



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

**TEMA:**

---

**“LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EL  
PROCESO DE DESOCUPACIÓN O LANZAMIENTO”**

---

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

**AUTORA:**

Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema

**TUTOR:**

Ab. Mg. Luis Espín

Ambato – Ecuador

2015

**TEMA:**

---

**“LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EL  
PROCESO DE DESOCUPACIÓN O LANZAMIENTO”**

---

## **APROBACIÓN DEL TUTOR**

En calidad de Tutor del Trabajo de Investigación sobre el tema: **“LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EL PROCESO DE DESOCUPACIÓN O LANZAMIENTO** “de la señora JEANETHE DEL PILAR CAJAMARCA MUYULEMA, Egresada de la Carrera de Derecho de la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad Técnica de Ambato, considero que dicho trabajo de Graduación reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometidos a Evaluación del Tribunal de Grado, que el Honorable Consejo Directivo de la Facultad designe, para su correspondiente estudio y calificación.

Ambato, 15 de Abril del 2015



Ab. Mg. Luis Espín  
TUTOR

## **APROBACIÓN DEL TRIBUNAL DE GRADO**

Los Miembros del Tribunal de Grado APRUEBAN el Trabajo de Investigación sobre el tema: **“LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EL PROCESO DE DESOCUPACIÓN O LANZAMIENTO”**, presentado por JEANETTE DEL PILAR CAJAMARCA MUYULEMA, de conformidad con el Reglamento de Graduación para obtener el Título Terminal de Tercer Nivel de la U.T.A.

Ambato,.....

Para constancia firman:

.....  
Presidente

.....  
Miembro

.....  
Miembro

## **AUTORÍA**

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

Ambato, 15 de Abril del 2015

LA AUTORA

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned above a horizontal dotted line.

Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema

C.I. 180345941-9

## **DERECHOS DE AUTOR**

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

Cedo los derechos en línea patrimoniales de mi tesis, con fines de difusión pública, además apruebo la reproducción de esta tesis, dentro de las regulaciones de la Universidad, siempre y cuando esta reproducción no suponga una ganancia económica y se realice respetando mis derechos de autora.

Ambato, 15 de Abril del 2015

LA AUTORA



.....  
Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema

C.I. 180345941-9

## **DEDICATORIA**

Dedico el presente trabajo a mis padres, porque gracias a su ayuda y esfuerzo, he logrado alcanzar tantas metas en mi vida, a mis Hijas y mi Esposo quienes han sido mi apoyo incondicional a lo largo de todos estos años de estudio y a todas aquellas personas que me han brindado su aliento para llegar a alcanzar mis objetivos

## **AGRADECIMIENTO**

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



## ÍNDICE GENERAL

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

### **CAPÍTULO I EL PROBLEMA**

Tema:.....	3
Planteamiento del Problema.....	3
Contextualización:.....	3
Macro: .....	3
Meso:.....	4
Micro:.....	4
Árbol del Problema .....	6
Análisis Crítico.....	7
Prognosis .....	8
Formulación del Problema .....	8
Interrogantes de La Investigación .....	8
Delimitación del Objeto de Investigación.....	9
Unidades de Observación:.....	9

Justificación.....	9
Objetivos .....	10
Objetivo General: .....	10
Objetivos Específicos:.....	10

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

Antecedentes Investigativos:.....	11
Fundamentaciones.....	11
Fundamentación Filosófica: .....	11
Fundamentación Sociológica: .....	12
Fundamentación Legal:.....	12
Constitución de la República del Ecuador .....	12
Código Orgánico de la Función Judicial.....	14
Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.....	15
Código Civil (Norma Supletoria).....	15
Código de Procedimiento Civil (Norma Supletoria).....	17
Ley de Inquilinato .....	21
Categorías Fundamentales .....	24
Desarrollo de la Variable Independiente.....	25
Código de Procedimiento Civil.....	26
Ley de Inquilinato .....	29
Desarrollo de la Variable Independiente.....	29
La Obligación de Proveer Recursos Sencillos, Rápidos y Efectivos .....	32
Código Orgánico de la Función Judicial.....	32
Constitución de la República del Ecuador .....	33
De la Función Judicial.....	36
Constelación de Ideas de la Variable Independiente.....	38
Constelación de Ideas de la Variable Dependiente .....	39
Criterios Fundamentales.....	39
Terminación del Contrato de Arrendamiento .....	40
Contrato de Arrendamiento.....	40
Causas para la Terminación del Contrato de Arrendamiento. ....	41

Contrato de Arrendamiento.....	46
Contrato Escrito y Verbal.....	47
El Desahucio .....	49
Desocupación .....	52
La Tutela Judicial.....	53
Doctrina.....	56
Criterios Fundamentales.....	56
Hipótesis:.....	61
Variable Independiente .....	61
Variable Dependiente.....	61

### **CAPÍTULO III METODOLOGÍA**

Enfoque .....	62
Modalidad Básica de la Investigación.....	62
Nivel o Tipo de Investigación .....	63
Población y Muestra.....	64
Operacionalización de Variables.....	65
Variable Independiente: Terminación del Contrato de Arrendamiento.....	65
Variable Dependiente: Proceso de Desocupación o Lanzamiento.....	66
Recolección de Información .....	67

### **CAPÍTULO IV ANÁLISE INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS**

Análisis de los Resultados.....	68
Interpretación de Datos .....	68
Verificación de Hipótesis .....	77
Conclusión.....	79

### **CAPÍTULO V CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

Conclusiones .....	80
Recomendaciones.....	81

## **CAPÍTULO VI**

### **PROPUESTA**

Antecedentes de la Propuesta:.....	83
Justificación: .....	84
Objetivos: .....	85
General: .....	85
Específicos: .....	85
Análisis de Factibilidad.....	86
Fundamentación Científica Técnica.....	87
Constitución de la República del Ecuador .....	87
Disposición Final .....	92
Metodología, Modelo Operativo.....	93
Administración de la Propuesta .....	94
Previsión de la Evaluación .....	96
Recursos .....	97
Cronograma de Actividades .....	98
Bibliografía .....	99
Linkografía.....	102
Anexos.....	103
Glosario .....	106

## ÍNDICE DE CUADROS

	<b>Pág.</b>
Cuadro No. 1 Población y Muestra .....	64
Cuadro No. 2 V. I.: Terminación del Contrato de Arrendamiento .....	65
Cuadro No. 3 V. D.: Proceso de Desocupación o Lanzamiento .....	66
Cuadro No. 4 Recolección de Información.....	67
Cuadro No. 5 Terminación del contrato de arrendamiento.....	69
Cuadro No. 6 Causales para la terminación del contrato de arrendamiento. ....	70
Cuadro No. 7 El contrato de arrendamiento debe ser simplificado .....	71
Cuadro No. 8 El Juez aplica el principio de celeridad procesal.....	72
Cuadro No. 9 Cree usted que se vulnera el derecho del arrendador .....	73
Cuadro No. 10 Cree usted que existe perjuicio hacia el arrendador .....	74
Cuadro No. 11 El lanzamiento debe aplicarse al no obtener respuesta .....	75
Cuadro No. 12 Documentos para la presentación de la demanda.....	76
Cuadro No. 13 Respuestas Observadas y Esperadas: .....	78
Cuadro No. 14 Cálculo Chi Cuadrado X2 .....	78
Cuadro No. 15 Modelo Operativo.....	93
Cuadro No. 16 Recursos .....	97
Cuadro No. 17 Cronograma de Actividades .....	98

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

	<b>Pág.</b>
Gráfico No. 1 Árbol de Problemas.....	6
Gráfico No. 2 Categorías Fundamentales .....	24
Gráfico No. 3 Constelación de Ideas de la V. I.....	38
Gráfico No. 4 Constelación de Ideas de la V. D. ....	39
Gráfico No. 5 Terminación del contrato de arrendamiento .....	69
Gráfico No. 6 Causales para la terminación del contrato de arrendamiento.....	70
Gráfico No. 7 El contrato de arrendamiento debe ser simplificado.....	71
Gráfico No. 8 El Juez aplica el principio de celeridad procesal .....	72
Gráfico No. 9 Cree usted que se vulnera el derecho del arrendador.....	73
Gráfico No. 10 Cree usted que existe perjuicio hacia el arrendador.....	74
Gráfico No. 11 El lanzamiento debe aplicarse al no obtener respuesta.....	75
Gráfico No. 12 Documentos para la presentación de la demanda .....	76
Gráfico No. 13 Curva de Chi Cuadrado.....	79
Gráfico No. 14 Administración.....	95

## RESUMEN EJECUTIVO

En el presente trabajo de investigación se va a observar y estudiar la terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador teniendo como base la Ley de Inquilinato y el estudio del proceso de desocupación o lanzamiento al presentarse este tipo de procesos judiciales.

Con este trabajo se quiere aportar para que sirva como un medio de consulta y estudio académico en materia de Inquilinato, así como también establecer o determinar la problemática existente en los juzgados de las unidades civiles, que son los encargados de tramitar dichos procesos; especialmente en lo que tiene que ver con uno de los principios fundamentales en derecho como es el de tutela jurídica efectiva, inclusive con el principio de economía procesal y celeridad procesal, al momento de solicitar la desocupación o lanzamiento del demandado, luego de la sentencia del Juez.

La terminación del contrato de arrendamiento tiene su principal fundamentación en la Ley de Inquilinato del Ecuador, donde se encuentran estipulados los diferentes mecanismos que permiten terminar o finalizar un contrato de arrendamiento, así como el trámite a seguirse, los términos y demás requisitos necesarios e indispensables para presentar una demanda de desocupación o un desahucio.

El problema que siempre han tenido los propietarios de un bien arrendaticio ha sido al momento de solicitar que su inquilino salga, desaloje, abandone o desocupe a la mayor brevedad posible su inmueble arrendado, por cuanto esto se ha constituido en un verdadero dolor de cabeza para el propietario o arrendador, por el sinnúmero de artimañas que utiliza el inquilino, a través de su persona o su Abogado defensor, quien realiza una serie de peticiones con el único afán de retardar su salida del inmueble, y permanecer el mayor tiempo posible en el lugar de arrendamiento que está siendo ocupada y la cual está siendo objeto de la Litis, causando así una serie de molestias al arrendador y a las unidades de justicia .

## INTRODUCCIÓN

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

La investigación se encuentra estructurada en los siguientes capítulos y que los voy a detallar uno por uno:

**El Capítulo I**, denominado EL PROBLEMA, contiene el tema, el planteamiento del problema, el análisis Macro, Meso y Micro, el árbol de problemas, análisis crítico, la prognosis, las Interrogantes, la Delimitación del Objeto de la Investigación, delimitación del contenido, la delimitación espacial y temporal, las correspondientes unidades de Observación, la justificación del problema, y los objetivos general y los específicos.

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

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

**El Capítulo IV**, denominado: ANÁLISIS e INTERPRETACION de RESULTADOS, contiene los análisis de los resultados de la encuesta,



interpretación de datos, verificación de hipótesis.

**El Capítulo V**, titulado CONCLUSIONES y RECOMENDACIONES, que contiene las conclusiones y recomendaciones pertinentes.

**El Capítulo VI**, llamado PROPUESTA contiene: Datos Informativos, Antecedentes de la Propuesta, Justificación, Objetivos, Análisis de Factibilidad, Fundamentación, Metodología, Modelo Operativo, Administración, Previsión de la Evaluación.

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

## **CAPÍTULO I**

### **EL PROBLEMA**

#### **Tema:**

“La Terminación del Contrato de Arrendamiento y el Proceso de Desocupación o Lanzamiento”

#### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

##### **Contextualización:**

##### **Macro:**

En nuestro País es común observar los problemas que se suscitan entre los propietarios de inmuebles y sus inquilinos, por cuanto estos a pesar de no cumplir con las cláusulas establecidas en el contrato de arrendamiento, buscan siempre la manera de retardar el mayor tiempo posible para no desocupar inmediatamente el inmueble.

En el Ecuador tenemos dos maneras para poder dar por terminado el contrato de arrendamiento. En primer lugar la que se rige a las causales que se hallan estipuladas en la Ley de Inquilinato y en segundo lugar, por medio del desahucio o aviso que se le da al inquilino para desocupar el bien inmueble arrendado, y así poder dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Lamentablemente por el trámite engorroso que debe darse desde el momento de presentar la demanda, donde el demandante debe presentar todos y cada uno de los requisitos que exige la Ley de Inquilinato, ya sean estos: el

contrato legalmente inscrito, tanto en el Departamento de Inquilinato del Gobierno Autónomo Descentralizado de la ciudad donde se encuentra el inmueble, como en la Unidad Judicial Civil respectiva. En caso de no tener contrato de arrendamiento debe realizar una declaración juramentada en cualquiera de las Notarías, especificando quienes son las personas que intervinieron para el arrendamiento, desde cuándo da en arriendo, hasta qué tiempo, determinando claramente el día, mes, año, y el canon mensual, si se le permite subarrendar o no, para que va a utilizar el local arrendado y así una serie de requisitos por lo que muchos de los dueños de los inmuebles al ver esta serie de requisitos, ni siquiera pretenden presentar la demanda respectiva.

### **Meso:**

En nuestra provincia de Tungurahua, no es la excepción y se observan los mismos problemas que ocurren en las demás provincias del Ecuador, por cuanto a pesar de haber presentado la demanda, de haber realizado todo el trámite respectivo y de haber conseguido que el Juez dicte la resolución de desocupación del inmueble arrendado, muchas de las veces se vuelve casi imposible lograr que el inquilino abandone o desocupe el inmueble arrendado, por una serie de trabas que utiliza.

Lamentablemente la falta de una cultura de vivir en paz y armonía está muy lejos de lograrse por cuanto la gente no comprende o no se pone al otro lado del propietario del inmueble o del arrendador, el mismo que lo puede necesitar para poner un negocio, o para que sus familiares vengan a ocupar ese inmueble por necesidad o simplemente porque ya no lo quiere arrendar y lo quiere utilizar para otros menesteres.

### **Micro:**

Pero hay una situación aún mayor preocupante por cuanto antes en la ciudad de Ambato teníamos un solo Juzgado de Inquilinato, que se encargaba totalmente de todos los problemas que se presentaban en materia de inquilinato,

donde existía un Juez especializado en la materia, de acuerdo como lo dispone el Código Orgánico de la Función Judicial, pero actualmente con la creación de la Unidad Judicial Civil con sede en la ciudad de Ambato, poco o casi nada pueden hacer los Jueces, en primer lugar porque participaron para ser Jueces civiles y de la noche a la mañana, les dan otra responsabilidad más que es la de inquilinato, en segundo lugar por la cantidad de trámites que tienen que despachar y lo que es peor que ni siquiera conocen sobre la materia y recién se están poniendo a estudiar para solucionar los inconvenientes que surgen día a día en los contratos de arrendamiento, porque cada caso tiene sus connotaciones diferentes, que exige de un estudio profundo.

