo de contrato de arriendo, los jueces saben cuándo una decisión ha de basarse en principios ejecutables pragmáticamente según el caso de inquilinato, en el que nos atañe la decisión más eficaz está situada entre el compromiso legal existente y la voluntad del arrendatario y han aprendido a expresar uno en función de otro, y que en el mejor de los casos solo se trata de un pedido o solicitud que hace el arrendador al inquilino para la desocupación de lo arrendado, si no lo hace y entra en rebeldía, sabe que entrara en un largo proceso judicial, instaurado por el arrendatario o su representante, los elementos legales proclamados en la ley de inquilinato, son insuficientes, y estos no constituyen los pilares fundamentales del proceso de desocupación y entrega del bien arrendado, así pues describiré una secuencia de problemas que se suscitan a raíz de la rebeldía del arrendatario, para entregar lo arrendado, por terminación de plazo contractual, y es que no solo en el ámbito legal, se inicia y termina el proceso, genera consecuencias graves en el ámbito personal.

Conflicto interpersonal

Trabajo realizado por: Zorrilla Llacuash, Edwin Chávez Rosas, Joseph Maguiña Granados, Jesús Mallqui, Gamarra Sergio.

Tomamos el concepto de este trabajo, que me pareció importante, desde el análisis histórico, y las respuestas en forma por demás resumida.

“El conflicto es parte natural de nuestra vida. Desde que el hombre apareció en la Tierra ha enfrentado el conflicto y ha ideado formas de solución desde las formas más primitivas hasta las más elaboradas en los tiempos actuales”

La palabra conflicto procede de la voz latina *conflictus*, que significa lo más recio de un combate. Un conflicto humano es una situación entre dos individuos o dos grupos de individuos con intereses contrapuestos que entran en confrontación, oposición o emprenden acciones mutuamente neutralizantes de las del otro individuo o grupo, con el objetivo de dañar, eliminar a la parte rival y lograr la consecución de los objetivos que motivaron dicha confrontación, en un conflicto legal, cada una de las partes expresa sus motivos y razones, que se contraponen a la otra parte, pero todo dentro de la normativa legal, que expuesta y comprobada es la que permitirá al Juez tomar la determinación expresada en autos y sentencia.

Los primeros estudios Stephen Robbins Lewis A& Coser Ralf Dahrendorf Karl Marx.

“Defendía la idea de que todo conflicto no es malo, y no es sinónimo de violencia, destrucción e irracionalidad, para resolverlo, plantea que solo hay que atacar sus causas, plantea que no siempre es negativo y que puede ser beneficioso, es inevitable y que debemos aceptar como tal. Las relaciones humanas son un proceso natural Que incentiva la creatividad, la reflexión para tomar decisiones, recomienda estimular el conflicto en un grado manejable, acepta el conflicto como algo natural”

En un conflicto, las partes consideran que se violan sus derechos y esto es motivo, para entablar la contienda legal, si previo a lo manifestado, no existe un arreglo de consenso voluntario, en que cediendo posiciones, arreglen de la mejor manera y esta es una práctica usual en el país, desgraciadamente, no siempre, culmina con éxito este trámite previo, y por tanto irremediablemente se entra en el conflicto jurídico. En donde se pondrá de manifiesto cada una de las partes sus pretensiones, que en definitiva es la oposición de intereses.

Principios de un conflicto; irracionalidad, intereses, necesidades, no es bueno, ni malo parte natural del hombre, afecta a las partes y a la sociedad.

Al analizar un conflicto, debemos estudiar su proceso teniendo en consideración cada una de sus etapas o fases, toda vez que por ellas transcurren las personas y los grupos cuando enfrentan el conflicto. El análisis de un conflicto no debe ser efectuado como un ejercicio académico y en forma estática, es una práctica dinámica, en donde la capacidad y el conocimiento de los defensores, llevara al cause que cada uno defienda y esto le dará al juez, la suficiente objetividad para sus decisiones.

Luego de haber comprendido y estudiado por qué surgen los conflictos, queda claro en que muchos de los investigadores y pensadores que se dedican al estudio de este fenómeno social, ellos no están en búsqueda del origen o las causas de estos conflictos, sino las situaciones o maneras a través de las cuales ese conflicto se puede resolver a fin de lograr una solución estable y duradera. La justicia busca esa conclusión, que definitivamente afecta a una de las partes, pero si se parte y se llega, cumpliendo las reglas procedimentales y aplicando la ley, el juez debe sentirse tranquilo.

La rebeldía del arrendatario, a desocupar el local arrendado, aumenta el plazo de su estadía en el bien mientras no se tenga sentencia ejecutoriada, el arrendador y el arrendatario entran en un conflicto a más del legal, personal que replicado por el número de conflictos de este tipo se convierte, en un conflicto social, que es lo que se quiere evitar, con la reforma correspondiente a la ley de inquilinato, y a su Procedimiento, si bien la justicia que emana del derecho, que no solamente es moral, si no que se basa en la jurisdicción y Competencia, que le otorga la Ley.

Preocupación, afectación psíquica

En el propietario, el hecho de no poder disfrutar de su propiedad, como reacción natural le genera todo tipo de angustias y de malestar que inciden en su salud, en su comportamiento, en la conducta que irradia en su familia, y sus

síntomas son de melancolía y desvalorización del yo.

Para la Enciclopedia de la psicología Océano (2013)

“La conducta no es solamente un vínculo constituido por un sujeto o parte de él (el yo), un objeto total o parcial y una estructura que los relaciona, sino que siempre es un vínculo humano en forma concreta y/o virtual. Los contenidos inconscientes de la conducta se refieren a los vínculos virtuales y también a los objetos virtuales a los que lo concreto está apegado”. pág. 111

Tiempo que se requiere para impulsar el proceso

Siendo este un juicio privado, el actor en este caso el propietario o su representante requiere de un abogado, de estar cerca del desarrollo del proceso e impulsarlo y esto demanda tiempo ya que por la acumulación de procesos en la judicatura, el interesado debe constantemente acudir, para que su trámite sea atendido y de alguna manera acelerar el mismo.

Contrato de arriendo con su plazo

Como hemos redactado, el contrato de arriendo tiene un plazo determinado, que es uno de los requisitos para su validez, sin embargo, si el arrendatario entra en rebeldía, luego del desahucio respectivo, prácticamente ese plazo referido es letra muerta, y queda sin ser respetado.

Características, como inicia y termina el contrato de arriendo, cada uno de nosotros requiere para desenvolvemos en nuestra profesión, adquirir conocimientos, procedimientos los cuales nos den las herramientas necesarias para el buen desempeño de las labores encomendadas sean privadas o públicas, y en esta primera parte vamos generando el espíritu y el marco necesario de la investigación de acuerdo a la bibliografía consultada, que se anotara en las citas respectivas.

Desde el antiguo derecho romano, el contrato de arrendamiento era creador, no traslativo de derechos reales entre el arrendador y arrendatario, por lo tanto se

originan relaciones de obligaciones, sin derecho real. En otras palabras, con la celebración del contrato de alquiler, el propietario solamente transmite el derecho de ocupación y el usufructo o goce del inmueble, pero retiene el derecho de propiedad sobre el mismo.

El contrato de locación o arrendamiento es aquel en virtud del cual una persona se compromete a dar a otra el uso y goce de un objeto, durante un tiempo determinado y por un precio convenido de antemano. En la práctica este concepto genérico se aplica a todo aquello que implique el alquiler de un bien, sea este mueble o inmueble.

Este contrato es de tipo consensual ya que no requiere la observancia de una forma, sino únicamente el consentimiento de las partes, presentes, ausentes y, lo manifiestan de modo expreso o tácito.

Obligaciones del propietario o arrendador en el arrendamiento de los inmuebles:

- a) A entregar al arrendatario la cosa arrendada
- b) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada;
- c) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada
- d) Responder frente al arrendatario por los daños o pérdidas sufridos por él, a consecuencia de los vicios o defectos de la cosa arrendada.
- e) Indemnizar al inquilino en caso de que se proceda a vender el inmueble y, el nuevo propietario solicite la desocupación y entrega del bien.
- f) Entregar al inquilino la cosa alquilada, es decir, poner a su disposición el objeto del contrato de inquilinato. La entrega de las llaves de la propiedad alquilada, es una manera formal del cumplimiento de esta obligación.

g) Conservar la cosa en estado de servir para el uso por el cual fue alquilada, por ser el contrato de inquilinato de cumplimiento sucesivo.

Obligaciones del inquilino o arrendatario:

El contrato de inquilinato sea verbal o escrito, impone al inquilino una serie de obligaciones, las cuales debe cumplir y, de no hacerlo entonces estaría violando el contrato. El código civil ecuatoriano describe las obligaciones que gravitan sobre el inquilino o arrendatario, las cuales abreviadamente son las siguientes.

a) “Obligación de usar de la cosa según el contrato.” art.1879 código civil

b) Usar la cosa alquilada como buen padre de familia, es decir, devolver el inmueble en buen estado, haberlo conservado como si fuera propio, en principio esta obligación es un simple enunciado general de prudencia y diligencia, pero lleva consigo dos excepciones importantes.

c) Devolver el inmueble en el estado en que se encuentre, se trata de una obligación de resultado.

d) Pagar el precio del arrendamiento en la forma, lugar y plazo convenidos.

e) Responder por los daños y pérdidas sufridas por el inmueble durante la posesión del mismo, salvo que no sea culpa suya.

f) Responsabilidad del inquilino son los deterioros o pérdidas que sucedan por causas de las personas que habiten en la casa arrendada, es decir el inquilino responde igualmente por las culpas de los que habitan en este bien.

Terminación del contrato de arrendamiento:

Debemos también tomar en cuenta que las leyes supletorias de la ley de inquilinato son las disposiciones del Código Civil y, Código de Procedimiento Civil.

El arrendador para poder alquilar su o sus locales deben estos tener condiciones básicas para ello: tener aireación y luz natural suficiente en las habitaciones, disponer permanentemente de los servicios de agua potable y de luz eléctrica, en los sectores urbanos donde existen estos servicios.

El arrendador está obligado a efectuar las reparaciones y obras necesarias a fin de que los locales reúnan las condiciones exigidas por la ley.

Si el arrendador no efectuare las reparaciones y obras necesarias para que los locales sean aptos a arrendarse, si el juez de inquilinato tiene conocimiento da la orden de que estas reparaciones se efectúen y el arrendador no las hace serán sancionados con una multa equivalente a una pensión locativa mensual y, reincidiere, con la de tres pensiones locativas mensuales.

Si el inquilino es responsable de los daños ocasionados en el local arrendado está en la obligación de repararlos a su costa.

El arrendatario no hace las reparaciones en el plazo dado por el juez de inquilinato el arrendador está facultado para hacerlas y exigir al inquilino el pago de lo invertido con un aumento del diez por ciento de su costo.

Todo este proceso se inicia, por la rebeldía del arrendatario a desocupar el bien arrendado, por la voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato al vencimiento de su plazo, y comunicado el arrendatario con el desahucio, practicado, a través del órgano jurisdiccional civil, y este cumpliendo con la finalidad preceptuada en el art. 33 de la ley de inquilinato es decir con tres meses antes de la finalización del contrato.

Si no desocupa y entrega el bien arrendado luego de comunicado el desahucio llegamos a la conclusión de que el desahucio no tiene ningún efecto jurídico, el arrendador regresa donde el juez, el mismo que reitera en su pedido de desocupación al inquilino, llamándose a esta figura reiteración, que no es más que el insistir en la desocupación y entrega del bien arrendado por termino de plazo de

contrato de arriendo, los jueces saben cuándo una decisión ha de basarse en principios ejecutables pragmáticamente según el caso de inquilinato.

En el que nos atañe la decisión más eficaz, está situada entre el compromiso legal existente y la voluntad del arrendatario y han aprendido a expresar uno en función de otro, y que en el mejor de los casos solo se trata de un pedido o solicitud que hace el arrendador al inquilino para la desocupación de lo arrendado, si no lo hace y entra en rebeldía, sabe que entrara en un largo proceso judicial, instaurado por el arrendador, o su representante, los elementos legales proclamados en la ley de Inquilinato, son insuficientes, y estos no constituyen, orden para desocupar y entregar el inmueble por terminación de plazo de arriendo.

Por los vacíos legales

Si el plazo para el cual fue arrendada una propiedad no se respeta, es precisamente porque el contrato en materia de inquilinato no es terminante, existen vacíos legales en la ley de inquilinato, y el Código de Procedimiento Civil que es lo que se quiere reformar para generar una paz social, y una convivencia en armonía.

En El Código Civil Art.1505 dice “(condición resolutoria tácita).-En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso, podrá el otro contratante pedir, a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios.” Algo sustancial pero que en inquilinato no se respeta ya que la ley de la materia es ambigua, creyendo el arrendador interesado que el desahucio, es suficiente para desocupar el bien arrendado.

El requerimiento no surte efecto legal

Este no es más que una insistencia de parte del juez para que se cumpla con el

desahucio, por lo tanto es insistir en una solicitud para que abandone el local arrendado, y que generalmente se lo hace luego del incumplimiento de parte del inquilino.

Norma incompleta

Si el artículo 33 de la ley de inquilinato permite al arrendador con noventa días de anticipo a la terminación del contrato solicitar al inquilino la desocupación y entrega del bien arrendado, pero no obliga a aquello, es por esto que considero que la norma es incompleta, ya que para la desocupación y entrega del inmueble arrendado por terminación de plazo de arriendo, se tiene que iniciar el Juicio Verbal Sumario, que de acuerdo al Código de Procedimiento es susceptible de apelación, llegando incluso a Casación.

Determinación

El inquilino al entrar en rebeldía, lo hace porque la norma no obliga, que cumplido el plazo para el cual fue alquilado la propiedad esta tiene que ser restituida a su propietario, y la figura de la determinación debe ser la que maneja el juez para que resuelva luego del desahucio.

Regresamos a categorías fundamentales y analizamos que este problema es socio jurídico.

Es problema social por la cantidad de rebeldías de los arrendatarios a desocupar lo arrendado, que tiene su origen en el déficit de vivienda propia, que estructuralmente depende de los modos de producción que se han implantado en el país, y que como modelo último, el capitalismo genera que la propiedad habitable es decir con todos los servicios básicos, este en manos de pocos, convirtiéndole al país, en inequitativo e injusto.

Es problema jurídico, ya que ante la rebeldía del arrendatario a desocupar el bien, por terminación de plazo de arriendo entramos en una Litis judicial.

Demanda legal de parte del propietario o su representante

El desahucio legalmente solicitado por el juez de inquilinato o de quien haga sus veces no es acatado por el inquilino, y para recuperar la posesión del bien arrendado se debe iniciar una demanda en juicio verbal sumario ante el juez competente, cumpliendo con los requisitos preceptuados en el artículo 47 de la Ley de Inquilinato, la sentencia en primera instancia puede ser apelada, ante la corte provincial, llegando al recurso de Casación en la Corte Nacional.

Desocupación y entrega del local arrendado

Luego de un proceso judicial largo el arrendatario, cuando sea notificado con la resolución ejecutada debe desocupar y entregar el bien arrendado, si no lo hiciera, la fuerza pública procederá a su lanzamiento.

Desarrollo de la Variable Dependiente

Efectos en el desahucio por terminación del plazo de arriendo

El Desahucio es una solicitud igual que el requerimiento que hace el juez al inquilino, cuyos efectos ante la rebeldía del inquilino, a abandonar el local arrendado, son legales, (juicio verbal sumario) personales, (rotas las relaciones entre las partes), sociales (el número de casos en la ciudad, problema social) económicos, (requiere mucho tiempo, contratar un profesional del derecho para su representación, el precio del arriendo congelado).

Concepto

Concepto.- El desahucio es la denominación que recibe el aviso de terminación de ciertos contratos de tracto sucesivo, consensuales, bilaterales tales como el contrato de arrendamiento y el contrato de trabajo.

Causas

Cuando el inquilino, entra en violación manifiesta de las obligaciones de arrendatario, el arrendador puede pedir la desocupación y entrega del local arrendado antes de que se cumpla el plazo del contrato, por diferentes causas, que se irán desglosando y que son varias unas muy elementales y otras muy complejas, debido a que interactúan una serie de factores, unos externos y otros provocados por las partes involucradas en el contrato de arriendo.

Algazaras, conflictos con vecinos ocasionados por el inquilino.

Si el arrendatario tiene quejas del mal comportamiento de su inquilino ésta es causal para solicitar la desocupación y entrega del local arrendado, cumpliendo todos los pasos que la Ley dispone, y que en definitiva son prolongados para poder recuperar su bien.

El bien arrendado es utilizado para objeto ilícito

El propietario como es lógico entrará en desesperación, si el bien es utilizado con otros propósitos de que fue convenido, peor si la ocupación es con fines ilícitos, y por impedimento de la Ley, no puede expulsarle inmediatamente, el arrendador, cuestiona todo un modelo legal, la ética y la moral del inquilino.

Danos causados por el inquilino a sus servicios básicos

Si el inquilino es causante de los danos a los servicios básicos del local arrendado, tiene que reparar, si no lo hace, el arrendador repara, por orden del juez, y cobra más un 10 por ciento de lo gastado, pero puede pedir la desocupación y entrega de lo arrendado, cumpliendo la Ley.

Subarrendar sin contar con autorización escrita.

En un contrato de arriendo, se especifica, la persona, el objeto, plazo, valor,

etc. Por lo tanto si no se menciona el subarriendo, como parte del acuerdo bilateral y consensual, y el inquilino a sabiendas que no puede ceder sus derechos, lo hace, se debe iniciar la demanda, se lo hará conforme el código de procedimiento civil, y a la ley de inquilinato invocando la causal mencionada.

Ejecución de obras no autorizadas por el arrendador

Si el inquilino sin autorización de su arrendador emprende obras físicas en el local arrendado, es suficiente para pedirle la desocupación y entrega del local arrendado.

Demolición del local para nueva edificación

El inquilino deberá desocupar y entregar el local arrendado, luego de que el arrendador cuente con los permisos municipales aprobados, para iniciar la obra, solamente ahí se tramitara la solicitud de desahucio, y esta debe ser iniciada con su derrocamiento en la fecha prevista, si no lo hiciere, pagara el arrendador la indemnización de tres meses de arriendo.

Ocupación del local por el propietario

Cuando se justifique que el arrendador, no tiene donde vivir, se solicita al arrendatario la desocupación y entrega del local arrendado, esta solicitud de desahucio debe mencionar y comprobar los motivos anotados, si se resiste el inquilino entramos al ámbito legal.

Hemos demostrado que todo juicio es un conflicto, basado en la constitución y las leyes del país, en que dos partes, actor y demandado litigan, cada uno exponiendo y demostrando sus razones, en cualquier parte del proceso, las partes pueden entrar en conciliación, para lo cual acudirán ante la autoridad jurisdiccional, antes de que recaiga sentencia, este acto judicial se sellara con un acuerdo de los involucrados.

Conflicto legal

Hemos demostrado que todo juicio es un conflicto, basado en la constitución y las leyes del país, en que dos partes, actor y demandado litigan, cada uno exponiendo y demostrando sus razones, en cualquier parte del proceso, las partes pueden entrar en conciliación, para lo cual acudirán ante la autoridad jurisdiccional, antes de que recaiga sentencia, este acto judicial se sellara con un acuerdo de los involucrados.

Trámite judicial prolongado

Como hemos visto el trámite judicial es prolongado, para restituir el bien arrendado a su arrendador, ya que por las diferentes etapas que tiene que pasar, en un sistema judicial que tiene muchas falencias especialmente en juicios privados, con recurso de apelación incluido, que se puede llevar a Casación a la Corte Nacional, e inclusive el recurso de hecho.

Hipótesis

H1. “La Rebeldía del Arrendatario incide en los efectos del Desahucio por terminación del plazo de arriendo”.

Señalamiento De Variables

Variable Independiente: La rebeldía del arrendatario.

Variable Dependiente: Efectos en el Desahucio por terminación del plazo de arriendo.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

Enfoque

El enfoque de la presente investigación es de carácter cualitativo y cuantitativo, porque lo que interesa es la interpretación, descripción y análisis de resultados, el motivo de estudio será de carácter interno ya que se realizará en el contexto mismo donde se desarrolla el problema, la técnica que se utilizará son las preguntas generales mediante una entrevista individual.

Se planteará una hipótesis de carácter lógico la cual será comprobada mediante un análisis del problema, finalmente el resultado no se podrá generalizar y servirá únicamente para mejorar la agilidad en la Junción Judicial, propender a la paz entre arrendador y arrendatario, que en definitiva es uno de los objetivos de la investigación, aportar en el mejoramiento de la paz social.

Modalidad básica de la investigación

Bibliográfica-Documental: El presente trabajo de investigación es bibliográfica-Documental porque permite revisar, sintetizar, analizar, ampliar, comparar, profundizar conceptualizaciones, criterios, enfoques y doctrina a partir de diversos autores, basándose en fuentes primarias como documentos y publicaciones en libros, revistas, jurisprudencia, leyes, y en fuentes secundarias de periódicos, archivos, estadísticas, estudios técnicos, seminarios e internet

De campo: El presente trabajo de investigación es de campo porque se realizará en la Unidad Judicial de lo Civil de Ambato, se estará en contacto con la realidad del problema y de esta manera se obtendrá la información adecuada para

elaborar el proyecto de acuerdo a las variables, los objetivos y a la hipótesis planteada.

Modalidades Especiales: El presente trabajo es una modalidad particular de investigación, porque consiste en realizar y desarrollar una propuesta de solución al problema, respondiendo a las necesidades coyunturales y sociales.

Nivel o tipo de investigación

Exploratorio.- Esta investigación inicia por el nivel exploratorio, ya que en la contextualización y en el análisis crítico se realizará una observación directa del problema y se analizará tal como se ve en la Unidad Judicial de lo Civil de Ambato.

Descriptivo.- Este trabajo llegara hasta el **nivel descriptivo**, porque permitirá abordar un tema de interés social como es el caso de la problemática encontrada en la comunidad sobre el Desahucio por terminación de plazo de arriendo, esta investigación es más rígida y está sujeta a normas y leyes, y sigue una estructura fija, comprende la descripción, registro, análisis e interpretación de las condiciones existentes en el momento de implicar las relaciones causa - efecto **entre las variables de estudio, obteniendo un conocimiento científico que se consigue en el Marco Teórico.**

Asociación de Variables.- Se llegara a determinar la Asociación de Variables para consolidar la investigación sobre la causa y efecto del problema, evaluar el grado de relación y su incidencia en el contexto que se constituye la investigación.

Explicativo.- Llegará al nivel explicativo porque esto ayudará a la comprobación experimentalmente de la hipótesis, y detectará los factores determinantes que constituyen el problema, para poder de esta manera elaborar las conclusiones y recomendaciones necesarias sobre el tema investigado.

Población y muestra

El universo de estudio de esta investigación estará integrado por 2.110 Abogados que trabajan en el libre ejercicio en el Cantón Ambato, referencia que no constituye con exactitud los Abogados habilitados, ya que diariamente se incorporan más profesionales, a lo que se suma una pequeña población flotante, dato proporcionado en la página del Consejo de la Judicatura.

<http://app.funcionjudicial.gob.ec/ForoAbogados/Publico/frmConsultasGenerales.jsp?txtNumeroPagina=1&Op=s0>.

De esta manera se plantea la siguiente fórmula para determinar la muestra:

$$N = \frac{Z^2 P Q N}{Z^2 P Q + N e^2}$$

n = Tamaño de la muestra

Z = Nivel de confiabilidad 95% - $0.95/2 = 0.4750$ - Z = 1.96

P = Probabilidad de ocurrencia 0.5

Q = Probabilidad de no ocurrencia $1 - 0.5 = 0.5$

N = Población 2.110

E = Error de muestra 0.05 (5%)

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.5) (0.5) 2.110}{(1.96)^2 (0.5) (0.5) + 2.110 (0.05)^2}$$

n = 325

Aplicada la fórmula, la muestra es de: 325 abogados que se debe encuestar, incluido como mencionamos 3 Jueces de la Unidad Judicial Civil, que están incluidos, en total 325 personas.

Cuadro No. 1 Muestra

Muestra de la población	Número
Abogados en libre ejercicio	325
Total	325

Elaborado por: Guido Tamayo
Fuente: Investigación

Operacionalización de Variables

Variable Independiente: La Rebeldía del Arrendatario

Cuadro No. 2 Operacionalización de la Variable Independiente

CONCEPTUALIZACIÓN	CATEGORIAS	INDICADORES	ITEMS BÁSICOS	TÉCNICAS INSTRUMENTOS
El inquilino, recurre a desconocer, lo que el juez, como autoridad dispone, y compareciendo, ante el llamado, a desocupar y entregar el bien arrendado, pese a lo que la ley dispone, entra en rebelión o rebeldía, dando con ello lugar a que se le declare en dicha situación, el juez puede llegar hasta ahí, ya que por disposición de la misma ley para que el arrendador recupere el uso y goce del bien, entra en un proceso judicial amplio en el tiempo, con consecuencias anotadas reiteradamente.	Desacato judicial del Arrendatario No Entrega del bien Proceso judicial	Situación jurídica, de rebelión contra la autoridad. A desocupar el bien arrendado.	¿Conoce que es la rebeldía? ¿Qué sucede si el inquilino entra en rebeldía y desacata el desahucio ordenado por el juez en casos de terminación de contrato? ¿Cree usted que los jueces pueden tiene una herramienta para resolver en caso de rebeldía? ¿Ud. Cree que con publicidad, se solucionaría la rebeldía del arrendatario y sus efectos al desahucio por terminación de plazo de arriendo?	Encuesta La técnica es un cuestionario estructurado

Elaborado por: Guido Tamayo
Fuente: Marco Teórico

Variable Dependiente: Efectos en el Desahucio por terminación de plazo de arriendo

Cuadro No. 3 Operacionalización de la Variable Dependiente

CONCEPTUALIZACIÓN	CATEGORIAS	INDICADORES	ITEMS BÁSICOS	TÉCNICAS INSTRUMENTOS
<p>Los efectos en el desahucio por terminación de plazo de arriendo, ante la negativa del arrendatario a desocupar y entregar el bien arrendado, se puede resumir que actualmente se plantea la demanda por parte del arrendador, en un juicio verbal sumario, que como lo anota la misma ley nos basamos en argumentos constitucionales, del código civil, y el procedimiento civil, que contempla después de la sentencia en instancia inferior la apelación, ante la Corte Provincial, y el recurso de Casación ante la misma corte, pero lo resolverá la Corte Nacional.</p>	<p>Efectos en el desahucio.</p> <p>Terminación de plazo de arriendo, contractual, firmado por las partes, e inscrito</p>	<p>Ante esta solicitud, hecha por el juez y no cumplida, por el inquilino el arrendador, queda en la posibilidad de entrar en un litigio legal.</p> <p>Plazo, convenido por las partes, para ocupar el local arrendado.</p>	<p>¿Conoce que es el desahucio por terminación de plazo de arriendo?</p> <p>¿Considera justo, que los propietarios de los inmuebles, al terminar el plazo de arriendo, notificado el inquilino con el desahucio no desocupe, ni entregue el bien?</p> <p>¿Si el desahucio diría el inquilino tiene que abandonar el bien arrendado, cumplido el plazo de arriendo, si no lo hace será por la fuerza pública, considera correcto?</p> <p>¿Reformaría la ley de inquilinato y el código de procedimiento civil, para que los efectos del desahucio por terminación de plazo de arriendo, respetando el debido proceso, se solucione en un juicio especial, rápido y sin posibilidades de recurso alguno, luego de la sentencia en una instancia?</p>	<p>Encuesta</p> <p>La técnica es un cuestionario estructurado</p>

Elaborado por: Guido Tamayo
Fuente: Marco Teórico

Recolección de información

Plan que se empleara para recoger información:

En el presente trabajo de investigación con la finalidad de enfatizar los resultados se empleará como técnica la encuesta y como instrumento el cuestionario aplicado una sola vez de manera aleatoria a los Jueces de lo Civil y profesionales del Derecho según la muestra, de esta manera se podrá recabar la información necesaria sobre las variables de estudio.