Por esta razón en la actualidad por el retardo en la tramitación de estos juicios de inquilinato, muchos quedan en el abandono y en otros casos se producen nulidades judiciales, situaciones que causan una gran decepción en los propietarios o arrendadores de los inmuebles y sobre todo les causa grandes perjuicios económicos, sociales, por la negligencia de los funcionarios judiciales, por lo que los usuarios del sistema judicial sienten que no se aplica el principio de la tutela jurídica efectiva.

## ÁRBOL DEL PROBLEMA

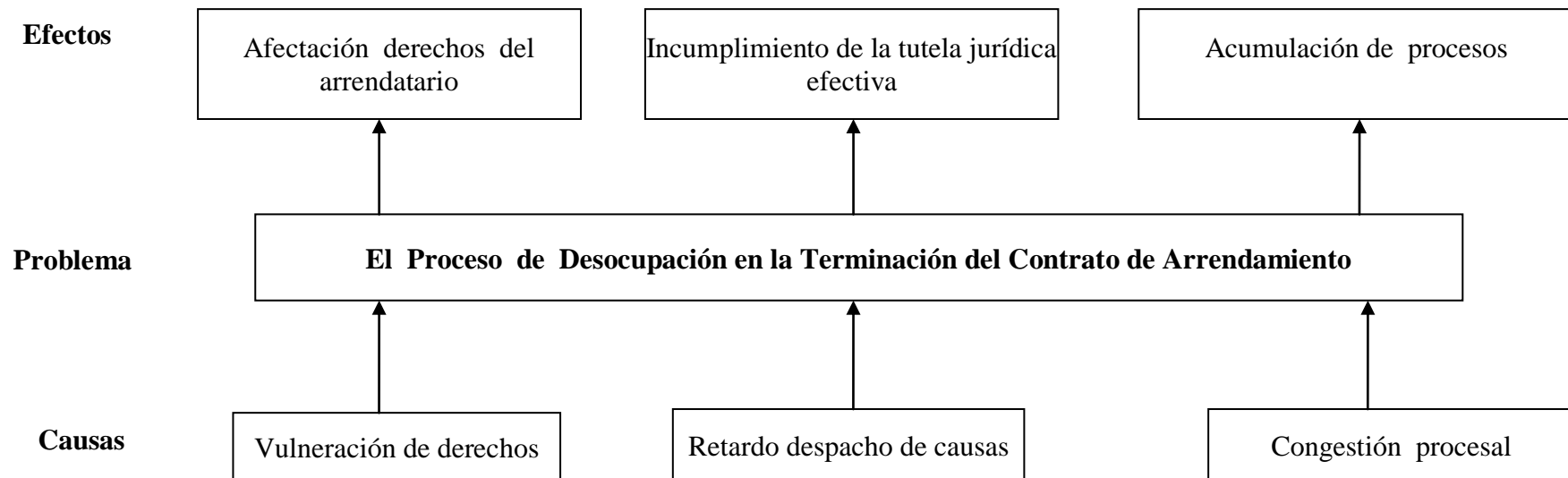


Gráfico No. 1 Árbol de Problemas

Elaborado por: Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.

Fuente: Investigación

## ANÁLISIS CRÍTICO

La Ley de Inquilinato del Ecuador, es la base por la cual se rigen los contratos para el arrendamiento de bienes inmuebles, siempre y cuando estos estén ubicados dentro del perímetro urbano de cada ciudad, por cuanto solo ahí pueden intervenir los Jueces de la unidad judicial civil de las diferentes ciudades, mientras que los bienes inmuebles arrendaticios que se encuentren ubicados en la zona rural, tiene una tramitación diferente.

La Ley de Inquilinato, de la manera como está estructurada atenta gravemente al principio constitucional de la tutela jurídica efectiva, al no establecer un procedimiento rápido, ágil, para que una vez que el Juez dicta una sentencia o resolución los inquilinos abandonen de forma inmediata el inmueble y no seguir como hasta hoy, con un trámite largo, tortuoso y engorroso, donde se vulnera el principio de economía y de celeridad judicial.

Una de las causas principales para que se produzca este problema, es la existencia de vacíos legales en la Ley de Inquilinato, al no regular de una manera eficaz la desocupación o lanzamiento del inmueble, nuestra normativa legal por haber sido realizada hace muchos años, esto es en el año 2000, no guarda *sindéresis*, ni una estructuración acorde a la normativa constante en la Constitución de la República, por lo que presenta o mejor dicho contiene la vulneración tanto de derechos, como de principios y garantías constitucionales, por lo que es útil y necesario crear una norma legal que regule este problema, para evitar la vulneración de los derechos del arrendador.

En razón de los argumentos ya indicados, se vuelve trascendental realizar una reforma a la Ley de Inquilinato, para que la misma esté de acuerdo a los preceptos constitucionales, y así conseguir que la administración de justicia actúe en estricto cumplimiento de los principios, derechos y garantías consagradas en la Constitución de la República del Ecuador. En la actualidad tenemos un grave problema en las unidades judiciales civiles que es, la acumulación de procesos y más aún con los juicios de inquilinato, situación que se ha dado por la situación

económica que está atravesando el País.

Una cosa que siempre debemos tener en cuenta que en todos los procesos judiciales, sean estos, penales, laborales, niñez, violencia intrafamiliar, civiles, etc., la tramitación de los mismos deben ser claros, rápidos, precisos y apegados a la normativa constante en la Constitución de la República.

### **Prognosis**

De mantenerse la problemática planteada en el presente trabajo de investigación, a más de que el Estado se encuentra sumergido en una inseguridad jurídica, por no hacer nada para que se respete y se ponga en práctica el principio constitucional de la tutela jurídica efectiva que gozan todos los ciudadanos ecuatorianos, crecería la desconfianza en el sistema judicial, por parte de las personas, dudando si existe o no una adecuada administración de justicia, y consecuentemente de ello el Estado se vería en graves aprietos.

Si no se hace nada al respecto, para mejorar el sistema judicial, para evitar el retardo en el despacho de las causas, la acumulación de los procesos judiciales, se estaría contraviniendo tanto al principio de economía procesal, como al de celeridad procesal, de la tutela judicial efectiva, de la efectividad de las sentencias, de la seguridad jurídica, como lo disponen los artículos 75, 76, 82 y 169, de la Constitución de la República del Ecuador.

### **Formulación del Problema**

¿Cómo incide la Terminación del Contrato de Arrendamiento en el Proceso de Desocupación o Lanzamiento?

### **Interrogantes de la Investigación**

- ¿Cuáles son las causas para la Terminación del Contratos de Arrendamiento?

- ¿En qué consiste la desocupación o lanzamiento por incumplimiento de contrato?
- ¿Cuál es la mejor alternativa de solución al problema?

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

**CAMPO:** Jurídico-Social

**ÁREA:** Inquilinato

**ASPECTO:** Desocupación o lanzamiento por terminación del contrato de arrendamiento

### **DELIMITACIÓN TEMPORAL:**

**Elaboración de la Investigación:** Octubre 2014 - Marzo 2015

**Fecha de los Documentos:** Juicios del año 2014 y 2015

**DELIMITACIÓN ESPACIAL:** En la Unidad Judicial de lo Civil con sede en el cantón de Ambato, provincia de Tungurahua.

### **UNIDADES DE OBSERVACIÓN:**

- Jueces de la Unidad Judicial de lo Civil de Tungurahua.
- Secretarios de la Unidad Judicial de lo Civil de Tungurahua.
- Abogados en libre ejercicio profesional del cantón Ambato.

### **Justificación**

La presente investigación se la realizó con la finalidad de que los ciudadanos, observen la aplicación de la justicia sin ninguna clase de trasgresión, por cuanto es muy relevante e interesante realizar un estudio minucioso de las



consecuencias jurídicas – sociales, a las cuales conduce el problema planteado al no ser capaz autoridad alguna, de utilizar o tener las herramientas necesarias para hacer cumplir con la desocupación inmediata del inmueble, evitando de esta manera que se vulneren los derechos y pretensiones del arrendador.

Es importante realizar la investigación de este tema, para encontrar las causas o motivos que han llevado a este gravísimo problema social, que pone a las partes en un confrontamiento judicial largo y tedioso, por el cual se afectan los derechos especialmente del arrendador

La presente investigación pretende eliminar la inseguridad social, por cuanto, solo cuando todos los ciudadanos se crean protegidos y respetados sus derechos y garantías constitucionales, la sociedad podrá confiar en el sistema judicial y en los operadores de justicia, por cuanto como lo prescribe la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 1, nuestro País es un Estado constitucional de derechos y justicia.

## **Objetivos**

### **Objetivo General:**

- Investigar como la Terminación del Contrato de Arrendamiento incide en el Proceso de Desocupación o Lanzamiento.

### **Objetivos Específicos:**

- Establecer que es la terminación del contrato de arrendamiento.
- Determinar en qué consiste el proceso de desocupación o lanzamiento por terminación del contrato de arrendamiento.
- Plantear la mejor alternativa de solución al problema.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **Antecedentes Investigativos:**

Luego de realizar una búsqueda con relación a los diferentes proyectos de graduación y en las tesis de la Carrera de Derecho, realizadas en las diferentes universidades de nuestra ciudad, no se ha podido encontrar temas similares, ni en la Universidad Técnica de Ambato, en la Universidad Autónoma de los Andes, ni en la Universidad Tecnológica Indo américa.

#### **FUNDAMENTACIONES**

##### **Fundamentación Filosófica:**

El presente trabajo investigativo se fundamenta en el paradigma crítico - propositivo de Ausbel, Vigotski y Brunner, “todo proceso del individuo está en el desarrollo próximo”, y en la teoría de Luís Legaz Lacambra “el derecho constituye un punto de vista sobre la justicia existe en tanto que nace con la mira de realizar la justicia”; por cuanto es transcendental elaborar reforma legal para regular las actuaciones de las personas dentro de la sociedad, teniendo como objetivo primordial la realización de la justicia.

La investigación no solo está encaminada a garantizar principios y derechos constitucionales de los arrendatarios, sino a través de una reforma legal acceder sin restricciones a dichos derechos.

El paradigma de la investigación Crítico – Propositivo, es la base principal para la presente investigación, por el constante cambio de esquemas sociales.

Es crítico por que cuestiona los esquemas jurídicos y sociales; y, es propositivo porque la investigación no se detiene en la observación de hechos, sino plantea alternativas de solución.

### **Fundamentación Sociológica:**

Está orientada a la masificación del conocimiento legal de la sociedad, considerando el proceso social en equidad de derechos, debiendo entender que el sistema de justicia está ligado al sistema social, mismo que está experimentando cambios y transformaciones y por consiguiente debe estar listo para las exigencias de un mundo inclusivo, respetuoso y justo para coadyuvar la construcción de una sociedad solidaria y tolerante.

La investigación actual será eminentemente participativa, porque el derecho evoluciona cada día, por lo que se necesita de la utilización de una pedagogía integral, comprometida con el desarrollo armónico de la sociedad, para llegar a ser más justa y equitativa.

### **Fundamentación Legal:**

#### **Constitución de la República del Ecuador**

Es el conjunto de normas, principios fundamentales y derechos que constituyen la base de todo el sistema jurídico ecuatoriano y cuya finalidad es organizar la vida en sociedad, ninguna ley o norma secundaria puede contradecir o vulnerar ningún precepto contemplado en ella, la ley debe someterse a la Constitución, por la supremacía constitucional.

Al determinar al Estado ecuatoriano como constitucional de derechos y justicia, lo que se pretende o se busca en primer lugar es tener o lograr una justicia eficiente y eficaz, que respete los principios, derechos y garantías de todas las personas. Todos los ciudadanos ecuatorianos tienen derecho a que se reconozca en cualquier situación jurídica o social sus derechos contempladas en los Art. 10, 11,

66, 82, 169, de la Constitución de la República y en los Tratados Internacionales, sin ninguna limitación, tal como lo estipula el Art. 8, numeral 1 de la Convención Americana de Derechos Humanos.

El Art. 11 estipula, los deberes primordiales y por los que será responsable el Estado, están las detenciones arbitrarias, el error judicial, el retardo en la administración de justicia, y la violación de principios y reglas del debido proceso, además de la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva.

El Art. 66 prescribe que el Estado reconoce y garantiza a todas las personas sin ninguna clase de discriminación, su derecho a la igualdad formal y material, esto en concordancia con el anterior artículo.

El Art. 75 conforme a esta disposición legal todos los ciudadanos tienen acceso gratuito a la justicia y a la tutela efectiva con sujeción a los principios de inmediación y celeridad procesal, a fin de evitar la indefensión.

El Art. 82 tipifica, el derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución, por cuanto esta es la norma suprema, que está sobre todas las demás leyes.

Art. 169 determina, 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. Es aquí donde está claramente establecido que el sistema procesal velará siempre porque exista una celeridad y economía procesal, para de esta manera dar a los usuarios de la administración de justicia, una seguridad jurídica.

Art. 172 dispone, las juezas y jueces administrarán justicia con sujeción a la Constitución, a los instrumentos internacionales de derechos humanos y a la ley. Lo importante e interesante de este artículo es que todos los jueces deben aplicar siempre en primer lugar la Constitución, porque en la actualidad ya no

existe un sistema legalista, basado solamente en la Ley, sino que es un sistema constitucionalista.(Corporación de estudios y Publicaciones, 2010)

## **Código Orgánico de la Función Judicial**

### **Capítulo II Principios Rectores y Disposiciones Fundamentales**

**Art. 17: PRINCIPIO DE SERVICIO A LA COMUNIDAD.-** La administración de justicia por la Función Judicial es un servicio público, básico y fundamental del Estado, por el cual coadyuva a que se cumpla el deber de respetar y hacer respetar los derechos garantizados por la Constitución, los instrumentos internacionales de derechos humanos vigentes y las leyes.

**Art. 20: PRINCIPIO DE CELERIDAD.-** La administración de justicia será rápida y oportuna, tanto en la tramitación y resolución de la causa, como en la ejecución de lo decidido. Por lo tanto, en todas las materias, una vez iniciado un proceso, las juezas y jueces están obligados a proseguir el trámite dentro de los términos legales, sin esperar petición de parte, salvo los casos en que la ley disponga lo contrario.

**Art. 21: PRINCIPIO DE PROBIDAD.-** La Función Judicial tiene la misión sustancial de conservar y recuperar la paz social; garantizar la ética laica y social como sustento del quehacer público y el ordenamiento jurídico; y, lograr la plena eficacia y acatamiento del ordenamiento jurídico vigente.

Es una normativa judicial integral, que tiene como sujetos centrales la actuación de los operadores de justicia, con incorporación de estándares internacionales de derechos humanos y de administración de justicia, con la finalidad de construir una sociedad democrática.

En concordancia con el artículo primero de la Constitución de la República, el Código Orgánico de la Función Judicial, busca que todas las actuaciones de servidoras y servidores judiciales respondan a principios y normas

como una garantía de los derechos.