Se aplicará una prueba piloto, con un número significativo de la población, para validar el cuestionario y ponderar categorías, para detectar posibles errores y corregirlos a tiempo, antes de su aplicación definitiva. Para concretar la descripción del plan de recolección conviene contestar las siguientes preguntas.

Cuadro No. 4 Plan para la recolección de la información

<i>Plan para la Recolección de la Información</i>	
<i>PREGUNTAS BÁSICAS</i>	<i>EXPLICACIÓN</i>
1.- ¿Para qué?	Para alcanzar los objetivos de investigación
3.- ¿De qué personas u objetos?	Sujetos: Personas que van a ser investigadas
3.- ¿Sobre qué aspectos?	Matriz de Operacionalización de variables
4.- ¿Quién? ¿Quiénes?	Investigadores
5.- ¿Cuándo?	Fecha
6.- ¿Dónde?	Lugar de aplicación de instrumentos
7.- ¿Cuántas veces?	Número de aplicaciones de instrumentos
8.- ¿Qué técnica de recolección?	Especificación de técnicas
9.- ¿Con que?	Instrumentos
10.- ¿En qué situación?	Condiciones, circunstancias

Elaborado por: Guido Tamayo
Fuente: Investigación

Procesamiento y Análisis de la información

Para el procesamiento y análisis de la información obtenida en la encuesta realizada a los involucrados en el tema planteado, se seguirán los siguientes pasos:

- Una revisión crítica de la información recopilada con esto se realizará una limpieza de la información con fallas en las respuestas.
- Una repetición en la recolección para corregir fallas en las contestaciones dadas.
- Una tabulación de resultados obtenidos en las encuestas realizadas.
- Una representación gráfica de resultados obtenidos.
- Para la representación gráfica se realizará gráficos en pasteles de acuerdo a los porcentajes obtenidos.
- Un análisis de los resultados obtenidos en los gráficos de los porcentajes procesados.
- Establecimiento de conclusiones y recomendaciones.

Con todos los datos obtenidos, desarrollamos la estructuración de la hipótesis y su comprobación de manera gráfica, por medio de fórmulas matemáticas, que cuestionadas por un grupo de profesionales, sin embargo creemos como válidas, cualquier método que refuerce y aclare a un más la investigación.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

Hemos utilizado para la presente investigación, la encuesta que es un método para trabajos sociales, y se basa en el análisis de este caso en particular, que nos permite conocer cuáles son las inquietudes de los profesionales en el libre ejercicio del derecho, para que su opinión sobre la Rebeldía del Arrendatario y sus efectos al desahucio por terminación del plazo de arriendo, sean un referente que avale el propósito de la investigación, esto es la reforma a la ley de Inquilinato y Al Código de Procedimiento Civil, lo hemos realizado a través de cuestionarios repartidos, entre un sector de la población profesional, previamente escogido por medio de una muestra, de acuerdo a los objetivos de la investigación, lo hemos hecho para obtener datos fiables acerca de las actitudes, las opiniones y los comportamientos ante casos de inquilinato, que por la normativa vigente, se convierten, en juicios largos y costosos para las partes.

La encuesta contiene diez preguntas, todas referentes al tema y contienen en cada una de ellas el análisis de los resultados y la interpretación de los mismos, esto nos ha permitido, sacar conclusiones y recomendaciones, que desembocarán en la propuesta de reformas a las leyes, que es el propósito de esta investigación, para que los Juicios de inquilinato por terminación de plazo de arriendo, sean cortos y beneficiosos para las partes.

También rescataremos la predisposición a colaborar de parte de los profesionales, a los que acudimos.

Nota: En los porcentajes utilizaremos aproximaciones.

1.- ¿Conoce para qué sirve el desahucio por terminación de plazo de arriendo, en materia de inquilinato?

Cuadro No. 5 Pregunta 1

Alternativas	Frecuencias	Porcentaje
Si	210	65%
No	115	35%
TOTAL	325	100%

Elaborado por: Guido Tamayo
Fuente: Investigación

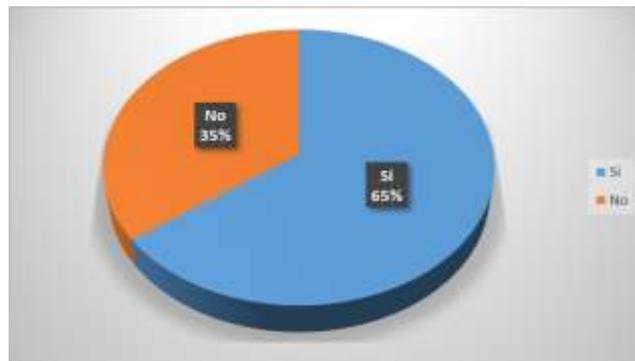


Gráfico No. 5 Pregunta 1
Fuente: Categorías Fundamentales
Elaborado por: Guido Tamayo

Análisis E interpretación de resultado

De los 325 encuestados 210 personas que representan el 64,62% manifiestan que conocen de la pregunta planteada, el 35,38%, desconoce el desahucio, Interpreto como conclusión, que siendo la mayoría vinculados a la función judicial, al libre ejercicio de la abogacía me esperaba un mayor porcentaje por el conocimiento de la pregunta, sin embargo hay una mayoría, que conoce e interpreta la pregunta.

2.- ¿Que sucede si el inquilino entra en rebeldía y desacata el desahucio ordenado por el juez en casos de terminación de contrato de arriendo, obligatoriamente va a juicio verbal sumario, para recuperar el bien?

Cuadro No. 6 Pregunta 2

Categorías	Frecuencias	Porcentajes
SI	179	55%
NO	146	45%
TOTAL	325	100%

Elaborado por: Guido Tamayo
Fuente: Investigación

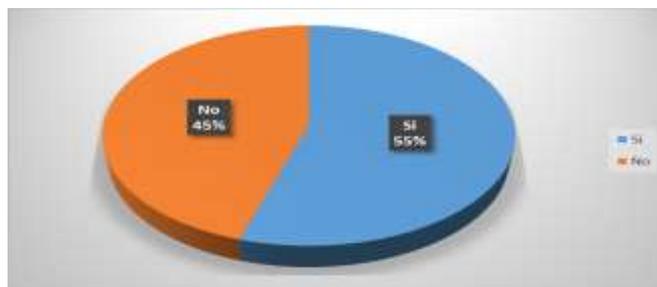


Gráfico No. 6 Pregunta 2
Fuente: Categorías Fundamentales
Elaborado por: Guido Tamayo

Análisis de Resultados

Del total de la muestra, que son los 178 encuestados, el 55% sabe qué proceso continúa para la desocupación y entrega del bien arrendado, de parte del inquilino, el 45% cree que el desahucio es una orden de desalojo, y el número que responde a esta pregunta es considerable, son 146.

Interpretación de Resultados

De los entrevistados tenemos una pequeña mayoría que conoce los procedimientos posteriores, luego de la rebeldía al desahucio por terminación de plazo de arriendo

3.- ¿Cree usted que los jueces correspondientes deberían ayudar considerándole al desahucio como pedido terminante de desocupación y entrega del bien arrendado?

Cuadro No. 7 Pregunta 3

Categorías	Frecuencias	Porcentajes
Si lo hacen	65	20%
No pueden	260	80%
Total	325	100%

Elaborado por: Guido Tamayo
Fuente: Investigación

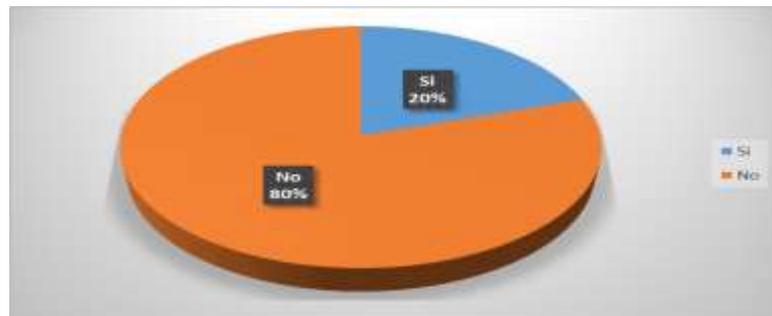


Gráfico No. 7 Pregunta 3
Fuente: Categorías Fundamentales
Elaborado por: Guido Tamayo

Análisis de Resultados

Esta pregunta, tiene un doble sentido, y los resultados son interesantes, el 20% dice que sí lo hacen, y corresponde a 65 encuestados. El 80% que representa a 260 personas manifiesta que no pueden hacerlo.

Interpretación de Resultados

Las personas que dicen que si lo hacen, y están en el área del derecho, lo sorprendente es que se cuestiona, actitudes y cargos jerárquicos, que salen del propio ámbito, en cambio quienes han estado y, determinan en su momento la correcta aplicación del desahucio, contestan, no se puede.

4.- ¿Usted cree, que el desahucio por terminación de plazo de arriendo es un juicio y que sus efectos son la desocupación y entrega del bien arrendado?

Cuadro No. 8 Pregunta 4

Categorías	Frecuencias	Porcentajes
NO CREO	234	72%
SI	91	38%
TOTAL	325	100%

Elaborado por: Guido Tamayo
Fuente: Investigación

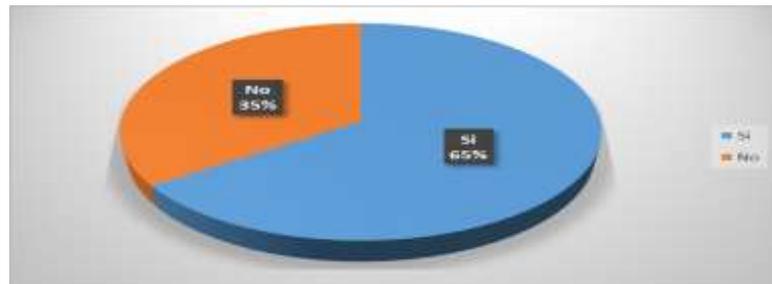


Gráfico No. 8 Pregunta 4
Elaborado por: Guido Tamayo
Fuente: Investigación

Análisis de Resultados

La pregunta se refiere a dos en la misma, y contestan la mayoría, 234 entrevistados, dicen no creo y esto corresponde al 72%, el resto que son 91, contestan si, esto es el 38%, que entienden al desahucio y sus efectos como definitivo.

Interpretación de Resultados

Las respuestas, generan aciertos en el conocimiento, en parte de las no creo, saben que el desahucio no es juicio, pero que los efectos si pueden terminar en la desocupación y entrega del bien arrendado por terminar el plazo de arriendo, y es acertada ya que la pregunta debía enfocarse en la rebeldía del arrendatario, los que contestan que sí, tienen desconocimiento del tema.

5.- ¿Usted cree que la publicidad, solucionaría, la rebeldía del arrendatario y sus efectos al desahucio por terminación de plazo de arriendo?

Cuadro No. 9 Pregunta 5

Categorías	Frecuencias	Porcentajes
SI	127	39%
NO	198	61%
TOTAL	325	100%

Elaborado por: Guido Tamayo
Fuente: Investigación

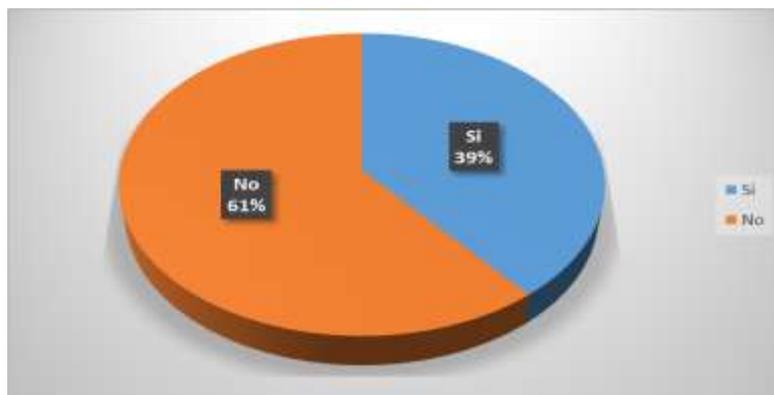


Gráfico No. 9 Pregunta 5
Fuente: Categorías Fundamentales
Elaborado por: Guido Tamayo

Análisis de Resultados

Hoy el mundo se mueve en base a la información y la pregunta es pertinente, teniendo como resultado, los escépticos dicen que no en un número de 198 y esto equivale, al 61%, los que confían en la publicidad son 39% en un número de 127.

Interpretación de Resultados

La mayoría cree que en las leyes no es necesaria la publicidad, ya que tendrían que exponer toda la normativa y eso es imposible, las personas encuestadas y que están por el sí, dicen que hay programas actuales sobre temas legales y que favorecen el desarrollo de la justicia.

6.- ¿Considera justo, que los arrendatarios de los inmuebles, al terminar el plazo de arriendo, notificado, con el desahucio, debe desocupar y entregar inmediatamente el inmueble a su arrendador?

Cuadro No. 10 Pregunta 6

Categorías	Frecuencias	Porcentajes
SI	275	85%
NO	50	15%
TOTAL	325	100%

Elaborado por: Guido Tamayo
Fuente: Investigación

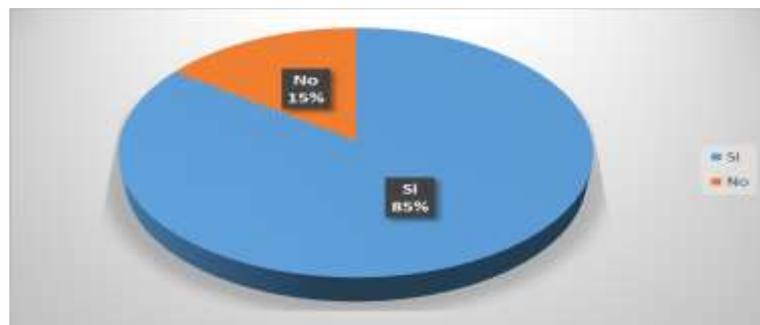


Gráfico No. 10 Pregunta 6
Elaborado por: Guido Tamayo
Fuente: Investigación

Análisis de Resultados

Respuestas, que ratifican el respeto a lo contratado el 85%, que en números son 275, las 50 personas que dijeron que si y es el 15%.