Los operadores de justicia, están obligados a proporcionar una efectiva tutela judicial, a fin de evitar desigualdades e impedir que se limiten los derechos de las partes, como en el momento de no poder hacer efectivo el lanzamiento o desocupación de una vivienda, situación en la cual el principio de tutela efectiva se encuentra vulnerado.

### **Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional**

Art. 1: "Esta ley tiene por objeto regular la jurisdicción constitucional, con el fin de garantizar jurisdiccionalmente los derechos reconocidos en la Constitución y los instrumentos internacionales de derechos humanos y de la naturaleza; y garantizar la eficacia y la supremacía constitucional".

Art. 2: Establece claramente que si hay varias normas o interpretaciones aplicables a un caso concreto se debe elegir la que más proteja los derechos de la persona.

Art. 4: Dispone que se deben respetar las normas del debido proceso prescritas en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos; así como también que los derechos y garantías constitucionales deben ser de directa e inmediata aplicación por cualquier servidor público, administrativo y judicial; y lo que es más importante que se lo puede hacer de oficio o a petición de parte.

### **Código Civil (Norma Supletoria)**

#### **Título XXV Del Contrato de Arrendamiento**

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

**Art. 1911.-** Las reparaciones llamadas locativas a que está obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado en que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimos, o de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción.

**Art. 1912.-** Estará obligado especialmente el inquilino:

1o.- A conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y cañerías, reponiendo las piedras, ladrillos y tejas que durante el arrendamiento se quiebren o desencajen;

2o.- A reponer, en las ventanas, puertas y tabiques, los cristales quebrados;

3o.- A mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y herraduras.

**Art. 1913.-** El inquilino está, además, obligado a mantener las paredes, pavimentos y demás partes interiores del edificio medianamente aseadas; a mantener limpios los pozos, acequias y cañerías y a deshollinar las chimeneas.

**Art. 1914.-** El arrendador tendrá derecho para expeler al inquilino que empleare la casa o edificio en un objeto ilícito, o que teniendo facultad de subarrendar, subarriende a personas de notoria mala conducta, las que podrán ser igualmente expelidas.

**Art. 1915.-** Si se arrienda una casa o aposento amoblado, se entenderá que el arriendo de los muebles es por el mismo tiempo que el del edificio, a menos de estipulación contraria.

**Art. 1916.-** El que da en arriendo un almacén o tienda, no es responsable de la pérdida de las mercaderías que allí se introduzcan, sino en cuanto la pérdida

hubiere sido por su culpa.

**Art. 1917.-** El desahucio, en los casos en que tenga lugar, deberá darse con anticipación de un período entero de los designados por la convención o la ley para el pago de la renta.

**Art. 1918.-** La mora de un período entero en el pago de pensiones de arrendamiento de locales no comprendidos en el perímetro urbano, dará derecho al arrendador, después de dos reconvenções, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad suficiente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días.

**Art. 1919.-** Las disposiciones de este párrafo se entenderán sin perjuicio de lo establecido, en la Ley de Inquilinato, en lo referente al arrendamiento de locales comprendidos dentro del perímetro urbano a que se contrae la misma. (Corporación de Estudios y Publicaciones, 2000)

### **Código de Procedimiento Civil (Norma supletoria)**

#### **Sección 23a. Del Juicio Verbal Sumario**

**Art. 843.-** La retención de que habla el Art. 1883 del Código Civil se dictará por el juez, en cualquier estado del juicio sobre cesación de arrendamiento o pago de pensiones conducticias, dentro del mismo cuaderno en que se sustancie el juicio. La retención consistirá en la orden de que el ocupante no pueda retirar del predio arrendado los muebles, objetos o frutos existentes en el mismo predio y que no fueren inembargables, en conformidad con lo que dispone el Art. 1634 del Código Civil. En el caso de que hubieren terceros que reclamen derechos sobre tales bienes, la reclamación se sustanciará en cuaderno separado, sin perjuicio de que se lleve a efecto la retención.

**Art. 844.-** Ningún incidente que se suscitare en este juicio, sea cual fuere



su naturaleza, podrá suspender el trámite. Todo incidente será resuelto al tiempo de dictar sentencia.

**Art. 845.-** En el juicio verbal sumario que se efectúe para liquidar intereses, frutos, daños y perjuicios ordenados en sentencia ejecutoriada, el fallo no será susceptible de recurso alguno. En los demás casos de juicio verbal sumario, se concederá el recurso de apelación, únicamente, de la providencia que niegue el trámite verbal sumario, o de la sentencia conforme al Art. 838.

**Art. 846.-** Los terceros que, por cualquier concepto, se considerasen perjudicados por alguna providencia dictada en el juicio verbal sumario, deberán presentar su reclamo por separado.

**Art. 847.-** Al suscitarse controversia entre el abogado y su cliente, por pago de honorarios, oirá el juez, en cuaderno separado y en juicio verbal sumario, a la parte contra quien se dirija la reclamación.

**Art. 848.-** El juez o tribunal que pretenda la inhibición de otro juez o tribunal, para conocer de una causa, le pasará oficio en que, expuestas las razones en que se funde, anuncie la competencia, si no cede.

**Art. 849.-** El juez o tribunal requerido, acusará inmediatamente recibo; y en el término de tres días, contados desde que recibió el oficio, contestará cediendo o contradiciendo. En este segundo caso, deberá exponer las razones en que se funde y aceptar la competencia.

**Art. 850.-** Con esta contestación, se dará por preparada y suficientemente instruida la competencia; y, sin permitirse otra actuación, se remitirán, salvo el caso del número 3 del Art. 20, al superior a quien corresponda dirimir la competencia, las actuaciones originales que hubieren formado respectivamente, los dos jueces.

**Art. 851.-** Recibidas las actuaciones en el juzgado o tribunal superior, se

fallará la causa dentro de los seis días siguientes.

**Art. 852.-** En los juicios de competencia, caso de ser ésta denegada por el superior, se condenará al juez provocante y a la parte que hubiese pedido la competencia, al pago de costas y perjuicios y al de una multa de dos a veinte dólares de los Estados Unidos de América al juez provocante, y de cuatro a cuarenta dólares de los Estados Unidos de América a la mencionada parte.

**Art. 853.-** Las indemnizaciones y multas serán de cargo del juez, si éste hubiese provocado de oficio la competencia, y de cargo de la parte provocante, en caso contrario.

**Art. 854.-** La resolución que recaiga se pondrá en conocimiento del fiscal, y se comunicará inmediatamente, de oficio, a los tribunales y juzgados correspondientes. No se concederá de ella ningún recurso.

**Art. 855.-** También habrá lugar a este juicio cuando un juez o tribunal a quien se sometiere una causa, por haberse declarado otro incompetente, resolviere asimismo no ser el asunto de su competencia sino de la del primero.

**Art. 856.-** Un juez, sea de tribunal o de juzgado, puede ser recusado por cualquiera de las partes, y debe separarse del conocimiento de la causa, por alguno de los motivos siguientes:

1.- Ser cónyuge o conviviente en unión de hecho o pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de alguna de las partes, o de su representante legal, o de su mandatario, o de su abogado defensor;

2.- Ser acreedor, deudor o garante de alguna de las partes, salvo cuando lo fuere de las entidades del sector público, de las instituciones del sistema financiero, o cooperativas. Habrá lugar a la excusa o recusación establecida en este número sólo cuando conste el crédito por documento público o por documento privado reconocido o inscrito, con fecha anterior al juicio;

3.- Tener él o su cónyuge, o sus parientes dentro de los grados expresados en el número 1, juicio con alguna de las partes o haberlo tenido dentro de los dos años precedentes, si el juicio hubiese sido civil, y de los cinco, si hubiese sido penal;

No serán motivos de excusa ni de recusación la demanda civil o la querrela que no sean anteriores al juicio;

4.- Tener interés personal en la causa por tratarse de sus negocios, o de su cónyuge, o de sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad;

5.- Ser asignatario, donatario, empleador, o socio de alguna de las partes;

6.- Haber fallado en otra instancia y en el mismo juicio la cuestión que se ventila u otra conexa con ella;

7.- Haber intervenido en el juicio, como parte, representante legal, apoderado, defensor, agente del ministerio público, perito o testigo;

8.- Haber sido penado, multado o condenado en costas en la causa que conocía, en caso de que la sanción le hubiese impuesto otro juez o tribunal;

9.- Haber dado opinión o consejo sobre el juicio que conste por escrito; y,

10.- No sustanciar el proceso en el triple del tiempo señalado por la ley.

**Art. 857.-** Para los efectos de que trata esta Sección, se tendrá por parte sólo a la persona directamente interesada en el juicio, o a su representante legal; mas no a su procurador o mandatario, salvo que éste fuere pariente del juez dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

**Art. 858.-** El juez que forma parte de un tribunal y tiene pendiente en él un pleito propio, no podrá conocer de las causas de sus colegas, mientras dicho pleito

se halle en el tribunal.

**Art. 859.-** El fiscal no podrá dar dictamen en las causas en que sea parte o defensor cualquiera de sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad; en las de sus amigos íntimos o enemigos manifiestos, ni en aquellas en que fuesen testigos. En las demás, es irrecusable.

**Art. 860.-** No se admitirá demanda de recusación contra el juez que conoce del juicio de recusación. Tampoco se admitirá más de dos recusaciones respecto de una misma causa principal, sin perjuicio de la obligación del juez de excusarse, en los casos previstos en el Art. 856 con excepción del número 10.

**Art. 861.-** Son causas de excusa o de recusación de los secretarios las determinadas en el Art. 856, excepto las contenidas en los números 6, 8, 9, y 10.

**Art. 862.-** La recusación contra los ministros de las cortes se propondrá ante sus colegas que estén hábiles; y si todos están impedidos o comprendidos en la recusación, los recusados o impedidos llamarán a los conjueces permanentes para que juzguen y resuelvan sobre las excusas o recusaciones. Si los recusados o impedidos no son todos, los restantes conocerán y fallarán sobre el impedimento o recusación, sin necesidad de llamar conjueces permanentes.

## **Ley de Inquilinato**

### **Título VI De la terminación del contrato de arrendamiento**

**Art. 30.- CAUSALES DE TERMINACION.-** El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento y, por consiguiente, exigir la desocupación y entrega del local arrendado antes de vencido el plazo legal o convencional, sólo por una de las siguientes causas:

- a. Cuando la falta de pago de las dos pensiones locativas mensuales se hubieren mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino;

- b. Peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte que comprende el local arrendado y que haga necesaria la reparación;
- c. Algazaras o reyertas ocasionadas por el inquilino;
- d. Destino del local arrendado a un objeto ilícito o distinto del convenido;
- e. Daños causados por el inquilino en el edificio, sus instalaciones o dependencias, conforme a lo previsto en el Art. 7;
- f. Subarriendo o traspaso de sus derechos, realizados por el inquilino, sin tener autorización escrita para ello;
- g. Ejecución por el inquilino en el local arrendado de obras no autorizadas por el arrendador;
- h. Resolución del arrendador de demoler el local para nueva edificación. En ese caso, deberá citarse legalmente al inquilino con la solicitud de desahucio, con tres meses de anticipación por lo menos, a la fecha fijada, para la demolición, la que sólo podrá ser tramitada cuando se acompañen los planos aprobados y el permiso de la Municipalidad respectiva para iniciar la obra.
- i. El arrendador deberá comenzar la demolición en la fecha fijada. Si no lo hiciera, pagará la indemnización contemplada en el inciso segundo del Art. 6;
- j. Decisión del propietario de ocupar el inmueble arrendado, siempre y cuando justifique legalmente la necesidad de hacerlo, porque es arrendatario y no tiene otro inmueble que ocupar.

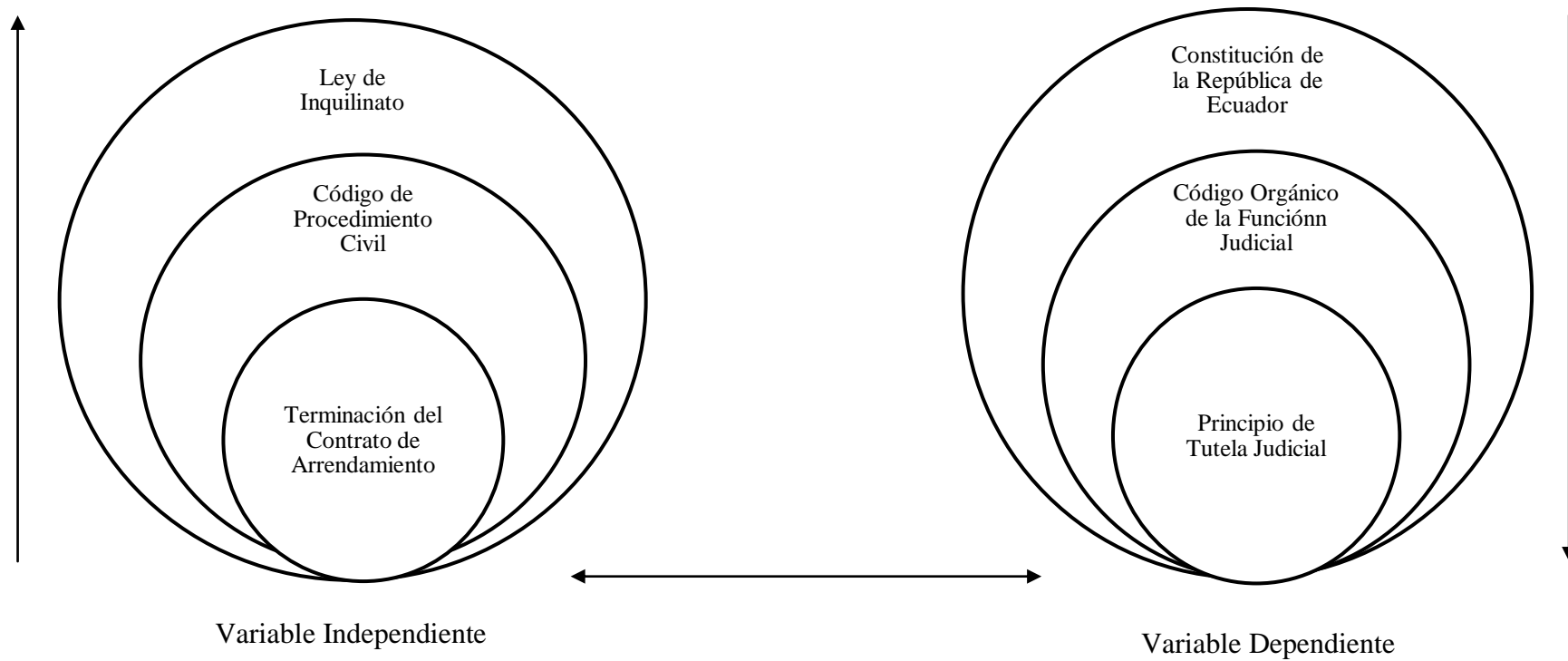
**Art 31.- CASO DE TRASPASO DE DOMINIO.-** La transferencia de dominio del local arrendado termina el contrato de arrendamiento. En este caso, el dueño dará al arrendatario un plazo de tres meses para la desocupación.