Interpretación de Resultados

Los encuestados en una amplia mayoría, se manifiesta a favor de respetar el plazo contractual, el desahucio con los noventa días de anticipación, deben, dicen desocupar y entregar el bien arrendado, la minoría considera que no es necesario tanto trámite, y que el inquilino debe irse cuando tenga otro lugar a donde vivir.

7.- ¿Si el desahucio diría, que el inquilino, tiene que abandonar el bien arrendado, cumplido el plazo de arriendo, si no lo hace será por la fuerza pública, considera que es lo correcto?

Cuadro No. 11 Pregunta 7

Categorías	Frecuencias	Porcentajes
Si es correcto	172	53%
No es correcto	153	47%
Total	325	100%

Elaborado por: Guido Tamayo C.

Fuente: Investigación

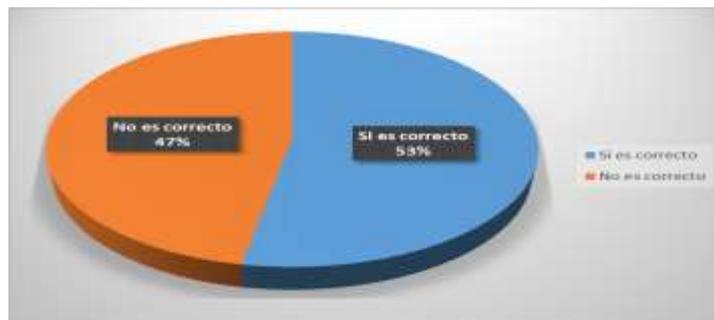


Gráfico No. 11 Pregunta 7

Fuente: Categorías Fundamentales

Elaborado por: Guido Tamayo C.

Análisis de Resultados

En esta pregunta hay intereses, y considero un empate técnico, 172 entrevistados que representan el 53%, están de acuerdo que de cualquier manera tiene que prevalecer el plazo contractual, el 47% que son 153 personas creen que no se debe proceder como está planteada la pregunta.

Interpretación de Resultados

La conclusión, es muy simple, los propietarios de los bienes están de acuerdo, debemos ser respetuosos de lo que firmamos, si es por dos años, o el tiempo que sea, tiene que cumplirse, el contrato de arriendo, no le gustaría al inquilino, que sin motivo el propietario irrespete el referido plazo, el 47% sin estar de acuerdo que se irrespete el contrato cree en una solución pacífica, dando tal vez más tiempo al inquilino para que abandone, el local arrendado, cuando haya concluido el plazo contractual.

8.- ¿Estaría de acuerdo, que los problemas de inquilinato, deben ser tratados en una oficina exclusiva, dejando de lado a la judicatura?

Cuadro No. 12 Pregunta 8

Categorías	Frecuencias	Porcentajes
Si	260	80%
No	65	20%
Total	325	100%

Elaborado por: Guido Tamayo C.
Fuente: Investigación



Gráfico No. 12 Pregunta 8

Elaborado por: Guido Tamayo C.
Fuente: Investigación

Análisis de Resultados

Las respuestas a la pregunta son contundentes, el 80% considera que si debe existir otra institución, que arregle los problemas de inquilinato, estas personas son 260, los 65 entrevistados restantes que es el 20% manifiestan que la judicatura debe seguir siendo la que conoce las causas de inquilinato.

Interpretación de Resultados

En resumen, los que desean que exista otra institución, encargada de solucionar problemas de inquilinato, hablan de aliviar la carga procesal en las unidades de justicia de lo civil, que deben ser los GADS municipales, ya que ellos llevan también registro de los contratos de arriendo, los restantes manifiestan que siendo conflicto legal debe conocer la justicia.

9.- ¿Responda si, o no, que la Litis de inquilinato, obligatoriamente debe pasar por mediación, en caso de que no exista arreglo, irá a primera instancia cuya sentencia sea ejecutoriada?

Cuadro No. 13 Pregunta 9

Categorías	Frecuencias	Porcentajes
Si	289	89%
No	36	11%
Total	325	100%

Elaborado por: Guido Tamayo C.
Fuente: Investigación

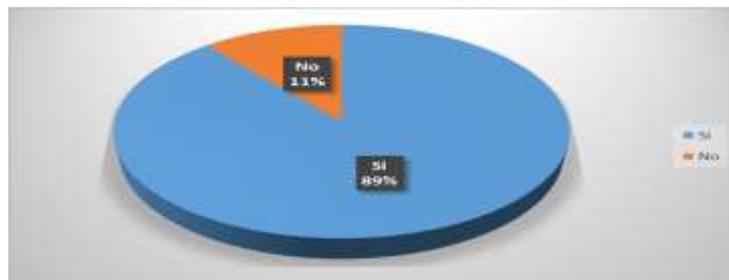


Gráfico No. 13 Pregunta 9
Elaborado por: Guido Tamayo C.
Fuente: Investigación

Análisis de Resultados

El anhelo de la mayoría es desligar el exceso de trabajo en la judicatura, y si hoy existen otras instituciones que mejor, el 89% se pronuncia por esa posibilidad y son 289 personas, en un número menor, considera que no y son 36 el 11%.

Interpretación de Resultados

Hay un afán de cambio para agilizar trámites, diversificando las instituciones que conozcan exclusivamente inquilinato, considerando que se trata en la mayoría de casos, de vecindad, si estos problemas por incumplimiento de plazo del contrato de arriendo se pudieran solucionar rápidamente sería lo mejor para todos, la comunidad anhela eso.

10.- ¿Reformaría la ley de inquilinato, y el Código de Procedimiento Civil para que los efectos del desahucio por terminación del plazo de arriendo, respetando el debido proceso, se solucione en un juicio especial, rápido y sin posibilidades de recurso alguno, luego de la sentencia, en una sola instancia?

Cuadro No. 14 Pregunta 10

Categorías	Frecuencias	Porcentajes
Si	283	87%
No	42	13%
Total	325	100%

Elaborado por: Guido Tamayo C.
Fuente: Investigación

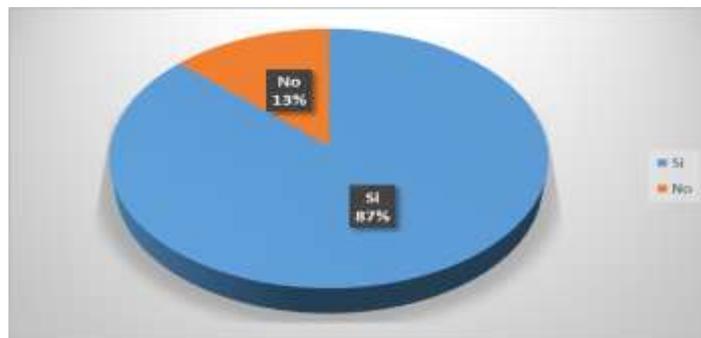


Gráfico No. 14 Pregunta 10
Elaborado por: Guido Tamayo C.
Fuente: Investigación

Análisis de Resultados

Una respuesta, desde mi punto de vista, aceptable, la mayoría en preguntas anteriores quiere cambios y lo afirman en esta respuesta los números son fríos 87%, con un número de 283 entrevistados acepta, el 13% dice que no, y son 42 personas.

Interpretación de Resultados

Me esperaba una casi unanimidad y creo que la respuesta avala lo que desea la comunidad, cambios que agilicen los procesos, que no sean tan onerosos, tan largos de tiempo, y que permitan tener claro los trámites que se deben hacer, cuando concluya el plazo de contrato para el cual fue cedido el bien.

Verificación de la Hipótesis

Prueba del Chi-Cuadrado

Planteamiento de la Hipótesis

Modelo Lógico.

Hipótesis Nula

Ho. “La Rebeldía del Arrendatario no incide en los efectos del Desahucio por terminación del plazo de arriendo”.

Hipótesis Alterna

Hl. “La Rebeldía del Arrendatario si incide en los efectos del Desahucio por terminación del plazo de arriendo”.

Selección del nivel de significación.

Se utilizará el nivel $\alpha = 0,05$

Para decidir sobre estas regiones primeramente determinamos los grados de libertad conociendo que el cuadro está formado por 2 filas y 2 columnas.

$$gl = (f-1).(c-1)$$

$$gl = (2-1).(2-1)$$

$$gl = 1 \times 1 = 1$$

$$X^2 = 3,84$$

Entonces con 1 gl y un nivel de 0,05 tenemos en la tabla el valor de 3,84.

Descripción de la Población.

Para el cálculo de Ji-cuadrado, se toma la población establecida anteriormente en el Capítulo III:

Muestra de la población	Número
Profesionales en libre ejercicio.	325
Total	325

Especificación de lo Estadístico.

Modelo Matemático

$$H_0 = O = E$$

$$H_1 = O \neq E$$

Modelo Estadístico

Fórmula:

$$X^2 = \sum \left[\frac{(O - E)^2}{E} \right]$$

X^2 = Chi o Ji cuadrado

Σ = Sumatoria.

O = Frecuencias

Observadas.

E = Frecuencias esperadas

Especificación de las regiones de aceptación y rechazo.

Entonces con 1 gl y un nivel de 0,05 tenemos en la tabla de X^2 el valor de 3,84. Por consiguiente se acepta la hipótesis nula para todo valor de ji cuadrado que se encuentre hasta el valor 3,84 y se rechaza la hipótesis nula cuando los valores calculados son mayores a 3,84 y se acepta la hipótesis alternativa.

$$H_1 \text{ Si: } X_t^2 \geq 3,84.$$

Frecuencias Observadas

Cuadro No. 15 Frecuencias Observadas

PREGUNTAS	CATEGORÍAS		SUB TOTAL
	Si	No	
Variable Independiente	623	352	975
Variable Dependiente	685	290	975
SUBTOTAL	1308	642	1950

Fuente: Investigación
Frecuencias Esperadas

Frecuencias Esperadas

Cuadro No. 16 Frecuencias Esperadas

PREGUNTAS	CATEGORÍAS		SUB TOTAL
	Si	No	
Variable Independiente	654	321	975
Variable Dependiente	654	321	975
SUBTOTAL	1308	642	1950

Elaborado por: Guido Tamayo
Fuente: Investigación

Cálculo del Ji-Cuadrado

Cuadro No. 17 Cálculo del Chi-Cuadrado

O	E	O-E	(O-E) ²	(O-E) ² /E
623	654	-31	961	1.47
352	321	31	961	2.99
685	654	31	961	1.47
290	321	-31	961	2.99
1950	1950			8.92

Elaborado por: Guido Tamayo
Fuente: Investigación

VERIFICACIÓN DEL CHI-CUADRADO

Cuadro No. 18 Verificación del Chi-Cuadrado

Probabilidad de un valor superior - Alfa (α)					
Grados Libertad	0,1	0,05	0,025	0,01	0,005
1	2,71	3,84	5,02	6,63	7,88
2	4,61	5,99	7,38	9,21	10,6
3	6,25	7,81	9,35	11,34	12,84
4	7,78	9,49	11,14	13,28	14,86
5	9,24	11,07	12,83	15,09	16,75

Elaborado por: Guido Tamayo

Fuente: Investigación

Decisión Final

Para 1 grados de libertad a un nivel de 0,05 se obtiene en la tabla 3,84 y como el valor del ji-cuadrado calculado es **8.92** se encuentra fuera de la región de aceptación, entonces se rechaza la hipótesis nula por lo que se acepta la hipótesis alternativa que dice: “La Rebeldía del Arrendatario si incide en los efectos del Desahucio por terminación del plazo de arriendo”.

De esta manera se comprueba la Hipótesis Alternativa expuesta anteriormente como verdadera.

Hemos estructurado la hipótesis, por medio de la encuesta a un grupo de profesionales del Derecho.

Las unidades de observación han mantenido todas las características, cualidades, propiedades, que es lo esencial de las variables.

Mantuvimos el enlace y la relación entre el análisis y las variables, generando unidad o término estructural.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

Luego del análisis del desahucio por terminación del plazo de arriendo como un pedido de desocupación y entrega del bien arrendado, resumimos que es una manifestación, en la cual recuperar un bien arrendado por terminación de plazo de arriendo se complica por todo el trámite que hay que llevar adelante y que se ha expuesto en los capítulos anteriores, y surge porque todavía no existe una reforma a la ley de Inquilinato, al Código de Procedimiento Civil, sin existir por tanto la norma que regule esta relación bilateral.

Se ha identificado, los efectos que provoca la rebeldía de parte del arrendatario al desahucio por terminación del plazo contractual, los arrendatarios de los bienes inmuebles, tienen que enfrentarse con no poder usar y gozar del bien de su propiedad, o de su administración, tiene que entrar en una Litis, con un proceso largo, que actualmente incluye el juicio verbal sumario, la apelación a la corte provincial de justicia, llegando al recurso de casación, al recurso de hecho.

Para que se inscriba un contrato de arriendo, debe exigírseles a las partes, que en caso de controversia el trámite debe ser el Especial. Creemos que es necesario para satisfacción de las partes, que se cumplan los compromisos contractuales, con sus adaptaciones y concesiones necesarias para hacer la decisión aceptable, amigable e inapelable en una resolución extrajudicial, es inadecuado u obsoleto, desde la firma del contrato de arriendo, pasando por su inscripción, y el desahucio, la rebeldía del inquilino es producto de lo anterior, es por tanto necesario si se llegara a un juicio plantear una solución al problema expuesto, de manera rápida y eficaz.

RECOMENDACIONES:

Llamar a las partes ante los jueces para que estos litigios de inquilinato, por terminación de plazo de arriendo, no lleguen al juicio y se pueda solucionar sin recurrir a este proceso, para no deteriorar la relación interpersonal recomendar al inquilino, que los contratos hay que respetarlos ya que libre, voluntariamente y de consenso lo firman, por tanto cumplido el plazo y si no existe renovación conforme la ley, debe abandonar y entregar el inmueble al arrendatario.