**Art. 32.- CASO DE FALLECIMIENTO DEL INQUILINO.-** En caso de

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

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

## CATEGORÍAS FUNDAMENTALES



**Gráfico No. 2 Categorías Fundamentales**  
**Elaborado por:** Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.  
**Fuente:** Investigación

## **DESARROLLO DE LA VARIABLE INDEPENDIENTE**

### **TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

La terminación del contrato de arrendamiento se la puede considerar como una terminación unilateral, por cuanto es el arrendador del bien inmueble quien decidirá dar por terminado un contrato de arrendamiento, sea por incumplimiento contractual por parte del arrendatario y por cualquiera de las causales estipuladas en la Ley de Inquilinato.

La Codificación de la Ley de Inquilinato, publicada en el Registro Oficial No. 196 de 01 de noviembre de 2000 regula a los contratos de arrendamiento de locales que se encuentran dentro del perímetro urbano, de tal modo que el resto de contratos de arrendamiento son normados por el Código Civil.

El Art. 1 de dicha Codificación señala “Esta Ley regla las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos.

Las ordenanzas municipales determinarán el perímetro urbano”.

Hay que recalcar que el perímetro urbano está fijado por las Ordenanzas que dicta cada Municipio, y son varios los criterios para fijarlo, pues unos se basan en la sección territorial que goza de servicio de agua potable para considerarlo como urbano.

Sin embargo también hay el criterio de que predio urbano es el que está situado dentro de la ciudad y predio rústico el que está ubicado en el campo.

El Art. 30 de la Codificación de dicha Ley señala las causales de la terminación del contrato de arrendamiento, esto es cuando el arrendador puede dar por terminado el mismo celebrado con su inquilino, antes de la terminación del plazo contractual.



## **CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL**

Código que es utilizado como ley supletoria para varias leyes o códigos, como para los siguientes: Ley de Inquilinato, Código Penal (antes), Código de Procedimiento Penal (antes), en la actualidad para el Código Orgánico Integral Penal, el Código Orgánico de la Niñez y Adolescencia, etc., esto es que siempre se acude al Código de Procedimiento Civil, para suplir alguna situación que no está normada o bien definida en los otros códigos.

Lo interesante e importante es poder utilizar el Código de Procedimiento Civil, como ley supletoria, que permite a los usuarios del sistema judicial tener una herramienta jurídica, para llenar los vacíos que se encuentran en otras leyes y Códigos.

El Código de Procedimiento Civil, es el que regula el desarrollo de los procedimientos judiciales, así como también todos los actos que se lleven a cabo dentro de un proceso judicial.

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

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

El Art. 39 de la Ley de Inquilinato dispone de manera imperativa lo siguiente: "Trámite de las Controversias".- Las acciones sobre inquilinato se tramitarán en juicio verbal sumario, ante el Juez de Inquilinato del respectivo

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

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

En teoría por lo menos, se supone que se tramitará un proceso de inquilinato con expedición y rapidez, pero en la vida práctica no sucede ello, tanto más si consideramos que con la Casación Civil, que todavía no ha sido debidamente comprendido en su real valor por varios estratos, se ha alargado el trámite de estos juicios. En el juicio se ejercita una acción para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento.

#### *La naturaleza especial de los juicios de arrendamiento*

No permiten que en él se resuelvan conflictos de derechos contradictorios, como la propiedad, posesión etc.

Estos derechos tienen que ser discutidos en otra clase de juicios.

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

#### *Derecho de Retención*

El Art. 1910 del Código Civil dispone:

"El Arrendatario está obligado al pago del precio o renta. Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que

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

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

La retención consistirá en la orden de que el ocupante no pueda retirar del predio arrendado los muebles, objetos o frutos existentes en el mismo predio y que no fueren inembargables en conformidad a lo que dispone el Art. 1661 del Código Civil. En el caso de que hubiere terceros que reclamen derechos sobre tales bienes, la reclamación se sustanciará en cuaderno separado, sin perjuicio de que se lleve a efecto la retención.

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

Art. 858 del Código de Procedimiento Civil, es la facultad que tiene el arrendador para asegurar el pago, de objetos y frutos, esto es la orden judicial de que el ocupante no puede retirar del predio arrendando los muebles y pertenencias, salvo las inembargables. Así, el arrendador tiene derecho de retención de los objetos con que el arrendatario le haya amueblado o provisto y que le pertenecieren para seguridad del pago de la renta y de las indemnizaciones a que tenga derecho por causa del contrato de arrendamiento; mientras que el arrendatario tiene derecho a no ser expedido o privado de la cosa arrendada en todos los casos en que el arrendador le debe indemnización de perjuicios por cualquier concepto si primeramente no se le paga.

Vale la pena recalcar, que el inquilino demandado de este modo, debe alegar la expedición de mora purga a la mora, esto se debe alegar esta excepción en forma expresa que él no estaba en mora de cumplir sus obligaciones, porque el

arrendador no había cumplido las suyas y para ello debe acompañar providencia ejecutoria en el procedimiento del juicio por cobro de exceso de pensiones de arriendo o prueba plena que establezca los valores determinados en dicho Art. 18 como debidos por el arrendador.

## **LEY DE INQUILINATO**

Al iniciar con el análisis de la Variable Independiente que se ha planteado en esta investigación, se debe tener presente que tendrá como principal fundamentación la Ley de Inquilinato, por cuanto es la que regula el procedimiento para dar por terminado un contrato de arriendo y los pasos a seguirse para la desocupación del inmueble arrendado.

La ley de Inquilinato ha sido calificada por la Constitución como Ley ordinaria de orden público, por su finalidad y por los intereses que protege, como se encuentra establecido en el Art. 133. Las normas contenidas en esta Ley, tienen el carácter de orden público e irrenunciable, con un espíritu pro inquilino.

Toda disposición que vaya en contra de la norma, o en contra de las garantías, principios y derechos expresados en la Ley de Inquilinato, no será válida, y no surtirá ningún efecto jurídico entre las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento.

## **DESARROLLO DE LA VARIABLE INDEPENDIENTE**

### **PRINCIPIO DE TUTELA JUDICIAL**

En su obra el Debido Proceso Penal, pág. 66, 2002, el Doctor Jorge Zabala Baquerizo, manifiesta: “Es necesario tener presente que el derecho a la tutela jurídica por parte de los órganos jurisdiccionales no sólo comprende la acción del que demanda dicha tutela sino también la correlativa a la contradicción que ella origina, esto es, que no sólo el que se considera ofendido con una conducta lesiva a sus bienes e intereses es el que puede demandar la tutela judicial, sino también

el que, por esa demanda se ve inmerso dentro de un proceso y, por ende, tiene también el derecho de protección jurídica, que no puede ser rechazado por los jueces”.

La tutela judicial efectiva se encuentra como derecho de protección en Art. 75 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) que dice: “toda persona tiene derecho al acceso gratuito a la justicia y a la tutela efectiva, imparcial y expedita de sus derechos e intereses, con sujeción a los principios de inmediación y celeridad; en ningún caso quedará en indefensión. El incumplimiento de las resoluciones judiciales será sancionado con por la ley”

En si, la tutela judicial efectiva comprende: a) acceso a la justicia, b) un debido y justo proceso, dentro del mismo efectivizar las garantías procesales y mandatos de optimización que rigen la administración de justicia c) obtener una sentencia donde se conozca el fondo del asunto controvertido por el órgano judicial. La efectividad como derecho de tan amplio contenido no sólo queda en recibir una sentencia, también en que esa sentencia se cumpla con el derecho tutelado y aquí la novedad de la garantía jurisdiccional de rango constitucional como es la acción de cumplimiento establecida en al Art. 93 de la Constitución, que dice: “la acción de incumplimiento tendrá por objeto garantizar la aplicación de las normas que integran el sistema jurídico, así como el cumplimiento de sentencias o informes de organismos de derechos humanos, cuando la norma o decisión cuyo cumplimiento se persigue contenga una obligación de hacer o no hacer clara, expresa y exigible”

### **El derecho a la tutela judicial efectiva en la Convención Americana sobre Derechos Humanos**

La Convención Americana instituye el derecho a una garantía judicial específica, destinada a proteger de manera efectiva a las personas frente a la violación de sus derechos humanos. Básicamente, el artículo 25 del instrumento consagra el derecho a contar con recursos sencillos, rápidos y efectivos contra la vulneración de derechos fundamentales.

La Convención Americana establece una obligación estatal de crear un recurso sencillo y rápido, primordialmente de carácter judicial, aunque otros recursos son admisibles en la medida en que sean efectivos, para la tutela de “derechos fundamentales” contenidos en la Convención, en la Constitución o en la ley; b) exige que el recurso sea efectivo; c) estipula la necesidad de que la víctima de la violación pueda interponerlo; d) exige al Estado asegurar que el recurso será considerado; e) señala que el recurso debe poder dirigirse aún contra actos cometidos por autoridades públicas, por lo que el recurso también es susceptible de ser dirigido contra actos cometidos por sujetos privados; f) compromete al Estado a desarrollar el recurso judicial; y g) establece la obligación de las autoridades estatales de cumplir con la decisión dictada a partir del recurso.

Las obligaciones estatales en este punto emanan de la vinculación entre los alcances de los artículos 2, 25 y 1.1 de la Convención Americana. Esto, en tanto y en cuanto, el artículo 2 de la CADH requiere que el Estado adopte medidas, incluidas las legislativas, para garantizar los derechos establecidos por ese instrumento que aún no lo estuviesen. Esto incluye el derecho a un recurso efectivo en caso de afectaciones individuales o colectivas a derechos económicos, sociales y culturales.

En este sentido, se ha destacado que los Estados Partes se encuentran obligados, por los artículos 25 y 1.1 de la Convención Americana, a establecer un sistema de recursos internos sencillos y rápidos, y a dar aplicación efectiva a los mismos. Si de facto no lo hacen, debido a supuestas lagunas o insuficiencias del derecho interno, incurren en violación de los artículos 25, 1.1. y 2 de la CADH.

Se evidencia así que la Convención Americana postula la obligación de proveer recursos sencillos, rápidos y efectivos contra la vulneración de derechos humanos.

Es dable detenerse, brevemente, entonces, sobre los alcances de tales caracteres de la garantía.

## **La obligación de proveer recursos sencillos, rápidos y efectivos**

De acuerdo con la jurisprudencia del SIDH, es posible establecer que el concepto de "efectividad" del recurso presenta dos aspectos. Uno de ellos, de carácter *normativo*, el otro de carácter *empírico*.

El primero de los aspectos mencionados se vincula con la llamada "idoneidad" del recurso. La "idoneidad" de un recurso representa su potencial "para establecer si se ha incurrido en una violación a los derechos humanos y proveer lo necesario para remediarla"[189], y su capacidad de "dar resultados o respuestas a las violaciones de derechos humanos". La Corte IDH ha analizado este tema ya desde sus primeros pronunciamientos. Así, en el Caso Velásquez Rodríguez, la Corte entendió que, de acuerdo a los principios del derecho internacional generalmente reconocidos, los recursos judiciales deben existir no sólo formalmente, sino que deben ser efectivos y adecuados.

Para que el Estado cumpla con lo dispuesto en el Art. 25 no basta con que los recursos existan formalmente, sino que los mismos deben tener efectividad, es decir, debe brindarse a la persona la posibilidad real de interponer un recurso que sea sencillo y rápido.

## **CÓDIGO ORGÁNICO DE LA FUNCIÓN JUDICIAL**

Es la normativa judicial integral, que tiene a las personas y colectividades como sujetos centrales de la actuación de las juezas, jueces, secretarios, defensoras y defensores públicos y demás servidores y servidoras judiciales, y que además incorpore los estándares internacionales de derechos humanos y de administración de justicia, es una necesidad impostergable en el Ecuador para la construcción de una sociedad profundamente democrática.

Contiene varios principios que deben ser aplicados por los operadores de justicia, en todo momento dentro de un proceso, como son: la supremacía constitucional, mediante la cual los operadores de justicia deben aplicar las

disposiciones constitucionales, sin necesidad que se encuentren desarrolladas en otras normas de menor jerarquía; de la aplicabilidad directa e inmediata de la norma constitucional, el sistema judicial es un medio para la realización de la justicia, principios que se encuentran establecidos en los artículos 4 y 5.

La Tutela Judicial Efectiva de los Derechos, que es un deber fundamental de la Función Judicial, garantizar que se respeten los derechos declarados tanto en la Constitución como en los instrumentos internacionales de derechos humanos y en las leyes; La Seguridad Jurídica, por la cual los jueces están obligados a velar por la constante, uniforme y fiel aplicación de la Constitución, como de los instrumentos internacionales de derechos humanos; Interpretación de Normas Procesales, los jueces deben tener en cuenta que el objetivo de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la Constitución, los instrumentos internacionales de derechos humanos, y la ley sustantiva o material, los mismos que se encuentran tipificados en los artículos. 22, 23, 25 y 29, de éste Código.

## **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**

La palabra Constitución, nació en la Carta Magna de Inglaterra en el año 1.215, que es la primera y la única que puede ser llamada así, por cuanto es considerada la madre de todas las constituciones y por esta razón su denominación, que fue creada por el Rey I, Juan Sin Tierra, en la república de Inglaterra.

La primera Constitución de nuestro País, fue la redactada por la Primera Asamblea Constituyente, en el año de 1830, reunida en la ciudad de Riobamba, provincia de Chimborazo.

Por inestabilidad política existente en el Ecuador, han sido redactadas y aprobadas 20 Constituciones, las cuales por situaciones sobre todo políticas han sido reformadas y derogadas.

En la actualidad nos rige la Constitución de la República del Ecuador del



año 2008, que fue oficializada legalmente el 20 de octubre del año 2008, una vez que fue promulgada con su publicación en el Registro Oficial y es considerada la norma suprema, que a pesar de haberse dicho que la misma duraría 300 años, ya ha sufrido una serie de reformas, debido al apuro, a la brevedad con la que la aprobaron los asambleístas, haciendo caso omiso a voces contrarias que manifestaban que faltaba una mayor difusión de la misma, para no cometer errores, que luego se intenta corregirlos con las reformas..

Los poderes del Estado, según nuestra Constitución, se dividen en cinco: las tres tradicionales: el poder legislativo, regentado por la Asamblea Nacional, a través de los asambleístas, el poder ejecutivo, ejercido y representado por el Presidente de la República, y el poder judicial, representado por la Corte Nacional de Justicia, por intermedio de sus Jueces.

A esta división tradicional se sumaron dos nuevos poderes del Estado que son: la Función Electoral, administrada por el Consejo Nacional Electoral, y la Función de Transparencia y Control Social regentada por el Consejo de Participación Ciudadana y Control Social.