Si se llegara a un juicio, el arrendador debe tener inscrito el contrato de arriendo, que en una de sus cláusulas debe manifestar, que en caso de controversia las partes se someterán a un Juicio Especial, por la causal de terminación de plazo de arriendo, si el inquilino luego del desahucio entrara en rebeldía y no abandone ni entregue el bien arrendado, para que en el supuesto de que tenga que entrar en el conflicto legal, no sea rechazada su demanda, alargando aún más el trámite, si las partes cumplen con lo preceptuado en la ley su solución será armónica para los involucrados.

Considerando que iniciado la demanda legal por el arrendador en contra de su arrendatario, y que esta se lo tramita en la Unidad Judicial de la Ciudad de Ambato, debe solicitarse al Consejo de la Judicatura la creación de un juzgado especial para inquilinato, dentro de la propia unidad.

Luego de agotar las peticiones amistosas, de parte del arrendador, para la desocupación y entrega del inmueble, por terminación de plazo de arriendo, sin tener respuesta positiva de parte del inquilino, obligatoriamente se entra en el conflicto legal, recomendamos entonces, un juicio Especial, para esta causal, y solicitamos reformar el Código de Procedimiento Civil, y la Ley de Inquilinato.

CAPÍTULO VI

PROPUESTA

Tema:

Reforma a la Ley Inquilinato y al Código de Procedimiento Civil con creación de artículos enumerados para convertir el actual juicio verbal sumario en un juicio especial

Datos Informativos

INSTITUCIÓN: UNIVERSIDAD TÉCNICA DE AMBATO

PROVINCIA: Tungurahua

CANTÓN: Ambato

RESPONSABLE: Guido Germán Tamayo Caicedo

TELÉFONOS: 03843611 / 0958804431

DIRECCIÓN DOMICILIARIA: Pasaje Jerónimo Carrión 105 y Zoposopangui

TIEMPO DE EJECUCIÓN: 5 meses

COSTO: 260 USD.

Administración de Recursos

Cuadro No. 19 Administración de recursos

RECURSOS	ESPECIFICACIÓN	VALOR \$
Humanos	Transcriptor	30
Materiales-1	Computadora, impresora	30
Materiales -2	Suministros de oficina	30
Materiales-3	Compra de bibliografía	50
Transportes y servicios	Alimentación, movilidad	50
Transcripciones	Copias, anillados, empastados	100
	Total:	260

Elaborado por: Guido Tamayo

Fuente: Investigación

Antecedentes de la Propuesta

La Reforma a la Ley de Inquilinato, al Código de Procedimiento Civil, es necesaria y urgente realizar ya que los resultados obtenidos de la investigación respectiva lo solicitan, porque solo así tendremos una norma que respete los contratos y aporte a una convivencia en paz, convivencia que no viole los derechos tanto de arrendatarios como de arrendadores.

En la Unidad Judicial de lo Civil de la Ciudad de Ambato podemos ratificar que existe un número apreciable de procesos, en los cuales el arrendador entabla el Juicio verbal Sumario, en instancia inferior para recuperar el uso y el goce del bien arrendado.

Existe desconocimiento de la Ley, obviamente esto no les exime de la culpa, principalmente la confusión en cuanto a que el desahucio es una orden terminante del Juez, en casos de terminación de plazo de arriendo, para que el inquilino desocupe y entregue el bien arrendado, el Juez hace el requerimiento necesario al arrendatario, pero hasta ahí llega, el arrendador de bienes ajenos o propietario del predio urbano, para recuperar la posesión del local, inicia el Juicio verbal Sumario con todos los plazos que actualmente se requiere por la congestión de procesos que cada día se complica, ya que la rama del derecho en lo Civil es tan amplia, que por más esfuerzos en diversificar especialidades, de parte de la judicatura, no es posible despachar conforme los plazos estipulados en el Código de Procedimiento Civil, y un proceso que debería ser ágil se complica por la carga procesal que existe en la Unidad.

Los involucrados esto es arrendador y arrendatario, en la Litis tienen que necesariamente acudir ante los profesionales del derecho para que asuman la defensa de cada cual, en un proceso que necesariamente se puede prolongar, inclusive me atrevo a decir por años.

Justificación

La elaboración de la propuesta es un medio por el cual se logrará solucionar el problema pues se toma como base lo complejo que significa desde un punto de vista social, arreglar disputas de tipo interpersonal y no plantearé una solución en la que vulnere los derechos de las partes consagrados en la Constitución de la República y en las Leyes del País.

La presente propuesta es importante para generar respeto por los contratos en lo referente a inquilinato, que como hemos visto siendo una disputa personal, por el número de casos se convierte en social, ya que se llega a extremos que el propietario o su representante tiene que vender el bien arrendado.

La propuesta es factible, ya que supongo que desde la firma del contrato, siendo bilateral y consensual, se dejara claro, que en casos de controversia se someterán a los jueces competentes, y al trámite que en las próximas líneas lo planteo.

Implementado desde el origen, el inicio de la relación arrendador arrendatario un contrato con cláusulas claras y pertinentes, no les toca más que allanarse al contrato las dos partes, y de esta manera evitaríamos llegar a desenlaces no necesarios.

La visión de la propuesta deja una inquietud en los estudiantes de derecho de la Universidad Técnica de Ambato que pueden utilizarlo como material de discusión de análisis y por qué no impulsarlo como proyecto de Ley.

La presente propuesta es económicamente factible, sustentable en tiempo y espacio porque los gastos provenientes de la misma serán asumidos por parte del investigador a título personal.

Objetivos

General:

Reformar el la ley de Inquilinato, con la creación de los artículos pertinentes y, reformar el Código de Procedimiento Civil, con la creación de los artículos necesarios para la ley especial que normara la desocupación y entrega del inmueble arrendado por término de plazo de arriendo, y de acuerdo al artículo 1891 numeral 2 del Código Civil vigente.

Específicos:

Analizar luego de reformado la ley de Inquilinato, y los artículos que se crearán en el Procedimiento Civil.

Fundamentada la propuesta de reforma mediante la presentación del proyecto, socializamos, acogemos las inquietudes, pulimos y está listo.

Plantear el Proyecto reformativo para su aprobación en la Asamblea Nacional del Ecuador, como dispone el artículo 442 de la Constitución.

Análisis de Factibilidad

La presente investigación es factible por que implementa un proceso rápido que no vulnere los derechos del inquilino rebelde ni del arrendador como nos dicta la Constitución de la República.

Fundamentación Legal

La propuesta está fundamentada en la Constitución de la República del Ecuador, de esta manera garantiza a sus ciudadanos tomar la iniciativa, planteando reformas, proponiendo proyectos de ley permitiendo la participación ciudadana de forma inclusiva, con lo referente a temáticas de interés que les atañe, tanto a la

función judicial como a la ciudadanía.

Puntualmente la Constitución de la República del Ecuador en sus Artículos dice: “134 en el numeral 5, indica que la iniciativa para presentar proyectos de ley Corresponde entre otros a las ciudadanas y los ciudadanos que estén en goce de os derechos políticos.”

“...Art. 136.- Los proyectos de ley deberán referirse a una sola materia y serán presentados a la Presidenta o Presidente de la Asamblea Nacional con la suficiente exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los Artículos que con la nueva ley se derogarían o se reformarían”

Si el proyecto no reúne estos requisitos no se tramitará. El proyecto de ley será sometido a dos debates. La Presidenta o Presidente de la Asamblea Nacional, dentro de los plazos que establezca la ley, ordenará que se distribuya el proyecto a los miembros de la Asamblea y se difunda públicamente su extracto, y enviará el proyecto a la comisión que corresponda, que iniciará su respectivo conocimiento y trámite.

Las ciudadanas y los ciudadanos que tengan interés en la aprobación del proyecto de ley, o que consideren que sus derechos puedan ser afectados por su expedición, podrán acudir ante la comisión y exponer sus argumentos.

Aprobado el proyecto de ley, la Asamblea lo enviará a la Presidenta o Presidente de la República para que lo sancione u objete de forma fundamentada.

Sancionado proyecto de ley o de no haber objeciones dentro del plazo de treinta días posteriores a su recepción por parte de la Presidenta o Presidente de la República, se promulgará la ley, y se publicará en el Registro Oficial.

Cuando se objeta totalmente el proyecto de Ley por la Presidencia de la República, la Asamblea podrá volver a considerarlo solamente después de un año contado a partir de la fecha de la notificación a la Asamblea Nacional.

Transcurrido este plazo, la Asamblea podrá ratificarlo en un solo debate, con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros, y lo enviará inmediatamente al Registro Oficial para su publicación.

Si la objeción fuera parcial, la Presidenta o Presidente de la República presentará un texto alternativo, que no podrá incluir materias no contempladas en el proyecto; igual restricción observará la Asamblea Nacional en la aprobación de las modificaciones sugeridas.

Es así que la Asamblea no considera la objeción en el plazo señalado, se entenderá allanado a ésta y el Presidente de la República dispondrá la promulgación de la ley y su publicación en el registro oficial.

Si la objeción fuera también por inconstitucionalidad, se resolverá primero la objeción por inconstitucionalidad.

FUNDAMENTACION TECNICA Y CIENTIFICA

REFORMA A LA LEY DE INQUILINATO ASAMBLEA NACIONAL DEL ECUADOR

Considerando

Que, el artículo 134 de la Constitución de la república dice “La iniciativa para presentar proyectos de Ley corresponde:”

Numeral 5. “A las ciudadanas y ciudadanos que estén en goce de los derechos políticos y a las organizaciones sociales que cuenten con el respaldo de por lo menos el cero punto veinticinco por ciento de las ciudadanas y ciudadanos inscritos en el padrón electoral nacional “

En el mismo artículo numeral 6. “Quienes presenten proyectos de Ley de acuerdo con estas disposiciones podrán participar en su debate, personalmente o

por medio de sus delegados”.

Que, el Artículo 66 del Código Orgánico de la Función Legislativa contempla: “La iniciativa popular normativa se ejercerá para proponer la creación, reforma o derogatoria de normas jurídicas ante la Función Legislativa”;

LEY REFORMATORIA A LA LEY DE INQUILINATO

INCLUSIÓN DE DOS ARTÍCULOS EN LA LEY DE INQUILINATO, QUE PARA EL CASO SERA INNUMERADO, QUEDARÁ DE LA SIGUIENTE MANERA.

TERMINACIÓN DEL PLAZO DE ARRIENDO CONTRACTUAL.

Art. Innumerado a).- Todo contrato de arriendo deberá en una de sus cláusulas contener: Que las partes en caso de controversias se someterán a un Juicio Especial, luego de que el arrendatario sea notificado con el desahucio de acuerdo a lo que dispone el artículo 33 de la Ley de Inquilinato y si no desocupa y entrega el bien arrendado, este acto quedara como prueba para entablar el juicio Especial correspondiente.

Art. Innumerado b).- Trámite de la controversia, por terminación de plazo de arriendo.- Las acciones sobre inquilinato por terminación de plazo de arriendo contractual se tramitarán en Juicio Especial ante el Juez de la unidad de lo civil del respectivo cantón o de quien haga sus veces, la Sentencia en esta instancia causará ejecutoría y no habrá otro recurso.

Solo de la sentencia y del auto que niega el trámite especial se podrá apelar para ante la Corte Provincial, cuya resolución causara ejecutoría.

LEY REFORMATORIA AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL

SE INCLUIRÁ TRES ARTÍCULOS INNUMERADOS PARA EL TRÁMITE DE CREACIÓN DE ESTA LEY ESPECIAL.

Art. Innumerado a).- Facultad del arrendador, luego de terminar el plazo de arriendo, comunicado el inquilino por el juez, con el desahucio de acuerdo a la ley, con todos los requisitos preceptuados en los artículos 14 y 15 de este Código, podrá demandar al inquilino la desocupación y entrega del bien arrendado, mediante un Juicio Especial.

Art. Innumerado b).- (Citación de la demanda y excepciones pertinentes).- Con la demanda se correrá traslado al inquilino, por el término de tres días, dentro del cual el demandado podrá oponer únicamente las siguientes excepciones: incompetencia de la jueza o del juez, falta de personería de alguna de las partes e inexistencia del contrato de arriendo inscrito.

Art. Innumerado c).- (Término de prueba y sentencia).- Si se hubiere deducido alguna de las excepciones especificadas en el artículo precedente, se abrirá la causa a prueba por el término de cinco días, vencido el cual se pronunciará sentencia dentro de tres días.

Si no se hubieren opuesto excepciones, vencido el plazo de traslado, se pronunciara sentencia dentro de los tres días, de la sentencia no habrá ningún recurso y causara ejecutoría.

SOCIALIZACIÓN DE LA PROPUESTA

Cuadro No. 20 Metodología Operativa de la Propuesta

Actividades	Objetivos	Responsable	Fecha
Conferencia en la Universidad Técnica de Ambato, para los quintos semestres de Derecho	Elaboración de contratos de arriendo.	Investigador	Tentativa, 6 de marzo del 2015. De 17:15 - 18:15 horas
Conferencia, en la UTA Ambato, para los sextos semestres de Derecho	Deberes y derechos de arrendador y arrendatario.	Investigador	Tentativa 13 de Marzo del 2015 De 17:15 – 18:15 h.
Capacitación a los séptimos semestres de derecho de la UTA Ambato	Terminación de la relación, arrendador y arrendatario, por terminación de plazo de arriendo.	Investigador	20 de Marzo del 2015 desde las 17:15 – 18:15 h.
Socializar, todos los estudiantes de derecho de la UTA Ambato	Proyecto de reformas a la Ley de Inquilinato y Procedimiento Civil. Por terminación de plazo de arriendo, y ante la rebeldía del inquilino, a dejar lo arrendado.	Investigador	27 de marzo del 2015 desde las 17:15 – 19:15 h.
Primer debate, con todos los estudiantes de derecho de la UTA.	Sobre las reformas al Proyecto de Ley sobre Inquilinato y Procedimiento Civil, por terminación de plazo de arriendo, y por la rebeldía del Inquilino, a dejar lo arrendado	Investigador	10 de Abril del 2015 desde las 17:15 – 19:15 h.
Socializar las conclusiones, del primer debate, con todos los estudiantes de Derecho de las Universidades de la Ciudad de Ambato.	Sobre las reformas al proyecto de Ley sobre Inquilinato y Procedimiento Civil, por terminación de plazo de arriendo, y ante la rebeldía del inquilino a dejar lo arrendado.	Investigador	17 de Abril del 2015 desde las 17:15 – 19:15 h.