## **TÍTULO II**

### **DERECHOS**

#### **Capítulo primero**

##### Principios de aplicación de los derechos

Art. 10.-Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales. La naturaleza será sujeto de aquellos derechos que le reconozca la Constitución.

Art. 11.- El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios:

1. Los derechos se podrán ejercer, promover y exigir de forma individual o colectiva ante las autoridades competentes; estas autoridades garantizarán su cumplimiento.

2. Todas las personas son iguales y gozaran de los mismos derechos, deberes y oportunidades.

El Estado adoptará medidas de acción afirmativa que promuevan la igualdad real en favor de los titulares de derechos que se encuentren en situación de desigualdad.

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

Para el ejercicio de los derechos y las garantías constitucionales no se exigirán condiciones o requisitos que no estén establecidos en la Constitución o la ley.

Los derechos serán plenamente justiciables. No podrá alegarse falta de norma jurídica para justificar su violación o desconocimiento, para desechar la acción por esos hechos ni para negar su reconocimiento.

4. Ninguna norma jurídica podrá restringir el contenido de los derechos ni de las garantías constitucionales.

5. En materia de derechos y garantías constitucionales, las servidoras y servidores públicos, administrativos o judiciales, deberán aplicar la norma y la interpretación que más favorezcan su efectiva vigencia.

6. Todos los principios y los derechos son inalienables, irrenunciables, indivisibles, interdependientes y de igual jerarquía.

7. El reconocimiento de los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos, no excluirá los demás derechos derivados de la dignidad de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades, que sean necesarios para su pleno desenvolvimiento.

8. El contenido de los derechos se desarrollará de manera progresiva a través de las normas, la jurisprudencia y las políticas públicas. El Estado generará y garantizará las condiciones necesarias para su pleno reconocimiento y ejercicio. Será inconstitucional cualquier acción u omisión de carácter regresivo que disminuya, menoscabe o anule injustificadamente el ejercicio de los derechos.

9. El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución.

## **TÍTULO VIII**

### **DE LA FUNCIÓN JUDICIAL**

#### **Capítulo 1**

##### **De los principios generales**

**Art. 191.-** El ejercicio de la potestad judicial corresponderá a los órganos de la Función Judicial. Se establecerá la unidad jurisdiccional.

De acuerdo con la ley habrá jueces de paz, encargados de resolver en equidad conflictos individuales, comunitarios o vecinales.

Se reconocerán el arbitraje, la mediación y otros procedimientos alternativos para la resolución de conflictos, con sujeción a la ley.

Las autoridades de los pueblos indígenas ejercerán funciones de justicia, aplicando normas y procedimientos propios para la solución de conflictos internos de conformidad con sus costumbres o derecho consuetudinario, siempre que no sean contrarios a la Constitución y las leyes. La ley hará compatibles aquellas funciones con las del sistema judicial nacional.

**Art. 192.-** El sistema procesal será un medio para la realización de la justicia. Hará efectivas las garantías del debido proceso y velará por el cumplimiento de los principios de inmediación, celeridad y eficiencia en la administración de justicia. No se sacrificará la justicia por la sola omisión de formalidades.

**Art. 193.-** Las leyes procesales procurarán la simplificación, uniformidad, eficacia y agilidad de los trámites. El retardo en la administración de justicia, imputable al juez o magistrado, será sancionado por la ley.

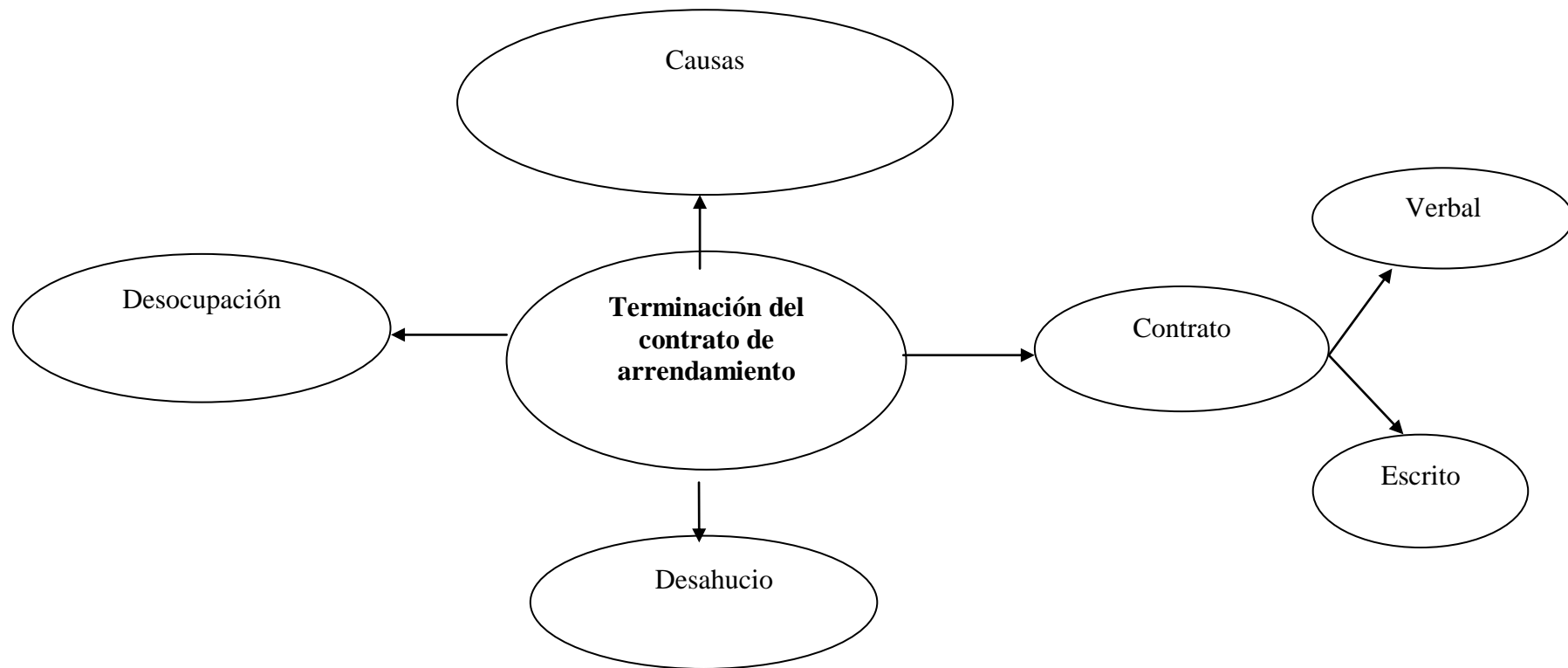
**Art. 194.-** La sustanciación de los procesos, que incluye la presentación y contradicción de las pruebas, se llevará a cabo mediante el sistema oral, de acuerdo con los principios: dispositivo, de concentración e inmediación.

**Art. 195.-** Salvo los casos expresamente señalados por la ley, los juicios serán públicos, pero los tribunales podrán deliberar reservadamente. No se admitirá la transmisión de las diligencias judiciales por los medios de comunicación, ni su grabación por personas ajenas a las partes y a sus defensores.

**Art. 196.-** Los actos administrativos generados por cualquier autoridad de las otras funciones e instituciones del Estado, podrán ser impugnados ante los correspondientes órganos de la Función Judicial, en la forma que determina la ley.

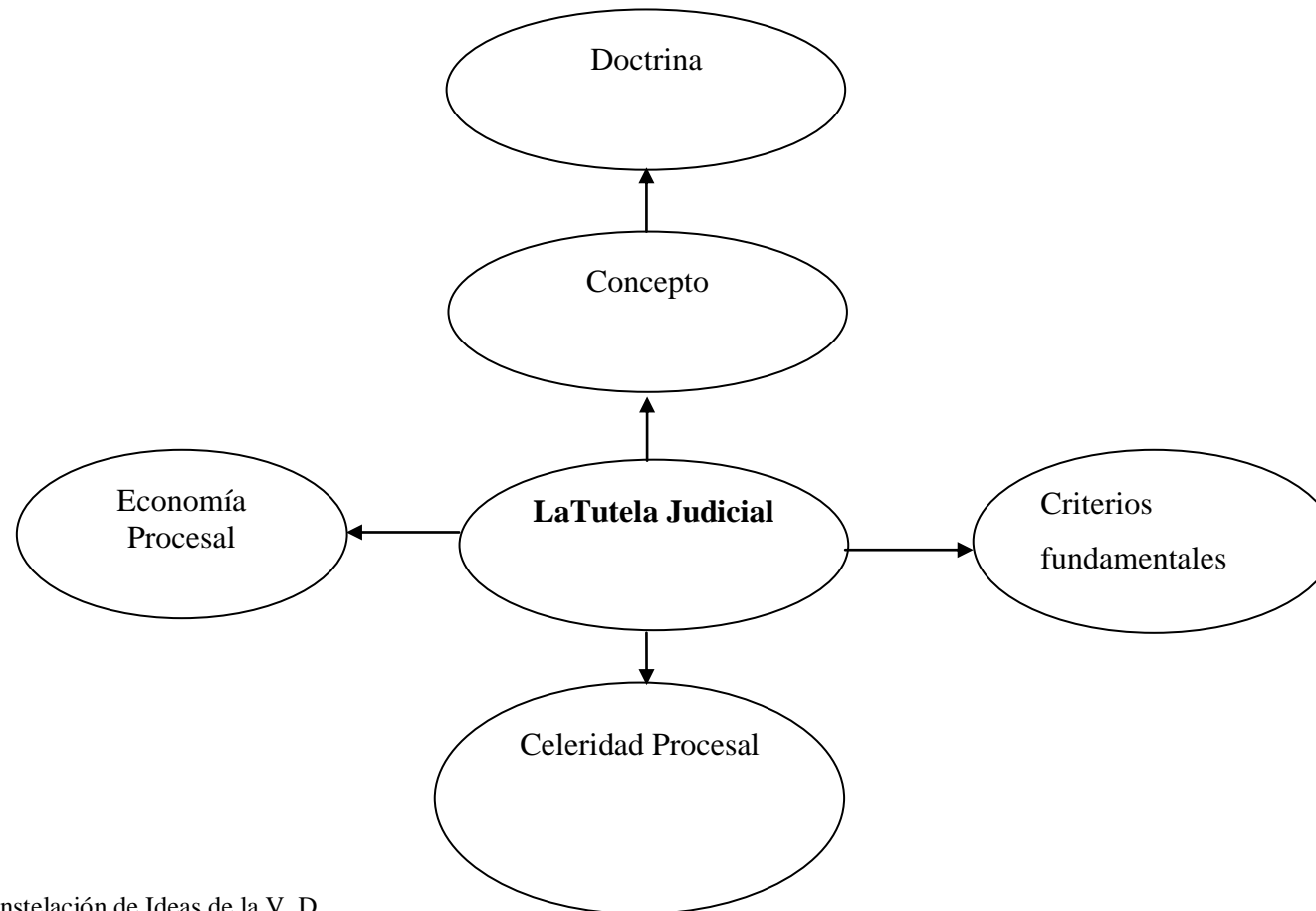
**Art. 197.-** La Corte Suprema de Justicia en pleno, expedirá la norma dirimente que tendrá carácter obligatorio, mientras la ley no determine lo contrario, en caso de fallos contradictorios sobre un mismo punto de derecho, dictados por las Salas de Casación, los Tribunales Distritales o las Cortes Superiores.

### CONSTELACIÓN DE IDEAS DE LA VARIABLE INDEPENDIENTE



**Gráfico No. 3** Constelación de Ideas de la V. I.  
**Elaborado por:** Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.  
**Fuente:** Investigación

## CONSTELACIÓN DE IDEAS DE LA VARIABLE DEPENDIENTE



**Gráfico No. 4** Constelación de Ideas de la V. D.  
**Elaborado por:** Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.  
**Fuente:** Investigación

## TERMINAION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

### *El contrato de arrendamiento*

Figura que define el acuerdo de voluntades destinada a producir efectos jurídicos. Es cuando existen dos o más personas y se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos.

También podemos decir que el contrato es un convenio en cuya virtud una o varias personas se obligan respecto de una o de varias otras, a dar, hacer o no hacer alguna cosa.(CEVALLOS, 2011)

### **Contrato de arrendamiento.**

Es un contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

El precio puede consistir en una suma de dinero pagada de una sola vez, o bien en una cantidad periódica, que en este caso recibe el nombre de renta. También puede pagarse la renta en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada.

La Codificación de la Ley de Inquilinato, publicada en el Registro Oficial No. 196 de 01 de noviembre de 2000 regula a los contratos de arrendamiento de locales que se encuentran dentro del perímetro urbano, de tal modo que el resto de contratos de arrendamiento son normados por el Código Civil.

El Art. 1 de dicha Codificación señala “Esta Ley regla las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos. Las ordenanzas municipales determinarán el perímetro urbano”.

Hay que recalcar que el perímetro urbano está fijado por las Ordenanzas que dicta cada Municipio, y son varios los criterios para fijarlo, pues unos se basan en la sección territorial que goza de servicio de agua potable para considerarlo como urbano, sin embargo también hay el criterio de que predio urbano es el que está situado dentro de la ciudad y predio rústico el que está ubicado en el campo.

El Art. 30 de la Codificación de dicha Ley señala las causales de la terminación del contrato de arrendamiento, esto es cuando el arrendador puede dar por terminado el mismo celebrado con su inquilino, antes de la terminación del plazo contractual.

### **CAUSAS PARA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

La terminación de un contrato de arrendamiento por las diferentes causales se lo debe formular a través de una demanda, la cual se basa en lo dispuesto por el Art. 30, de la Ley de Inquilinato:

#### ***Causal a) del Art. 30 de la Ley de Inquilinato***

a) Cuando la falta de pago de las dos pensiones locativas mensuales se hubieren mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino.

La principal obligación del inquilino que usa y goza del bien inmueble arrendado, es la de cancelar las pensiones mensuales de arrendamiento, y esta cancelación se la debe realizar en forma legal y oportuna, o sea que el pago de las pensiones mensuales se los debe hacer al día o con un máximo de mora de dos meses, pues si el inquilino no ha pagado las dos últimas mensualidades, el arrendador está facultado para iniciar la acción correspondiente en juicio verbal sumario, a fin de dar por terminado el contrato de arrendamiento, y por tal exigir la desocupación y entrega del local arrendado.



### ***Causal b) del Art. 30 de La Ley de Inquilinato***

La causal b) del Art. 30 dice “Peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte que comprende el local arrendado y que haga necesaria la reparación”.

Mediante esta causal se puede dar por terminado el contrato de arrendamiento por parte del arrendador en contra de su arrendatario, y se refiere cuando el local arrendado, se encuentra en tal estado de destrucción que amerita su reparación urgente, de tal modo que es el arrendador quien debe justificar esta causal, esto es cuando el daño ocasionado al inmueble se lo deba a caso fortuito o fuerza mayor, y el Art. 30 del Código Civil trata sobre estos dos casos.