Fuente: Propuesta.

Elaboración: Guido Tamayo C.

Administración

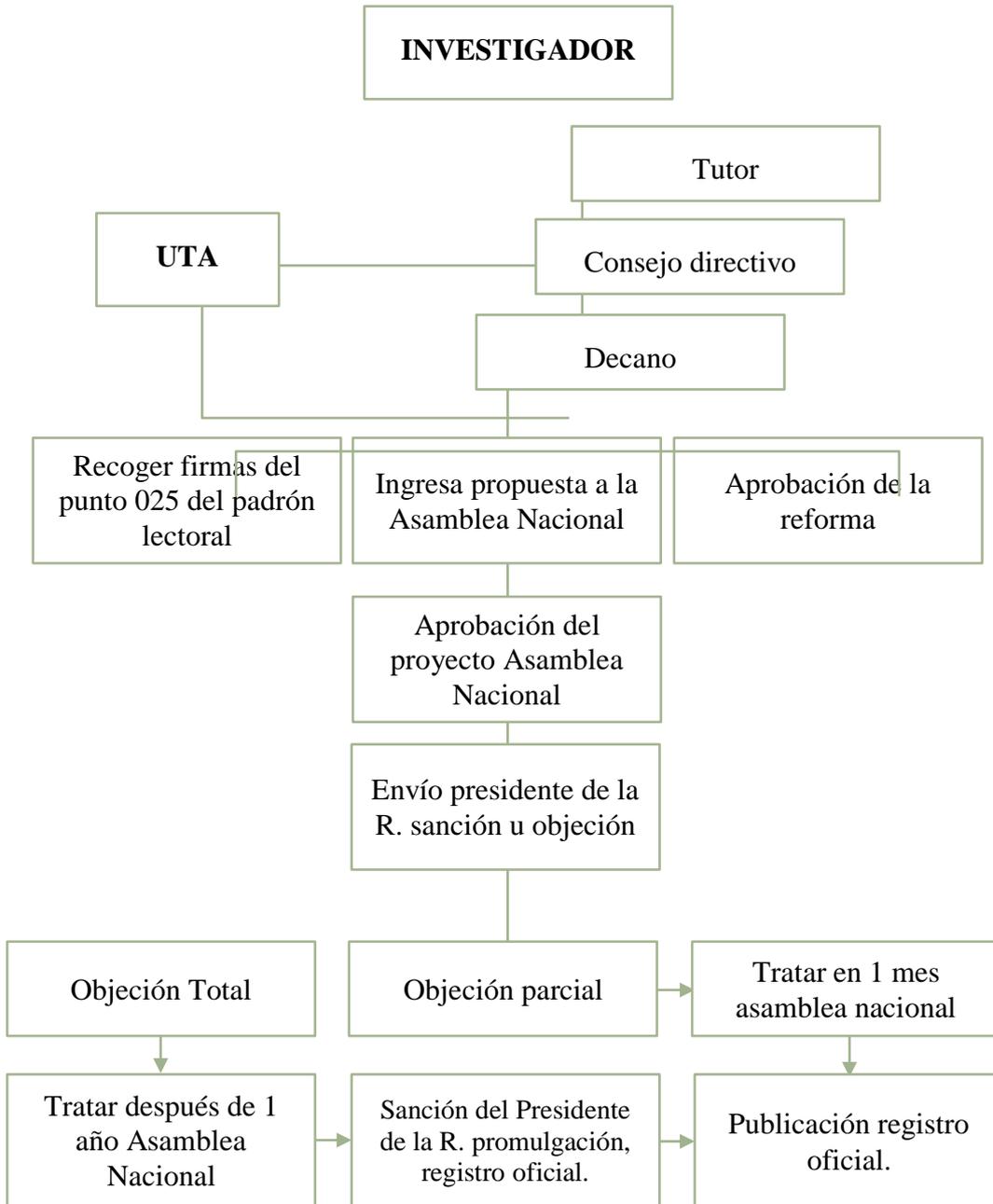
Iniciaremos el planteamiento de la propuesta con la socialización de la misma, y se llevara a cabo en los predios de la Universidad Técnica de Ambato, inicialmente para los estudiantes de Derecho de acuerdo a un cronograma previamente establecido, y que irá, desde conferencias por semestres, con temas referentes a Inquilinato, la socialización misma de la propuesta sobre Reformas a la Ley de Inquilinato y Código de Procedimiento Civil, para todos los estudiantes de Derecho de la Universidad Técnica de Ambato, concluiremos con dos debates con la participación de todos los estudiantes de Derecho de la ciudad de Ambato.

La administración de la propuesta estará a cargo del investigador Guido Tamayo Caicedo conjuntamente con académicos, personal del Consejo de la Judicatura para realizar un estudio detallado de la propuesta con la finalidad de que se lo envié a la asamblea para su aprobación a través de los respectivos debates.

Se contara con la colaboración de asesores expertos en proyectos de ley con datos fidedignos, sustentados con las entrevistas así como las encuestas realizadas y para el marco conceptual el empleo de la Ley, Doctrina, y Jurisprudencia. El objetivo primordial es implementar efectivamente el proyecto de reforma de Ley, que no quede únicamente en texto, debido a su importancia, innovación y trascendencia es primordial su aplicación.

Involucrados:

Cuadro No. 21 Administración



Fuente: Propuesta.
Elaboración: Guido Tamayo C.

Previsión de la Evaluación

Se prevé que para los procesos de elaboración del proyecto de ley un tiempo estimado de nueve meses en el cual se procederá a su promulgación promedio del Registro Oficial, para su efectiva implementación en los procesos administrativos. Con la finalidad de velar por un interés social, de paz, dará el respectivo seguimiento al proyecto en todas sus fases permitiendo así realizar un balance sobre la aplicación de las respectivas reformas planteadas.

Monitoreo y Evaluación de la Propuesta

Cuadro No. 22 Monitoreo y Evaluación de la propuesta

Nº.	PREGUNTAS BÁSICAS	EXPLICACIÓN
1.	¿Quiénes solicitan evaluar?	- Equipo de gestión de la propuesta Equipo de trabajo El Proponente/ Investigador
2.	¿Por qué evaluar?	Para determinar el impacto y avance de la propuesta
3.	¿Para qué evaluar?	Para verificar el cumplimiento de los Objetivos y la efectividad con la que se está efectuando la propuesta
4.	¿Qué evaluar?	El alcance y efecto que ha tenido el proyecto Reformatorio a la Ley de Inquilinato y al Código de Procedimiento Civil.
5.	¿Quién evalúa?	Personal encargado de evaluar. Investigador: Guido Tamayo
6.	¿Cuándo evaluar?	En los periodos de la propuesta. De manera permanente
7.	¿Cómo evaluar?	Proceso metodológico específico Mediante observación, Test, Entrevistas, etc.

Elaborado por: Guido Tamayo
Fuente: Investigación

BIBLIOGRAFÍA

- Borja, L. F. (1999). *Estudios sobre el Código Civil Chileno*. Ecuador.
- Cabanellas, G. (2006). *Diccionario Jurídico Elemental* (XVIII ed.). Buenos Aires, Argentina: Heliasta.
- Carnelutti, F. (s.f.). *Sistema de derecho Procesal Civil*. Buenos Aires, Argentina: Uteha.
- Casarino Viterbo, M. (1995). *Manual de Derecho Procesal* (Vol. I). Santiago, Chile: Jurídica de Chile.
- Devis Hechandia, H. (s.f.). *Compendio de Derecho Procesal* (Décima ed., Vol. I). Bogota, Colombia: ABC.
- Issac, L. (1988). *Programa Analítico de Derecho Procesal Civil Ecuatoriano* (II ed.). Quito, Ecuador: Universitaria.
- Larreátegui, E. (1983). *Las Presunciones Legales Expresas del Código Civil Ecuatoriano* (Vol. I). (F. d. Ecuatoriana, Ed.) Cuenca, Ecuador.
- Naranjo, G. (2004). *Tutoria de la Investigación Científica*. Ambato, Ecuador: Diemerino Editores.
- Peñaherrera, V. (1986). *Lecciones de Derecho Práctico Civil y Penal* (Segunda Edición ed., Vol. tomo 1). Quito, Ecuador: Universitaria.
- Pérez Gerrero, A. (1997). *Fundamentos del Derecho Civil Ecuatoriano* (VI ed.). Quito, Ecuador: Universitaria.
- Roubier, P. (1960). *Las Leyes de Transición, los Conflictos de leyes en el Tiempo* (II ed.). París, Francia: Dallz et Sirey.

REFERENCIAS LEGALES

- Código Civil*. (Actualizado 2012). Ecuador: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Código de Procedimiento Civil*. (Actualizado 2012). Ecuador: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Constitución de la República del Ecuador*. (2008). Ecuador: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Ley de Inquilinato*. (Actualizado 2012). Ecuador: Corporación de Estudios y

Publicaciones.

LINCOGRAFÍA

Vargas, M. (2011). *Universidad Nacional de Loja*. Recuperado el Marzo de 2015,
de

[http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/2637/1/VARGAS%20
BRAVO%20MILTON%20PATRICIO.pdf](http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/2637/1/VARGAS%20BRAVO%20MILTON%20PATRICIO.pdf)

Judicatura, C. d. (2015). *Función Judicial*. Obtenido de
<http://www.funcionjudicial-tungurahua.gob.ec/>

ANEXOS

Jurisprudencia

A continuación analizaremos, Jurisprudencia de la ex Corte Suprema De Justicia, que es la que se encontró, pronunciamientos de destacados juristas que aportan en cuanto a interponer el recurso de casación.

Según la Corte Suprema de Justicia, tercera sala de lo Civil y Mercantil.

VISTOS: “Enrique Santana Bedoya interpone recurso de hecho ante la negativa al recurso de casación que interpusiera respecto del auto dictado por el Juez Quinto de Inquilinato de Guayaquil, dentro del expediente de desahucio por transferencia de dominio propuesto en su contra de Carmen Arenas Elizalde. Radicada que ha sido la competencia en la Tercera Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia en virtud del sorteo legal, para resolver se considera.”

“A la fecha de interposición del recurso de casación, se encontraba vigente la letra b) del Art. 2 de la Ley de la materia, según la cual procedía el recurso contra “las sentencias y los autos que pongan fin a los procesos que no son susceptibles de impugnación por medio del recurso de apelación”. Es manifiesta, la ley, de instancia inferior, cuando estos han emitido un Auto o Sentencia se podía proceder, con el recurso de Casación.

Pero a raíz de las reformas introducidas a la Ley de Casación en abril de 1997 procede el recurso... "contra las sentencias y autos que pongan fin a los procesos de conocimiento, dictados por las cortes superiores, por los tribunales distritales de lo fiscal y de lo contencioso administrativo", así como también procede "respecto de las providencias expedidas por dichas cortes o tribunales en la fase de ejecución de las sentencias dictadas en proceso de conocimiento...". La doctrina define a los procesos de conocimiento como aquellos que "tratan principal y directamente del reconocimiento y declaración de un derecho" según lo establece el maestro Víctor Manuel Peñaherrera (Lecciones de Derecho Práctico Civil y Penal. Tomo III. Pág. 30).

En esta reforma, queda por demás claro, que solo cuando, las cortes superiores, en este caso la Corte Provincial, emitan sentencias o Autos, también providencias en fase de ejecución de sentencias, se podrá acudir, con el recurso de Casación, y también con el recurso de Hecho.

En cuanto a la interposición del recurso de Hecho del caso que se está analizando, recordemos que el desahucio por transferencia de dominio tipificado en el artículo 31 de la ley de inquilinato, no es más que la notificación que hace el nuevo dueño al arrendatario de un inmueble de propietario anterior, manifestándole su voluntad de que le entregue el local, de modo que no comporta propiamente un juicio y menos aún proceso de conocimiento de suerte que, interponer recurso al desahucio es un despropósito, ya que la ley se reformo.

Otro de los interrogantes, que plantea el recurso de hecho, qué ocurre con los recursos propuestos con anterioridad. La respuesta nos la da la regla 20a del Art. 7 del Código Civil, según la cual las leyes concernientes a la sustanciación, como la de Casación, prevalecen sobre las anteriores; de allí que en el caso planteado, no podría aplicarse una Ley que dejó de existir.

Por lo expuesto, no procediendo el recurso de casación, tampoco el recurso de hecho, que es la revisión de todo el proceso en materia civil, en el caso que estamos tratando debe ser negado, y por tanto devolver el proceso al juez inferior para los fines correspondientes.

El recurso de casación únicamente procede en caso de que se haya dictado providencia que ponga fin a la Litis y emitida por Corte Provincial de Justicia, produciendo efecto de cosa juzgada, formal y sustancial, y también alguna providencia dictada, dentro de un proceso de conocimiento, más el desahucio por transferencia de dominio no es sino una notificación de modo que no comporta propiamente un juicio. En resumen luego del proceso verbal sumario, existirá una sentencia, que apelada a la Corte Provincial, solo ante esta se podrá interponer el recurso de casación que irá a la Corte Nacional.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA- TERCERA SALA DE LO CIVIL Y MERCANTIL.