Para justificar esta causal es menester que en el término de prueba correspondiente se realice una diligencia de inspección judicial, a fin de que el Juzgado de Inquilinato y Relaciones Vecinales, compruebe que el local arrendado se encuentra en tan mal estado, que amerita que el inquilino desocupe; e igualmente el inquilino puede justificar sus excepciones en el sentido de que no es necesaria la desocupación de dicho local a través de la inspección judicial.

### ***Causal c) del Art. 30 de La Ley de Inquilinato***

La causal c) dice “Algazaras o reyertas ocasionadas por el inquilino”.

Hay que tener en cuenta que el legislador al señalar esta causal, trata a las algazaras o reyertas en plural, de lo que se desprende que deben haber dos o más actos de esta naturaleza, además claro está que las mismas deben ser emanadas por el inquilino, o por sus familiares o por sus huéspedes o por sus dependientes o encargados de conformidad con lo que señala el Art. 56 de la Codificación de la Ley de Inquilinato que establece “El arrendador o subarrendador y el arrendatario o subarrendatario son responsables no solo de su propia culpa, sino también de la de su familia, huéspedes, dependientes o encargados”.

Para justificar esta causal la parte actora dentro del término de prueba,

debe justificar dichas algazaras o reyertas, especialmente con prueba testimonial, que establezca que las ocasionadas por el inquilino o las personas antes mencionadas son de tal magnitud, que no permiten la vida pacífica del resto de personas que habitan en ese lugar; obviamente que los testigos que se presenten deben ser vecinos del local arrendado.

El demandado puede justificar sus excepciones igualmente con prueba testimonial, demostrando que su conducta es correcta.

#### ***Causal d) del Art. 30 de la Ley de Inquilinato***

La causal d) dice “Destino del local arrendado a un objeto ilícito o distinto del convenido”.

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

La prueba fundamental en este caso es la inspección judicial, además de la testimonial, tanto para que el actor justifique su acción como para que el demandado justifique sus excepciones.

#### ***Causal e) del Art. 30 de la Ley de Inquilinato***

La causal e) dice “Daños causados por el inquilino en el edificio, sus instalaciones o dependencias, conforme a lo previsto en el artículo 7”.

El Art. 7 de la Codificación de la ley de Inquilinato dispone “Si el inquilino fuere el responsable de los daños en el local arrendado, o en las instalaciones de agua potable, luz eléctrica y servicios higiénicos, estará obligado a la inmediata reparación, a su costa. Caso de no hacerlo en el caso fijado por el

juez, el arrendador estará facultado para efectuar dichas reparaciones y exigir al arrendatario el pago de lo invertido, con un aumento del diez por ciento. Podrá además, exigir la terminación del contrato”.

***Causal f) del Art. 30 de la Ley de Inquilinato.***

“Subarriendo o traspaso de sus derechos, realizados por el inquilino, sin tener autorización escrita para ello”.

Esta causal tiene su razón de ser, porque generalmente en el contrato de arrendamiento escrito, las partes estipulan la prohibición de que el inquilino subarriende o ceda a otras personas el local arrendado por parte de él, pues hay que recordar que una de las características del contrato de arrendamiento en esta materia es personal.

Cabe señalar que la Codificación de la Ley de Inquilinato mantiene una disposición aparentemente contradictoria en esta materia, pues el Art. 36, dice “Sin autorización escrita, el arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar el local.

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

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

De lo anotado se desprende que si el inquilino subarrienda o cede sus derechos a otra persona, de todo o parte del local arrendado, sin autorización escrita del arrendador, éste puede demandar la terminación del contrato de arrendamiento por la causal f) del Art. 30 de la Codificación de la Ley de Inquilinato; y la prueba tanto del actor como del demandado es sin duda la

inspección judicial y obviamente la presentación de la autorización escrita del arrendador para poder subarrendar o ceder el local arrendado o una parte de él.

### ***Causal g) del Art. 30 de la Ley de Inquilinato***

“Ejecución por el inquilino en el local arrendado de obra no autorizada por el arrendador”.

El inquilino entre otras obligaciones, tiene el deber de conservar la cosa en el mismo estado que la recibió, de tal modo que si realiza obras no autorizadas por el arrendador, éste puede solicitar la terminación del contrato de arrendamiento, pero para que proceda esta causal, las obras deben ser de alguna magnitud, de tal modo que cambien, modifiquen la configuración del local arrendado; y tanto el actor como el demandado para justificar su acción o las excepciones, deben solicitar una inspección judicial, de ser del caso con la intervención de peritos.

### ***Causal i) del Art. 30 de la Ley de Inquilinato***

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

Para que para que proceda esta causal, es menester que el actor cumpla con los siguientes requisitos:

1. Justificar que es propietario de un sólo inmueble en ese cantón;
2. Justificar que es arrendatario de un inmueble en dicho cantón;
3. Justificar que necesita dicho local para vivir;
4. Justificar que el local arrendado por él, su arrendador ha solicitado la terminación del contrato de arrendamiento y por tal la desocupación del mismo.

Con estas causales el arrendador puede unilateralmente pedir a terminación del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles situados en el

sector urbano, incluso antes de que haya vencido el plazo estipulado al momento de haber realizado el contrato de arrendamiento. Para esto debe presentar la demanda ante el Juez de la Unidad Judicial Civil, con sede en el lugar donde se encuentra el inmueble.

## **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

El contrato de arrendamiento nació en Roma se lo conocía como locatioconductio en el cual una persona denominada locator se obligaba a ceder temporalmente a otra llamada conductor, el disfrute de una cosa corporal o incorporal, mueble o inmueble a cambio de una retribución que el mismo derecho llamaba merces.(URIA, 1999)

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

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

Según el Código Civil, el contrato de arrendamiento es un acuerdo voluntario, en el que intervendrán dos partes, que se los denominará arrendador y arrendatario o inquilino, el arrendatario tendrá el goce de un bien, pero por este disfrute deberá pagar un precio el mismo que es conocido como canon de arrendamiento.

Vale recalcar que este trabajo de investigación se lo va a realizar en base al contrato de arrendamiento de inmuebles del sector urbano, y bajo las normas de la

Ley de Inquilinato vigente desde el año 2000, y se utilizará el Código Civil, como norma supletoria.

### *Contrato de Arrendamiento, según Cabanellas.*

Es el convenio por el cual el propietario o poseedor de una cosa mueble o inmueble concede a otra para el uso y disfrute de aquella durante tiempo de terminado y precio cierto o servicio especificado.(CABANELLA. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales., 1992))

### **CONTRATO ESCRITO Y VERBAL**

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

La Ley de Inquilinato en su Art. 27, tipifica: “El contrato de arrendamiento podrá ser verbal o escrito”.

El Art. 29 *Ibidem* en cambio determina que el contrato debe ser o constar por escrito cuando el canon de arrendamiento sea superior a diez mil sucres mensuales. Como se puede observar este artículo necesita de una reforma por cuanto su cuantía es mínima debido a la dolarización que experimentó el Ecuador y bien tendría que aumentarse la cuantía o derogarse este artículo-

Al no existir contrato de arrendamiento por escrito, sino únicamente verbal, se convierte en un verdadero problema, en un dolor de cabeza, por cuanto existe duda sobre el tiempo del contrato, el canon mensual de arrendamiento, la autorización para subarrendar, las partes que intervinieron.

En este caso se puede realizar por parte del arrendador una declaración juramentada en la notaría, donde debe estar claramente establecido las partes que intervinieron en el contrato, el plazo de duración del mismo, el canon mensual a pagarse, si se le autoriza el subarrendar o no.

Otra forma de dejar constancia del arrendamiento es a través de la confesión judicial, realizada ante el Juez competente, dispuesta en el Art. 122, inciso primero, del Código de Procedimiento Civil, que estipula: “Confesión judicial es la declaración o reconocimiento que hace una persona, contra sí misma, de la verdad de un hecho o de la existencia de un derecho”.

La confesión judicial, se solicita como diligencia preparatoria, por cuanto reemplazará al contrato, debe ser inscrita en el Gobierno Autónomo Descentralizado y será adjuntada a la demanda para de esta manera dar inicio al proceso judicial.

### ***Desventajas de un Contrato de Arrendamiento Verbal***

Sin una copia en papel donde mirar, en una fecha posterior puede ser muy difícil determinar cuáles son los términos del contrato de arrendamiento, en caso de que el arrendador y el inquilino tengan una desavenencia acerca de los términos del contrato. Por ejemplo, si se rompe un artefacto del hogar en la vivienda, ambas partes, de buena fe, piensan que la otra parte es la responsable de su reparación. Sin embargo, sin tener un contrato por escrito donde consultar, es difícil decir cuál de las partes tiene un recuerdo correcto de su convenio verbal de arrendamiento.

### ***Ventajas de un Arrendamiento en Forma Verbal***

Los contratos verbales pueden ser muy fáciles de modificar mediante un breve aviso. En vista de ello, si las partes convienen en un contrato de mes a mes, el inquilino simplemente puede tomar el teléfono un mes antes de la fecha en que desee cambiarse e informarle al arrendador.

Similarmente, el arrendador puede desalojar al inquilino en un contrato verbal de mes a mes, diciéndole que tiene 30 días para dejar vacante la propiedad. Es fácil hacerlo y no requiere fundarlo en alguna causa o en cualesquiera otras condiciones que son comunes en los contratos escritos.

Los contratos de arrendamiento verbales también pueden ser ventajosos para los inquilinos por otra razón. Muchos contratos por escrito favorecen a los arrendadores. Los contratos de arrendamiento por escrito tienden a contener más cláusulas, calificaciones y responsabilidades. Los contratos verbales tienden a ser más simples y fáciles de entender.

En esa virtud, aunque los contratos verbales de arrendamiento son usualmente ejecutables, pueden no ser deseables. Es importante recordar que los contratos escritos pueden ser negociados si hay términos en el original que no sean convenientes para usted y un contrato por escrito puede darle un registro permanente y definido de su contrato con el arrendador, en caso de que surja algún problema en el futuro.(GARCÍA, 1995)

## **EL DESAHUCIO**

Al respecto el Dr. García, señala a cerca de esta figura, la definición constante en el diccionario de Escriche: “como el acto de despedir el dueño de una casa o heredad al inquilino o arrendatario y también el de despedirse el inquilino o el arrendatario del dueño, por no querer continuar el arrendamiento, cumplido que sea el tiempo en el contrato”.

Señala como elementos del desahucio tres:

1.La Unilateralidad, “es decir que no requiere asentimiento expreso, ni tácito de la parte que recibe para que tenga valor, pues sólo basta la manifestación de la sola parte que lo da, esa manifestación en nuestro país debe hacerse en forma expresa, por escrito ante el Juez de Inquilinato competente o el que haga sus veces. (Guillermo)

2. Es revocable o sea quien ha dado la noticia para la terminación del arrendamiento, puede dejarlo insubsistente, generalmente.

3. Es anticipado, o sea, que como elemento esencial del desahucio está el



que la noticia ha de darse anticipadamente, debiendo mediar por lo menos tres meses entre la fecha de desahucio y la del término del contrato, por excepción, un mes cuando es el arrendatario quién presenta la solicitud de desahucio.”

Es un trámite procesal, por cuanto no constituye un juicio, es de jurisdicción voluntaria en donde no existen derechos en disputa, no hay contradictor y no se dicta sentencia alguna; se basa en la realización de la notificación del auto, con el que el Juez atiende la petición de uno de los interesados y hace conocer al otro.

El desahucio consiste en la terminación del contrato de arrendamiento existente, por lo que es un aviso legal que realiza el dueño del inmueble o el arrendador, al arrendatario o inquilino.

La petición de desahucio deberá sujetarse a los requisitos de la demanda. Su procedimiento termina con el auto inicial y la notificación al arrendatario o inquilino, que dispone el Juez y la realiza el citador de la Unidad Judicial Civil respectiva.

Si el arrendatario no cumple con la notificación por el desahucio, esto se convierte en un antecedente para iniciar la terminación del contrato de arrendamiento, utilizando el trámite previsto en la ley, que es el verbal sumario.

La Ley de Inquilinato, en el Art. 33, dispone que la resolución de dar por terminado el vínculo contractual la toma el arrendador, y se lo deberá realizar con noventa días de anticipación al arrendatario, esto es antes del vencimiento de la fecha estipulada en el contrato.

En caso de que el arrendatario un hubiere presentado el desahucio dentro de este tiempo, se tendrá entendido que dicho contrato de arrendamiento de prolonga por un año más y en las mismas condiciones.

Por lo anotado anteriormente ni siquiera podrá aumentar el valor del canon

de arrendamiento, por cuanto no se puede exceder el canon arrendaticio del cinco por ciento (5%), para inmuebles destinados a vivienda; ni del diez por ciento (10%), para vivienda - taller o vivienda – negocio, como lo determina la Disposición Transitoria Tercera, de la Ley de Inquilinato.

No se debe olvidar que en caso de existir subarrendatarios o cesionarios de derechos, todos deben ser legalmente notificados y desahuciados en el término de quince días, que prevé la ley. Esto tiene una razón de ser por cuanto si se los desaloja sin poner la acción de desahucio en su conocimiento, se deberá indemnizarlos con una pensión de tres meses. Art. 33 de la Ley de Inquilinato.

Para solicitar el desahucio, se necesita primeramente que reúna ciertas condiciones, que se las va a detallar:

- ✓ Que exista una relación contractual.
- ✓ Que se hayan cumplido las condiciones o plazos del contrato o según la ley.

Que una de las personas vinculadas a la relación contractual decida no continuar, es decir no renovar el contrato y solicite a la autoridad que lo ponga en conocimiento de la contraparte.(GARCIA FALCONI, 2007)

En un enfoque jurídico el autor ecuatoriano Marcelo Vázquez, en su obra titulada *Práctica Forense Civil, Laboral e Inquilinato*, determina que desahucio “es la notificación o aviso que el arrendador da al arrendatario (o viceversa”, indicándole que es su deseo el dar por terminada la relación contractual que mantienen.”

De la misma manera, el desahucio consiste en el “aviso mediante el cual el arrendador hace presente con la notificación de desahucio su deseo de terminar el contrato de arrendamiento al arrendatario, con tres meses de anticipación por lo menos a la fecha del vencimiento; caso contrario, se entenderá renovado por un

año más”, el desahucio se lo debe plantear conforme a los casos que la Ley lo determina, para así no incurrir en vulneración de los derechos para las partes contratantes.

Por ello debe ser realizado ante la autoridad competente, es decir ante el Juez de Inquilinato, en caso de no haber se lo realizará ante un Juez de lo Civil, puede ser solicitado por el arrendador o arrendatario, para los casos que las leyes les permitan, por lo que debe ser practicado de a lo establecido en la Ley

### ***Principios, Fundamentos y Elementos del Desahucio***

#### ***Principio e importancia.***

El Desahucio a fin de lograr su existencia se rige por principios rectores que permiten.

El objetivo. Dentro de éstos encontramos:

1) La salvaguarda de los derechos del propietario del inmueble, por cuanto con el desahucio se le concede al arrendatario la facultad de recuperar el bien dado en arrendamiento.

2) La protección de los derechos del arrendatario, ya que al darse el desahucio, se le otorga al arrendador un tiempo prudencial para la desocupación del local y se le otorga un tiempo capaz de que el inquilino pueda buscar otro lugar, que le permita continuar con sus actividades.

### **DESOCUPACIÓN**

Aquí es donde comienza el verdadero problema para el arrendador, porque a pesar de haber notificado legalmente con el desahucio tanto al arrendatario como a los subarrendadores, estos se niegan a salir del inmueble arrendado.

En primer lugar presentan una serie de artimañas para no salir, como por ejemplo que no tienen a donde trasladarse, que no tienen dinero para arrendar en otro lugar, por cuanto les piden mucho dinero para la garantía, que se encuentra enfermo uno de sus parientes, etc.

En segundo lugar muy a pesar de que el señor Juez le ha dado la razón al arrendador, éste último se ve muchas de las veces atado de pies y manos, porque tiene que solicitar al Juez el lanzamiento. En tercer lugar a pesar de obtener el lanzamiento del arrendatario, este no sale del inmueble, a pesar de haber acudido con los miembros de la Policía Nacional.

En cuarto lugar, tiene que solicitar el desarraigo de las seguridades para de esta manera poder desalojar a su arrendatario, pero que es lo que comúnmente ocurre que ese momento no está en el inmueble el inquilino y por lo mismo nadie quiere hacerse cargo de las cosas que se encuentran dentro del inmueble, por temor a ser acusados de robo por pérdida de dinero u objetos de valor.

En quinto lugar una vez que se ha realizado todos los trámites anteriormente indicados el inquilino luego de haber pasado unos seis meses más o un año o más tiempo inclusive, presenta un escrito con su Abogado defensor indicando o solicitando que por última vez se le conceda otro plazo y sigue retardando la desocupación.

Es por todas estas razones que la Ley de Inquilinato debe ser reformada, para que una vez que el Juez notifique con el desahucio inmediatamente el inquilino desaloje el inmueble arrendado, en el tiempo máximo e improrrogable de ocho días, caso contrario sus bienes serán sacados y dejados en la vía pública, sin responsabilidad alguna para las personas que intervinieron en dicha diligencia.

## **LA TUTELA JUDICIAL**

**Concepto.-**La Tutela Judicial se traduce en el poder para hacer posible la

eficacia del derecho contenido en la norma jurídica vigente o la creación de nuevas situaciones jurídicas, que culmine con una resolución final ajustada a derecho y con un contenido de justicia, finalidad que no se concretaría si en cualquier parte del proceso se priva a cualesquiera de las partes de la posibilidad real y legal de defenderse o accionar.(GOZAÍN, 2009)

Este derecho como se lo denomina en la Carta Magna vigente, se complementa y guarda relación estrecha con aquel principio y garantía de “no se sacrificará la justicia por la sola omisión de formalidades”, ya que si en algún momento del proceso no se determina, o se omitiese, o no existiese un procedimiento señalado en el código adjetivo, el juzgador o cualquier autoridad con capacidad jurisdiccional en sentido amplio, NO puede dejar de administrar justicia o dejar de emitir una resolución fundamentada y motivada. De ser así, cualquiera de las partes se verá en indefensión y por tanto se violentarían los derechos de los litigantes, del peticionario, del accionante, del contradictor, del acusado o de la víctima, incurriendo el Estado en una evidente inobservancia de los principios constitucionales y generando perjuicios a las partes.

La administración de Justicia es un deber que tiene el Estado frente a los ciudadanos y que lo ejerce a través de los jueces. En el sentido amplio que lo he denominado en este trabajo, la actividad jurisdiccional se extiende a aquellas autoridades con capacidad legal de emitir una resolución y de ejecutarla o hacerla cumplir. La inadecuada aplicación de esta obligación ocasionaría perjuicio a los ciudadanos y por tanto el Estado incurriría en responsabilidad civil y debería resarcir el daño cometido.

Si bien es cierto existen normas adjetivas que establecen procedimientos que faciliten el camino al accionante, querellante, denunciante, imputado, acusado, o contradictor para acceder a una resolución que satisfaga sus peticiones o contradicciones, así como facilitan al juzgador herramientas que le permitan acercarse a la verdad de un hecho y emitir una resolución debidamente motivada, no es menos cierto, que en el caso de que no se haya reglamentado algún procedimiento, o que se haya omitido su observancia, salvo el caso que esto atente

contra otros derechos y garantías del debido proceso que afecten a las personas, de manera general, cabe señalar que no se puede dejar de administrar justicia o establecer una resolución justa por la sola omisión de procedimientos o formalidades.

En este sentido, RADBRUCH se pronuncia diciendo “allí donde la injusticia del derecho positivo alcance tales proporciones que la seguridad jurídica garantizada por el derecho positivo no represente ya nada en comparación con aquel grado de injusticia, no cabe duda de que el Derecho positivo injusto deberá ceder el paso a la justicia”

Sin embargo de lo expuesto anteriormente, no pocas han sido las ocasiones en nuestro sistema judicial que la omisión de formalidades han retrasado la administración de justicia o no se ha garantizado la tutela jurisdiccional de una manera efectiva, contrariando como hemos mencionado hasta aquí, otras normas expresas, constitucionalmente y formalmente recogidas, generando un perjuicio a las personas a quienes el Estado está obligado y llamado a proteger.

En nuestra Constitución vigente (2008), el Artículo 169 manifiesta: .-El sistema procesal es un medio para la realización de la justicia. Las normas procesales consagrarán los principios de simplificación, uniformidad, eficacia, intermediación, celeridad y economía procesal, y harán efectivas las garantías del debido proceso. No se sacrificará la justicia por la sola omisión de formalidades.

Este articulado se encuentra recogido dentro del Capítulo Cuarto (Función Judicial y Justicia Indígena), sección Primera (Principios de la administración de Justicia). En cuanto a su redacción, es más amplia que el texto constitucional de 1998, ya que entre otras cosas, se menciona en tiempo presente que el sistema procesal es un medio para la realización de la justicia, es decir y lo entiendo, como que ya no solo opera este principio cuando se pone en funcionamiento al aparato jurisdiccional, sino que todo acto que involucre una resolución fundamentada debe apegarse a los principios del debido proceso y en todo momento se espera que el sistema procesal permita la realización de la justicia. Esto se enmarca

dentro de lo que Zagrebelsky señala: “La realización de los principios de Justicia establecidos por la Constitución corresponden, obviamente, al Estado y sus políticas. Los particulares son los destinatarios de tales políticas”

## **DOCTRINA**

El derecho a la tutela judicial efectiva es la posibilidad de reclamar a los órganos judiciales la apertura de un proceso para obtener una resolución motivada y argumentada sobre una petición amparada por la ley.

El derecho al debido proceso significa la observancia de los derechos fundamentales esenciales del procesado, principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso como instrumento de tutela de los derechos subjetivos, mientras que la tutela judicial efectiva supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción garantista y tutelar que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la jurisdicción.(L., (2013)

## **CRITERIOS FUNDAMENTALES**

La jurisprudencia del Tribunal Constitucional ha venido insistiendo en que la interpretación de las exigencias formales de los procesos judiciales ha de ir presididas por cuatro criterios fundamentales:

1. ha de ser finalista, es decir, fundada en la pretensión última de la norma, no rigorista ni formalista
2. ha de propiciar el conocimiento sobre el fondo del asunto, de forma que prevalezca siempre el principio "pro actione"
3. ha de valorar la proporcionalidad entre la gravedad del defecto formal observado y la consecuencia derivada de ello
4. "los errores de los órganos judiciales no deben producir efectos negativos en la esfera jurídica del ciudadano" (sentencias de 20 de mayo de 1983, 16 de diciembre de 1985 y 12 de noviembre de 1987).

De las situaciones más críticas en las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento para vivienda urbana, e incluso comerciales, de oficinas, consultorios, o parqueaderos, son las que guardan relación con la terminación del contrato de manera unilateral por el arrendatario.

Igual sucede cuando en ejecución del contrato, conseguimos uno que más nos gusta, podemos adquirir la propia, vamos a cambiar de ciudad, o simplemente no queremos estar más.

En esta ocasión veremos las Causales de Terminación, con justa causa, que no dan lugar a indemnización a favor del arrendador, pero que eventualmente podría causarse a favor del arrendatario:

1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque este incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos, si el arrendatario lo prefiere, podrá directamente sin autorización del arrendador, asumir el costo del restablecimiento de los servicios y descontarlo automáticamente de la renta o cualquier otro pago que le corresponda como arrendatario.
2. La incursión reiterada del arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva.
3. El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente.
4. El mal estado o calidad del inmueble que impida totalmente o torne supremamente difícil su uso para lo que ha sido arrendado, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad del inmueble al tiempo del contrato; y aún en el caso de haber empezado a existir el vicio después del contrato, pero sin culpa del arrendatario. Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial, según las circunstancias, podrá dar lugar a la terminación del arrendamiento, o la concesión de una rebaja del precio o renta. Caso típico cuando vivimos en el quinto piso y se daña el ascensor, pasando los días y semanas sin que la Administración lo mande arreglar.



## *Economía procesal*

Según Chioyenda, es la obtención del máximo resultado posible con el mínimo de esfuerzo. Este principio se refiere no sólo a los actos procesales sino a las expensas o gastos que ellos impliquen.

El principio de economía procesal se define como la aplicación de un criterio utilitario en la realización empírica del proceso con el menor desgaste posible de la actividad jurisdiccional.

Por su trascendencia jurídica y social, el principio de economía procesal pertenece a la temática de la política procesal y, por consiguiente, constituye un *prius* que el legislador debe tener en cuenta como inspirador de las formulaciones legales, sea implantándolo como un principio encaminado a configurar un ordenamiento procesal de acuerdo al criterio utilitario en la realización del proceso, sea configurándolo como un poder-deber del juez en la realización del proceso.

Los puntos de ataque del criterio utilitario se refieren a la duración del proceso y al costo de la actividad jurisdiccional que el principio de economía no ignora ni repudia, sino que, aceptando que el proceso tiene una dimensión temporal y que el proceso significa un gasto, trata únicamente de regularlos en forma tal que no conspiran seriamente contra el justiciable. (Camacho, 2.000)

Sin embargo, como norma de interpretación, formula el precepto mediante la utilización de locuciones comparativas: "más rápida y económica", "mayor economía", expresiones que carecerían de significado si no encontraran correlato en el ordenamiento procesal. Oportuna como expresión de carácter general o pragmática, la inapropiada redacción del precepto es criticable porque significa una formulación polémica, ya que en su esencia el principio de economía procesal no se define por la pugna de la rapidez contra la lentitud ni de lo gratuito contra lo oneroso. Despojados, pues, de éstas formulaciones programáticas, poco normativas, el principio de economía procesal adquiere categoría de principio

general de carácter político-procesal por sus aplicaciones concretas, a saber: a) economía financiera del proceso; b) simplificación y facilitación de la actividad procesal. (Principios Procesales :Palacios, )

### *Celeridad Procesal*

La celeridad procesal no es un principio abstracto: muy por el contrario, es el alma del servicio de justicia. Está claro que la existencia del debido proceso se debe necesariamente a la existencia de una justicia que no puede y no debe prolongar innecesariamente el litigio; ya que la sociedad debe recomponer su paz a través del proceso en el más breve plazo; y es de su interés que el conflicto de intereses o la incertidumbre jurídica se dilucide prontamente.

Esta situación De hecho, esta situación ya se encuentra reconocida constitucionalmente en el derecho comparado y en nuestro proyecto constitucional y resulta también una garantía protegida a nivel supranacional.

Al respecto, hay que tomar en cuenta que la celeridad procesal, como un ideal que la administración de justicia; tiene manifestaciones concretas en el proceso, tanto por parte del Poder Judicial, como por parte del ciudadano, quien muchas veces es quien contribuye a la lentitud procesal con la interposición dilatoria de Escritos y demandas que comúnmente se hacen “para ganar tiempo” ante una determinada situación jurídica. (Análisis de los Principios Constitucionales, 2010)

Al respecto, debemos mencionar al doctor Pablo Sánchez Velarde: “la celeridad procesal aparece como un principio dirigido a la actividad procesal, sea del órgano jurisdiccional como del órgano fiscal, a fin de que las diligencias judiciales se realicen con la prontitud debida, dejando de lado cualquier posibilidad que implique demora en el desarrollo y continuidad del procedimiento. Desde la perspectiva del justiciable o de las partes en general, puede invocarse el mismo principio aún cuando es posible su exigencia a título de derecho, del derecho a un proceso sin dilaciones indebidas”

Como sabemos, nuestro país inició su marcha hacia un sistema oral en la búsqueda de una verdadera realización del derecho y de una justicia más justa. En desarrollo de este compromiso asumido por el legislador, el sistema de justicia incorpora en nuestro país, un sistema de juzgamiento oral, con algunas matizaciones y particularidades. Un sistema en el que se respetan todas las garantías, lo que se va a traducir, sin duda alguna en un proceso público más justo, que servirá para generar confianza, credibilidad y seguridad en el cumplimiento de las leyes.

“La celeridad deriva del latín *celeritas*; y significa prontitud, rapidez y velocidad. A partir de esta significación, se puede conceptualizar a la celeridad procesal como, la prontitud de la justicia a través de la rapidez y velocidad del proceso; este último concebido como un sistema de garantías.”

Celeridad entonces significa encontrar una solución en el plazo más breve posible; y, el principio de celeridad, consiste en que el proceso se concrete a las etapas esenciales y cada una de ellas limitada al término perentorio fijada por la norma.

Con el principio de celeridad, lo que se busca es la restitución del bien jurídico tutelado, objeto de la transgresión, en el menor tiempo posible. La celeridad procesal está muy ligada a la realización del valor justicia, pero tal celeridad implica cumplir con los plazos en estricto sensu y sin dilaciones injustificadas.

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

Como vemos, son las dilaciones injustificadas y el incumplimiento perentorio y estricto de los términos procesales aquello de lo que hasta ahora intenta proteger, sin éxito por cierto, ésta normatividad. (Cooperación de Estudios y Publicaciones, 2011)

## **HIPÓTESIS:**

La Terminación del Contrato de Arrendamiento incide en el Proceso de Desocupación o Lanzamiento.

### **Variable Independiente:**

- ✓ Terminación del Contrato de Arrendamiento.

### **Variable Dependiente:**

- ✓ Proceso de Desocupación o Lanzamiento.

## **CAPÍTULO III**

### **METODOLOGÍA**

#### **ENFOQUE**

La investigación en su trabajo acoge el enfoque: crítico – propositivo de carácter cualitativo y cuantitativo; cuantitativo porque se recabará la información que será sometida a análisis estadístico, cualitativo porque estos resultados estadísticos pasarán a la criticidad con soporte del marco teórico.