VISTOS: A fojas 28, Luz Castro Burbano de Jurado interpone recurso de casación respecto del auto dictado por el Juez Segundo de Inquilinato de Quito, dentro del expediente de desahucio por transferencia de dominio propuesto en su contra por Misael Segovia Gallardo. Negado el cual interpone recurso de hecho. Con estos antecedentes, para resolver, se considera:

A la fecha de interposición del recurso de casación (9 de febrero de 1996), ciertamente se encontraba vigente la letra b) del Art. 2 de la Ley de la materia, norma según la cual procedía el recurso contra "las sentencias y los autos que pongan fin a los procesos que no son susceptibles de impugnación por medio del recurso de apelación"; pero a raíz de las reformas hechas a la Ley de Casación en abril de 1997, procede el recurso ..."contra las sentencias y autos que pongan fin a los procesos de conocimiento, dictados por las cortes superiores, por los tribunales distritales de lo fiscal y de lo contencioso Administrativo"; así como procede también "respecto de las providencias expedidas por dichas cortes o tribunales en la fase de ejecución de las sentencias dictadas en procesos de conocimiento...". La doctrina aclara perfectamente cuales son procesos de conocimiento y cuales no son. Los primeros "tratan principal y directamente del reconocimiento y declaración de un derecho" según lo establece el maestro Peñaherrera (Lecciones de Derecho Práctico Civil y Penal, Tomo III, página N° 30)

Este caso similar al anterior no hace sino ratificar, que el desahucio por transferencia de dominio no es sino la notificación que hace el nuevo dueño al arrendatario de un inmueble del propietario anterior, manifestándole su voluntad de que entregue el inmueble; de modo que no comporta propiamente un juicio y menos un proceso de conocimiento.

La sentencia en instancia inferior y el recurso de apelación, conocido por la hoy Corte Provincial es un proceso de conocimiento, que pone fin a una Litis, en estos casos, se plantea el recurso de Casación,

Pero definamos el derecho, como la facultad de hacer o exigir todo aquello que la ley o la autoridad establece en mi favor. En el caso que tratamos cuando se ha negado el recurso de Casación, se puede interponer el recurso de hecho, la respuesta es no, el desahucio no es juicio.

En cambio aquellas sentencias o autos con fuerza de sentencia emitidos por las Cortes Provinciales se puede solicitar el recurso de Casación y posteriormente el recurso de Hecho.

Para mayor claridad, corresponde mencionar la regla 20 del Art. 7 del Código Civil, según la cual las leyes concernientes a la sustanciación, como la de Casación, prevalecen sobre las anteriores; de ahí que en el caso no podría aplicarse una Ley que dejó de existir. Con estos antecedentes, siendo improcedente el recurso de casación se rechaza el recurso de hecho deducido, o en otras palabras derivado del anterior.

Manifestamos, después de analizar el proceso anterior, que en las reformas, y entre ellas la supresión de una ley y remplazada por otra, no se puede aplicar la anterior, y como ejemplo cito, lo siguiente; los arrendadores que al momento no tuvieren contrato escrito con su inquilino, pueden suplirlo por una declaración juramentada realizada por el arrendador ante el juez', debe entenderse en el sentido de que al momento, es la fecha y la hora de presentación de la demanda respectiva y no el de la promulgación de la nueva ley.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- PRIMERA SALA DE LO CIVIL Y MERCANTIL.-VISTOS: “Dolores María Jumbo Celi, interpone recurso de casación de la sentencia pronunciada por la Primera Sala de la Corte Superior de Justicia de Machala dentro del Juicio Verbal Sumario que, por terminación de contrato de arrendamiento sigue en su contra Beatriz Yaneth Zambrano Cañarte; resolución que revoca la sentencia del inferior y acepta la demanda disponiendo que la demandada, ahora recurrente, desocupe y entregue a la actora el inmueble objeto de este litigio y pague las pensiones de arrendamiento vencidas y las que se vencieren hasta que se efectúe la total desocupación y entrega del local arrendado.

Concedido que ha sido el recurso, la causa sube a conocimiento de la Corte Suprema de Justicia y, por el sorteo de ley, se radica la competencia en esta Primera Sala de lo Civil y Mercantil la que, una vez concluida la sustanciación de este proceso de casación, para resolver considera”.

“La recurrente, en su escrito de interposición y fundamentación que obra de fojas 18 y 19 del cuaderno de segundo nivel, afirma que en el fallo impugnado se han infringido las normas contenidas en los artículos 1, 2, 25, 27, 29 y todas las disposiciones de la Ley de Inquilinato vigente, además de los artículos 117, 119, 120 y 121 del Código de Procedimiento Civil; señala como fundamento de su recurso todas las cinco causales del artículo 3 de la Ley de Casación.- Dice la recurrente: “al demandarme Beatriz Zambrano Cañarte ni siquiera solicita la terminación del supuesto contrato de arrendamiento, como lo hizo notorio el Juez de primera Instancia; que al contestar la demanda negué de plano la vinculación contractual, y que al reproducir la escritura pública de compraventa de derechos y acciones de un solar entre Carlos Gavilánez Cañarte y la actora Beatriz Zambrano Cañarte estaba demostrado que la actora no había adquirido ninguna casa como para que pida terminación de contrato de arrendamiento. Su sentencia contraría sustancialmente el espíritu de la Ley de Inquilinato. Bastará en adelante, con tan absurdo criterio, que cualquier ciudadano, con una declaración juramentada diga que es arrendador sin serlo y sin más se le conceda el derecho de propiedad. Cuando esa declaración juramentada según la misma Ley solo sirve para que se pueda admitir la demanda al trámite, y no para darle la credibilidad que Uds. muy liberalmente le han dado”. Concluye la recurrente diciendo que la actora nunca demostró la compra de casa alguna y menos “demostró un contrato de arrendamiento inscrito que hubiera existido alguna relación de inquilinato”.

El arrendatario, en su recurso, niega la relación contractual de inquilinato existente entre ella y la actora y por ello alega infracción de todas las disposiciones de la Ley de Inquilinato.- Por lo que corresponde resolver sobre la relación sustancial establecida entre las partes.- En primer lugar, el artículo 45 de la Ley de Inquilinato prescribe: “Los arrendadores que al momento no tuviesen contrato escrito con su inquilino podrán acudir al Juez de Inquilinato o quien

hiciera sus veces en la correspondiente jurisdicción para hacer una declaración juramentada, la que admitirá prueba en contrario y que establecerá lo siguiente: El inmueble materia de la declaración, nombres de arrendador y arrendatario, fecha en que comenzó el arriendo, duración prevista, del mismo, canon inicial y actual de arrendamiento y la circunstancia de no existir el contrato escrito, esta declaración debidamente registrada servirá como documento habilitante para cumplir con el requisito establecido en el párrafo segundo del Art. 45 de esta Ley, por lo que el Juez que conozca de la demanda la tramitará.” Por su parte, la Constitución de la República en su artículo 76 numeral 7 literal a) prescribe “Nadie podrá ser privado del derecho a la defensa en ninguna etapa o grado del procedimiento...” y en el artículo 75.- “Toda persona tiene derecho al acceso gratuito a la justicia y a la tutela efectiva, imparcial, y expedita de sus derechos e intereses, con sujeción a los principios de inmediación y celeridad; en ningún caso quedara en indefensión. El incumplimiento de las resoluciones judiciales será sancionado por la ley.”

La demandada en este caso está demostrando que con la actora, no le liga ningún contrato de arrendamiento, requisito fundamental para calificar una demanda, y si bien, en la disposición transitoria, primera, de la Ley de Inquilinato, nos dice que el que no tenga contrato de arrendamiento escrito, podrá acudir al juez para realizar una declaración juramentada, la que admitirá prueba en contrario, para el caso que nos ocupa, la actora es dueña de acciones y derechos.

Para lo cual, debe entenderse en el sentido de que los contratos verbales de arrendamiento de locales urbanos pueden ser suplidos por una declaración juramentada realizada por el arrendador ante el juez, con los requisitos exigidos por la ley, declaración que admite prueba en contrario y que de ser necesaria servirá para los fines del Art. 45 de la mencionada ley con el propósito que la declaración juramentada contenga datos actualizados. Afirmar lo contrario sería colocar en la indefensión a quienes han arrendado un inmueble sin exigir que el contrato se reduzca a escrito, quienes en ningún caso podrían dar por terminado el contrato, aun cuando el inquilino incumpla gravemente sus obligaciones, lo que prácticamente implicaría privar de la propiedad al arrendador, que no podría

recuperar su inmueble hasta que el arrendatario por su sola voluntad decida devolverlo. Los jueces no pueden negar justicia por la falta de un requisito formal y menos aun cuando la propia Ley establece la manera en que dicha formalidad puede ser reemplazada con iguales efectos legales. La disposición debe ser considerada como válida para todo contrato de arrendamiento de locales urbanos que no conste por escrito, en beneficio del propietario de un inmueble que necesite exigir algún derecho, pues tanto arrendador como inquilino tienen derechos y obligaciones que cumplir, y no se puede someter a la justicia a simples formalidades, ya que se estaría violando el derecho constitucional a la defensa.

El numeral 2 del artículo 3 de la Ley de la materia señala como causal de casación la “aplicación indebida, falta de aplicación o errónea interpretación de normas procesales, cuando hayan viciado el proceso de nulidad insanable o provocado indefensión, siempre que hubieren influido en la decisión de la causa y que la respectiva nulidad no hubiere quedado convalidada legalmente”;

Cuando el recurrente invoca esta disposición legal como causal de recurso, debe analizarse en primer lugar a fin de establecer si procede o no; porque si prospera le está vedado al juzgador de Casación el seguir adelante con su análisis y entrar a resolver sobre el fondo de la controversia, sino que, declarando la nulidad procesal a partir del instante en que el vicio se produjo, ha de reenviar el proceso a quien lo envió, en cumplimiento de lo que dispone la Ley de Casación

Según la doctrina, acogida por nuestra jurisprudencia, las nulidades procesales deben examinarse a la luz de los siguientes principios cardinales: de especificidad, de convalidación, de trascendencia, de protección y de conservación y al amparo de ellos se deben someter las exigencias

En nuestro sistema legal, las causas de nulidad procesal se hallan señaladas en el artículo 355 del Código Procedimiento Civil, que concierne a la omisión de solemnidades sustanciales comunes a todos los juicios e instancias, y en el artículo 1067 *Ibidem* que concierne a la violación del trámite correspondiente a la naturaleza del asunto o al de la causa que se está juzgando.

Ahora bien, a propósito de los juicios de inquilinato, que en los casos en que, invocándose la calidad de arrendador, se demande al inquilino de un predio urbano, el pago de pensiones de arrendamiento o la desocupación y entrega del predio, por terminación de plazo de arriendo, se presumirá existir el contrato de arrendamiento, a menos que el demandado justifique tener derecho a la posesión o a la tenencia, por cualquier otro título.

En atención a esto, la parte actora que invoca la calidad de arrendadora goza de los beneficios de la presunción establecida en ese artículo y que alude a la existencia de contrato de arrendamiento con el actual ocupante de un predio urbano. La razón por la cual se establece esta presunción radica en el hecho de que, naturalmente, quien quiere gozar de una cosa que no le pertenece debe pagar por este goce a quien lo facilita, conducta que constituye la figura del arrendamiento; solo por excepción no se halla obligado a realizar contraprestación alguna, sea porque es titular de un derecho real sobre la cosa (usufructo, uso, habitación), o porque existe una relación personal que permite el goce liberal (comodato, inclusive el precario), hablamos de precario, cuando es voluntad del otorgante, para que use y goce de la propiedad, o cuando la ley lo permite, derecho de retención, etc. O cuando, finalmente, por una situación fáctica se tiene cosa ajena con ánimo de señor y dueño (posesión). El artículo 32 del Código Civil, llama presunción a “la consecuencia que se deduce de ciertos antecedentes o circunstancias conocidas” y dice que “si estos antecedentes o circunstancias que dan motivo a la presunción son determinados por la ley, la presunción se llama legal”. El autor ecuatoriano Lauro E. Larreátegui M., en su obra “Las presunciones legales expresas del Código Civil Ecuatoriano” clasifica las presunciones legales en, relativas o *juris tan tum* y absolutas o de derecho o *juris et de jure* (Colección Biblioteca Nacional de Libros de Derecho, Tomo 33, Vol. 1, editorial Fondo de Cultura Ecuatoriana, Cuenca, 1993, p. 21).

En el caso que nos ocupa, se alude a la existencia de contrato de arrendamiento entre quien demanda invocando la calidad de arrendador o subarrendador y el actual ocupante de un predio urbano que no le pertenece; en otras palabras, hay una presunción legal relativa sobre el vínculo contractual entre el actor que invoca

la calidad de arrendador y el arrendatario demandado; pero, por ser su naturaleza relativa, esta presunción es susceptible de ser destruida por el ocupante del inmueble invocando el título en virtud del cual goza de él (usufructo, uso, habitación, comodato, comodato precario, depósito, retención, posesión, etc.). En efecto, la actora debe probar que la demandada es la actual ocupante del bien inmueble; en cambio si la demandada niega la relación de inquilinato con la actora debe desvirtuar la presunción, demostrando que ocupa el predio urbano por cualquier otro título. La demanda de prescripción extraordinaria de dominio presentada por la demandada como prueba de su posesión en el inmueble con ánimo de señora y dueña es prueba no válida, pues contiene, únicamente, una pretensión de dominio sobre el inmueble

Finalmente, Cabe también anotar que el arrendador puede o no ser el dueño de la cosa arrendada esto quiere decir que, invocada la calidad de arrendador, el título mediante el cual dio la cosa en arrendamiento es irrelevante, de tal manera que el actual ocupante de un local podría haber celebrado el arrendamiento con un usufructuario o un poseedor, pues, el arrendamiento de cosa ajena es válido.

En la eventualidad de que la actora no hubiese agregado al proceso la escritura pública de compra venta, a la que se refiere o por el contrario, agregada a juicio, el Juez no la hubiera apreciado, y que su calidad de propietaria del bien no hubiese quedado establecida de manera concreta, bastaba con que ella pruebe el estado de actual posesión del predio urbano de la demandada para poder reclamar la terminación del contrato de arrendamiento. Y dicho criterio no es arbitrario pues precisamente, la ley le da a la parte demandada, la posibilidad de desvirtuar esta realidad probando su derecho a la ocupación del inmueble a través de los títulos ya indicados.

En cuanto a la competencia, se suprimió los Juzgados de Inquilinato, y por tanto los procesos se sustancian en la Unidad Judicial de lo Civil, que dicen los tratadistas al respecto, que debe primar para los procesos que se llevaban adelante en Inquilinato, y que estaban a punto de ser sentenciados, enterémonos, el Dr. Juan Isaac Lovato, en su “Programa Analítico de Derecho Procesal Civil

Ecuatoriano”, nos dice: “El procedimiento, por regla, se ha de sujetar a la ley vigente al tiempo de aplicarse, salvo la excepción establecida por nuestro Código, y que se justifica por el hecho de que un término, una actuación, una diligencia constituyen una unidad, una individualidad que no puede ni debe dividirse para que a una de sus partes se aplique la ley anterior, y a otra la ley posterior” (Tomo I, Segunda Edición, Pág. 150).

El Dr. Víctor Manuel Peñaherrera, en el compendio de “Lecciones de Derecho Práctico Civil y Penal” (Tomo I, Editorial Universitaria, Pág. 40) al referirse a la retroactividad de la ley, dice: “Con respecto al procedimiento, la ley posterior prevalece sobre la anterior, aun tratándose de litigios pendientes. El procedimiento consta de una serie de actos hasta cierto punto divisibles; de tal manera que dada la nueva ley, los anteriores se rigen por la antigua, y los posteriores por la nueva, sin que, por lo mismo, se hiera o menoscabe ningún derecho adquirido”.

En segundo lugar, se examinará si existe o no un derecho adquirido por el recurrente para que se resuelva sobre el recurso entablado. Sobre el tema, el tratadista nacional Dr. Luis Felipe Borja, en su obra “Estudios sobre el Código Civil Chileno”, enseña: “La competencia como de derecho público, no depende sino del legislador: las partes deducen las respectivas acciones ante el juez que la ley hubiere determinado, y prescinden absolutamente de la que regla cuando la ejecución del acto o celebración del contrato origen de la controversia”

Expedida la nueva ley sobre la competencia del juez, los juicios de inquilinato se llevaban a cabo en los juzgados de inquilinato, y hoy en la Unidad Judicial de lo Civil, se estuvieron substanciándose procesos, en el juzgado nombrado, pero la ley suprimió la judicatura que conocía la Litis; y al modificarse la ley, modifico la competencia; de suerte que si bien el juez era competente cuando se dedujo la acción, deja de serlo en virtud de la ley posterior.

Si la ley posterior se limita a modificar la competencia, privando al juez de la atribución de conocer en la causa, ha suscitado dificultades; porque los abogados, opinan que una vez propuesta la demanda ante el tribunal competente, hay un

derecho adquirido para continuar el juicio ante el mismo juez: Cuando el actor propone una demanda ante el juez competente, ejerce las aptitudes conferidas por la ley; pero las diligencias que las partes practican, los decretos y autos no confieren derechos adquiridos sino en cuanto conducen a estos a la decisión final; tales derechos subsisten aunque el juez pierda la competencia; pero de ahí no se sigue que las partes tengan derecho adquirido a que el mismo juez expida el fallo definitivo. Además cuando la ley priva a un juez de las atribuciones en cuyo ejercicio sustanciaba la Litis, en cuanto a ella deja de serlo. Ahora bien, si los tratadistas, citados convienen en que suprimida una judicatura, las partes no pueden exigir que esta continúe administrando justicia.

La jurisdicción del juez emana, no de las partes, sino de la soberanía, y éstas pueden prorrogar la jurisdicción sólo cuando la incompetencia se refiere a las personas, mas no a la materia controvertida, en este caso a Inquilinato.

Respecto de la afirmación de que una vez fijada la competencia, esta no se altera por circunstancias supervinientes, tenemos que el Dr. Alfredo Pérez Guerrero, en su obra “Fundamentos del Derecho Civil Ecuatoriano”, opina que la regla 20ª se aplica no sólo a la “substanciación y ritualidad” de los juicios, sino también a los jueces y tribunales ante quienes pueden ser propuestos. “Así, si una ley nueva cambia las atribuciones o jurisdicción de unos jueces, los litigios pendientes se sujetan a ella y dejan a los juzgados competentes de conformidad con la ley nueva, el tratadista Hernando De vis Echandía, en “Compendio de Derecho Procesal”, expresa que “La nueva ley que modifique la jurisdicción o la competencia se aplica a los procesos en curso, a menos que la misma ley disponga otra cosa”; y que el principio de la “perpetuatio jurisdictionis”, por el cual la competencia se adquiere para todo el curso del proceso sin que se altere por causas supervinientes,. “No existe frente a las nuevas leyes procesales, y sólo se aplica para las circunstancias de hechos que determinan la competencia, en relación con estos factores: valor, territorio o domicilio y calidad de las partes. Si la nueva ley cambia la competencia o rama jurisdiccional que debe conocer el proceso, tiene aplicación a los procesos en curso” (Págs. 68 y 136, Tomo I, Décima edición, Editorial ABC, Bogotá).

La razón por la cual rige la nueva ley sobre la anterior, se encuentra en que son normas de derecho público.

En los actuales momentos la ley de inquilinato no ha tenido modificaciones ya en la organización y en las atribuciones de los jueces y de los tribunales, ya en el procedimiento mismo; y se suscita de inmediato la cuestión de saber si esta modificación de la competencia va a producir efectos en los juicios futuros a que puede dar origen una relación jurídica material ya iniciada, o bien, en los juicios actualmente pendientes al momento de dictarse la referida ley de competencia y Si el juicio se encuentra terminado, la sentencia que le puso fin habrá adquirido el carácter de firme y ejecutoriada y los derechos que ella consagra habrán sido incorporados al patrimonio de su titular. De tal manera que si una nueva ley procesal pretendiera afectar este juicio ya terminado, vendría a atentar en contra del derecho de propiedad; lo cual, en virtud de la organización constitucional del país, sería jurídicamente imposible, pues todos ellos respetan y garantizan dicho derecho. En el supuesto que la relación material se hubiere formado, y con posterioridad se dictare una nueva ley procesal, y dicha relación es controvertida y requiere de la intervención del magistrado, o sea, da origen a un juicio, éste debe regirse por la nueva ley, sin atender para nada a la ley que regía a la fecha de la formación de la relación material objeto del pleito. En el caso de que, pendiente un proceso, se dictare una nueva ley procesal, para saber los efectos de ella en función a dicha doctrina aconseja distinguir diversas situaciones. Si la nueva ley versa sobre las organizaciones o las atribuciones de los tribunales, entra a regir de inmediato, pues se trata de una ley de orden público. De allí que se diga que esta clase de leyes rige”. En cambio, si la nueva ley versa sobre el procedimiento mismo, será necesario respetar como válidos los actos procesales ya cumplidos, y ajustar los futuros a la nueva ley”. (Págs. 25-26, 2ª edición, Editorial Jurídica de Chile).

Otros ilustres tratadistas mantienen esta misma tesis, y en general, la doctrina es coincidente en que las normas que cambian la competencia de un juez, tienen aplicación inmediata, incluso para los procesos en curso.



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

Encuesta dirigida a Profesionales del derecho, y jueces de la Unidad Judicial de lo Civil.

La presente encuesta pretende recoger su opinión sobre la actual ley de inquilinato, procedimiento civil, y las soluciones que se darían en la propuesta de reformar los mencionados artículos.

El principio de confidencialidad será absoluto, en virtud de que la información, brindada, se la utilizará estrictamente para los fines de esta investigación.

1.- ¿Conoce para qué sirve el desahucio por terminación de plazo de arriendo, en materia de inquilinato?

SI

NO

2. ¿Qué sucede si el inquilino entra en rebeldía y desacata el desahucio ordenado por el juez en casos de terminación de contrato de arriendo, obligatoriamente va a juicio verbal sumario, para recuperar el bien?

SI

NO

3.- ¿Cree usted que los jueces correspondientes, pueden favorecer, a unos y, a otros no, con el pedido de desahucio, como manda la ley, en casos de terminación de plazo de arriendo?

SI

NO

4.- ¿Usted cree, que el desahucio por terminación de plazo de arriendo es un juicio y que sus efectos son la desocupación y entrega del bien arrendado?

SI

NO

5.- ¿Usted cree que la publicidad, solucionaría, la rebeldía del arrendatario y sus efectos al desahucio por terminación de plazo de arriendo?

SI

NO

6.- ¿Considera justo, que los arrendatarios de los inmuebles, al terminar el plazo de arriendo, notificado, con el desahucio, debe desocupar y entregar inmediatamente el inmueble a su arrendador?

SI

NO

7.- ¿Si el desahucio diría, que el inquilino, tiene que abandonar el bien arrendado, cumplido el plazo de arriendo, si no lo hace será por la fuerza pública, considera que es lo correcto?

SI

NO

8.- ¿Estaría de acuerdo, que los problemas de inquilinato, deben ser tratados en una oficina exclusiva, dejando de lado a la judicatura?

SI

NO

9.- ¿Responda si, o no, que la Litis de inquilinato, obligatoriamente debe pasar por mediación, en caso de que no exista arreglo, irá a primera instancia cuya sentencia sea ejecutoriada?

SI

NO

10.- ¿Reformaría la ley de inquilinato, y el Código de Procedimiento Civil para que los efectos del desahucio por terminación del plazo de arriendo, respetando el debido proceso, se solucione en un juicio especial, rápido y sin posibilidades de recurso alguno, luego de la sentencia, en una sola instancia.

Glosario

Apelación.-Recurso que en el ámbito jurisdiccional o administrativo, se interpone ante el superior contra las resoluciones dictadas por el inferior, por la parte que considera haber sido agraviada o desoída en su derecho. Diccionario Jurídico Fernández de León.

Arrendador.- Persona que da en arriendo alguna cosa.

Arrendatario.- Que toma en arriendo alguna cosa.

Arrendar.-Ceder o adquirir por precio el goce o aprovechamiento temporal de las cosas, especialmente inmuebles.

Apoderado.-El que tiene poder o facultad de otro, para proceder en su nombre, judicial o extrajudicialmente, a virtud de mandato conferido en forma legal. . Diccionario Jurídico Fernández de León.

Artículo.-Cada una de las partes o párrafos de que se compone un tratado, convenio internacional, ley, reglamento, contrato, etc. Diccionario Jurídico Fernández de León.

Consensual.-Contrato que se perfecciona por el mutuo consentimiento de las partes. Diccionario Jurídico Fernández de León.

Contrato.-Acuerdo de voluntad o convención que da lugar a una relación jurídica entre dos o más personas de las que nacen obligaciones, las partes conscientemente muestran su conformidad con los derechos y obligaciones que el contrato les impone. Diccionario Jurídico Fernández de León.

Declaración de rebeldía.-Providencia que el juez dicta en los juicios civiles, o abandona el juicio civil después de haber comparecido. Diccionario Jurídico Fernández de León.

Defensor.-El abogado que defiende y patrocina en juicio a cualquiera de las partes. Diccionario Jurídico Fernández de León.

Demanda.-Mostrarse parte en un pleito, oponiéndose al que es contrario en él, o también, hacer oposición a otro, o defender alguna cosa. Diccionario Jurídico Fernández de León.

Derecho real.-Facultad correspondiente a una persona sobre una cosa específica y sin sujeto pasivo individualmente determinado, contra quien aquella puede dirigirse, este derecho solo puede crearse por la ley. Sánchez Román Código Civil Argentino.

Desahucio.-Intimidación que se hace al inquilino o arrendatario de un inmueble para que lo abandone en un plazo determinado. Diccionario Jurídico Fernández de León.

Derecho personal.-Facultad que corresponde a una persona para exigir de otra el cumplimiento de una prestación de dar, hacer o no hacer una cosa. Diccionario Jurídico Fernández de León.

Ibídem.-Palabra latina que se usa para indicar que lo que se cita se encuentra mencionado en la cita precedente. Diccionario Jurídico Fernández de León.

Juez de primera instancia.-Magistrado que conoce en primer grado en los negocios civiles pertenecientes a su jurisdicción. Diccionario Jurídico Fernández de León.

Juicio.-Actuaciones promovidas ante un juez o autoridad competente para ejercitar una acción real o presunta, mediante la que se persigue el reconocimiento de un derecho ignorado o el restablecimiento del derecho que ha sido perturbado. Diccionario Jurídico Fernández de León.

Jurisdicción.-Parte del territorio hasta donde se extienden las facultades de una

autoridad. Diccionario Jurídico Fernández de León.

Jurisprudencia.-Criterio constante y uniforme de aplicación del derecho, revelado a través de las sentencias de los tribunales. Diccionario Jurídico Fernández de León.

Litis.-Palabra latina que significa pleito, juicio o contienda judicial. . Diccionario Jurídico Fernández de León.

Notificación.-En el orden procesal es el acto por el cual se comunica a una persona determinada la resolución judicial de una autoridad, por el medio que determina la ley. Diccionario Jurídico Fernández de León. Primera instancia.-Se aplica este calificativo al procedimiento litigioso que se ventila ante el juez o tribunal "a quo", es decir, aquel que debe sentenciar en primer grado sobre la cuestión que se debate. Diccionario Jurídico Fernández de León.

Recurso.-Acción que concede la ley al que es parte en un juicio para impugnar las resoluciones judiciales que estime lesivas, ante la autoridad que las dicto u otro superior. Los recursos, son los medios que la ley concede a las partes (en un proceso) para obtener que una providencia judicial sea modificada o dejada sin efecto. Diccionario Jurídico Fernández de León.

Recurso de apelación.-Alzamiento de un litigante que se cree perjudicado por una resolución judicial, para ante el juez o tribunal superior, con el fin de que la revoque en todo o en parte. Este recurso solo se otorgará de las sentencias definitivas y de las interlocutorias que causen gravamen irreparable, y en los casos expresamente determinados por la ley. Diccionario Jurídico Fernández de León

Recurso de Casación.-El que se concede para ante la Corte Nacional. Es de carácter extraordinario y solo es admisible en los casos taxativamente fijados por la ley a fin de anular una sentencia definitiva, por haberse infringido en ella la ley o por haberse quebrantado las formas esenciales del proceso.