#### **MODALIDAD BÁSICA DE LA INVESTIGACIÓN**

##### **POR EL OBJETO**

Esta investigación por el objeto, es aplicada en la sociedad ambateña para ayudar en los conflictos sociales que posee cada individuo dentro de su manera de ser, tomando en consideración la problemática para la desocupación o desalojo del arrendatario inquilino.

##### **POR EL LUGAR**

La investigadora acudirá a recabar información al lugar donde se genera los hechos para así poder actuar en el contenido y así pretender cambiar una realidad; además se realizará encuestas a las unidades de observación consideradas en el presente trabajo de investigación.

##### **POR LA NATURALEZA**

La presente investigación se basa en la toma de decisiones, por cuanto se

toma en consideración al conocimiento científico ya existente dentro de la problemática y sus posibles soluciones, para que de esta manera los propietarios o arrendadores de bienes inmuebles en el sector urbano de la ciudad ejerzan su derecho a la tutela jurídica efectiva.

## **NIVEL O TIPO DE INVESTIGACIÓN**

Esta investigación es descriptiva, se fundamentará en la técnica de la observación, es decir, se mirará atentamente el fenómeno, por cuanto se familiarizará con la situación actual para describir modelos de comportamiento que coadyuven al planteamiento de soluciones en la propuesta planteada.

La observación será directa y participante, puesto que la investigadora se pondrá en contacto con los Jueces de la Unidad Judicial Civil, Secretarios de la Unidad Judicial Civil, además de los abogados civilistas en libre ejercicio profesional, de la ciudad de Ambato, inscritos en el foro de abogados hasta el año 2014, por lo que la investigadora compartirá con ellos al recoger datos para la investigación.

Se tratará de aplicar una observación estructurada en lo que se refiere a la metodología, con el fin de registrar en forma ordenada las situaciones que son motivo de estudio. Se realizará una observación individual, debido a la intervención de una sola investigadora para recopilar la información respectiva.

Por el lugar, se utilizará la observación de Campo, puesto que el trabajo investigativo se cumplirá en el ambiente seleccionado.

## POBLACIÓN Y MUESTRA

Las unidades de observación determinadas en la delimitación son:

POBLACIÓN Y MUESTRA	
Jueces de la Unidad Civil	8
Secretarios de la Unidad Civil	8
Abogados del Libre Ejercicio según el Foro de Abogados 2014	1339
<b>TOTAL</b>	<b>1355</b>

**Cuadro No. 1** Población y Muestra

**Elaborado por:** Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.

**Fuente:** Investigación

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

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

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

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

$$n = \mathbf{100}$$

n = Tamaño de la muestra

N = Tamaño de la población (1357)

P = Probabilidad de Ocurrencia (0,5)

Q = Probabilidad de no Ocurrencia (0,5)

Z = Nivel de confianza (1,96)

e = Error admisible (0,05)

p = Probabilidad de éxito (0,5)

## OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

### Variable Independiente: Terminación del Contrato de Arrendamiento

Conceptualización	Dimensiones	Indicadores	Items Básicos	Técnicos e Instrumentales
<p><b>Terminación del Contrato de Arrendamiento,</b> consiste en la forma de llevar a cabo un proceso judicial, para obtener la sentencia o resolución del Juez, para que el inquilino desocupe el bien inmueble arrendado, a más de pagar el canon de arriendo adeudado.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Contrato</li> <li>✓ Causales</li> <li>✓ Desahucio</li> <li>✓ Desocupación</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Predios registrados como renteros</li> <li>✓ Procesos demandados por causales</li> <li>✓ Procesos en los que se contempla el desahucio</li> </ul>	<p>¿Sabe usted en qué consiste la terminación del contrato de arrendamiento?</p> <p>¿Conoce usted cuáles son las causales para la terminación del contrato de arrendamiento?</p> <p>¿Cree usted que el trámite para la terminación del contrato de arrendamiento debe ser simplificado?</p> <p>¿El Juez aplica el principio de celeridad procesal, en el proceso de desocupación o lanzamiento del inquilino?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Encuesta</li> <li>✓ Cuestionario</li> </ul>

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

**Elaborado por:** Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.

**Fuente:** Investigación



**Variable Dependiente: Proceso de Desocupación o Lanzamiento**

Conceptualización	Dimensiones	Indicadores	Items Básicos	Técnicos e Instrumentales
El Proceso de Desocupación o Lanzamiento es la parte neurálgica al momento de intentar que el inquilino abandone el inmueble arrendado, a pesar de tener una resolución o sentencia favorable, es muy difícil lograr que abandone inmediatamente el inmueble.	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Procesa 1</li> <li>✓ Legal</li> <li>✓ Social</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Principios constitucionales</li> <li>✓ Procesos en los que se vulnera el principio de celeridad</li> <li>✓ Procesos en los que se cumple con el debido proceso.</li> <li>✓ Procesos apelados</li> <li>✓ Procesos que no tienen una motivación adecuada.</li> </ul>	<p>¿Cree usted que se vulnera el derecho del arrendador, al no aplicar el principio de celeridad procesal en los juicios de inquilinato?</p> <p>¿Cree usted que existe perjuicio hacia el arrendador, por la demora en la desocupación del inmueble por parte del inquilino?</p> <p>¿Cree usted que el lanzamiento debe aplicarse al no obtener respuesta favorable por parte del arrendatario?</p> <p>¿Considera usted que la exigencia de un sinnúmero de documentos para la presentación de la demanda obstaculiza el acceso a la justicia?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Encuesta</li> <li>✓ Cuestionario</li> </ul>

**Cuadro No. 3 V. D.: Proceso de Desocupación o Lanzamiento**

**Elaborado por:** Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.

**Fuente:** Investigación

## Recolección de Información

PREGUNTAS BÁSICAS	EXPLICACIÓN
1.- ¿Para qué?	Para alcanzar los objetivos de la investigación
2.- ¿De qué personas?	Jueces de la Unidad Judicial de lo Civil de Tungurahua. Secretarios de la Unidad Judicial de lo Civil de Tungurahua. Abogado Civiles en libre ejercicio de Ambato.
3.- ¿Sobre qué aspectos?	Terminación del Contrato de Arrendamiento. Proceso de Desocupación o Lanzamiento
4.- ¿Quién?	Investigadora
5.- ¿Cuándo?	Abril - Septiembre del 2014
6.- ¿Dónde?	Unidad Judicial de lo Civil de Tungurahua.
7.- ¿Cuántas veces?	La prueba piloto y prueba definitiva
8.- ¿Qué técnicas de recolección?	Encuesta
9.- ¿Con qué?	Cuestionario
10.- ¿En qué situación?	Durante el desempeño de sus actividades

### Cuadro No. 4 Recolección de Información

**Elaborado por:** Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.

**Fuente:** Investigación

## **CAPÍTULO IV**

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

#### **Análisis de los Resultados**

El análisis de los resultados estadísticos se hará destacando relaciones fundamentales de acuerdo con los objetivos e hipótesis planteados. Para ello se utilizará la encuesta como instrumento de recolección de información a los Jueces de la Unidad Judicial Civil de Tungurahua, Secretarios de la Unidad Judicial Civil de Tungurahua, además de abogados civilistas en libre ejercicio profesional, de la ciudad de Ambato, inscritos en el foro de abogados del Consejo de la Judicatura hasta el año 2014.

Una vez aplicadas las encuestas, se realiza la tabulación respectiva y las demás actividades que este capítulo requiere; para dar mayor significación a la propuesta que pretende establecer como resultado del trabajo.

A continuación detallamos los resultados obtenidos de las encuestas mismas que serán representadas mediante cuadros estadísticos, y el respectivo análisis e interpretación de acuerdo a cada pregunta formulada en la encuesta.

#### **Interpretación de datos**

En la realización de este plan, se han realizado encuestas a los señores Jueces de la Unidad Judicial Civil de Tungurahua; Secretarios de la Unidad Judicial Civil de Tungurahua, y Abogados civiles en libre ejercicio profesional de la ciudad de Ambato.

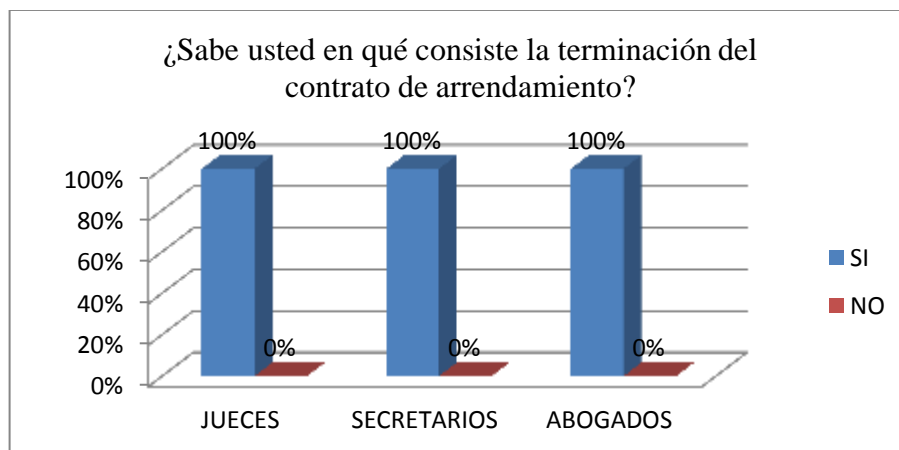
PREGUNTA N° 1: ¿Sabe usted en qué consiste la terminación del contrato de arrendamiento?

**Cuadro No. 5 Terminación del contrato de arrendamiento**

RESPUESTA	JUECES		SECRETARIOS		ABOGADOS	
	F	%	F	%	F	%
<b>SI</b>	8	100%	8	100%	74	100%
<b>NO</b>	0	0%	0	0%	0	0%
<b>TOTAL</b>	8	100%	8	108%	74	100%

Fuente: Encuestas.

Elaborado por: Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.



**Gráfico No. 5 Terminación del contrato de arrendamiento**

Elaborado por: Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

De los encuestados el 100% de JUECES, el 100% de SECRETARIOS y el 100% de los abogados en libre ejercicio encuestados respectivamente, han manifestado que si saben en qué consiste la terminación del contrato de arrendamiento.

Como es de conocimiento público; la terminación del contrato de arrendamiento es una potestad que tiene el arrendador, para solicitar al Juez de la Unidad Judicial de lo Civil, el desahucio o la terminación del contrato, para conseguir que el arrendatario abandone el inmueble arrendado.

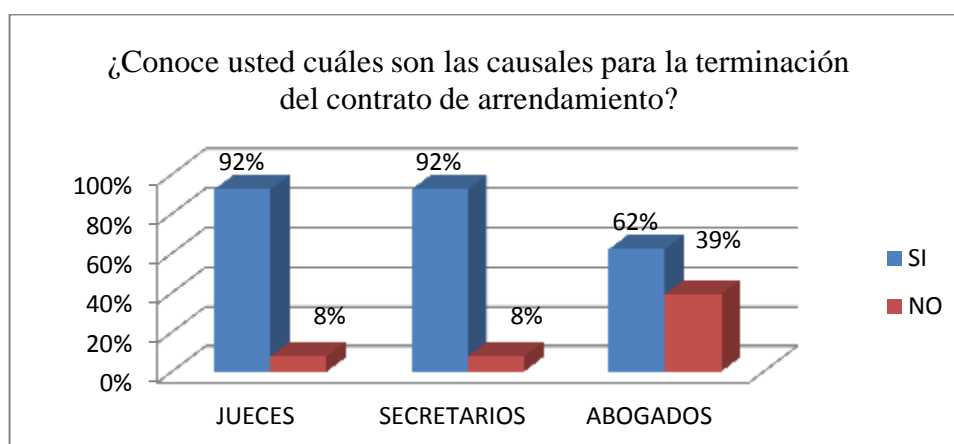
PREGUNTA N° 2: ¿Conoce usted cuáles son las causales para la terminación del contrato de arrendamiento?

**Cuadro No. 6 Causales para la terminación del contrato de arrendamiento.**

RESPUESTA	JUECES		SECRETARIOS		ABOGADOS	
	F	%	F	%	F	%
SI	7	92%	7	92%	45	62%
NO	1	8%	1	8%	29	38%
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>64</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuestas.

Elaborado por: Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.



**Gráfico No. 6 Causales para la terminación del contrato de arrendamiento**

Elaborado por: Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

De las encuestas realizadas el 92% de los JUECES, el 92% de los SECRETARIOS y el 62% de los ABOGADOS EN LIBRE EJERCICIO, han manifestado que si conocen cuáles son las causales para la terminación del contrato de arrendamiento.

Las causales para la terminación del contrato de arrendamiento, son conocidas por la mayoría de los encuestados, por cuanto están trabajando con las mismas todos o casi todos los días, lo que es positivo para mejorar la atención y aplicación de los derechos del arrendador, en un proceso de inquilinato, las más usuales son la terminación del contrato de arrendamiento, por falta de pago, por subarriendo o por destrucción del bien arrendado pero la más usual es por falta de pago.

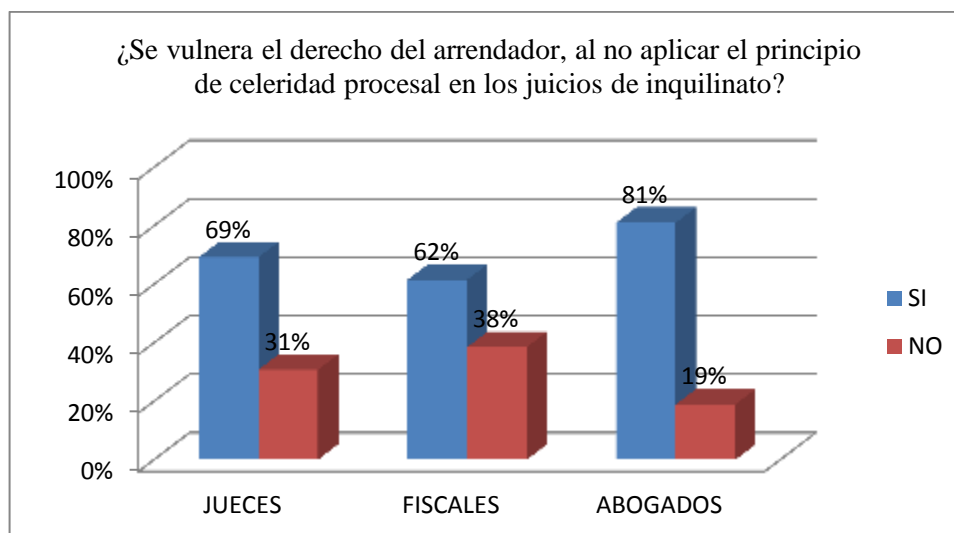
PREGUNTA N° 3: ¿Cree usted que el trámite para la terminación del contrato de arrendamiento debe ser simplificado?

**Cuadro No. 7 El contrato de arrendamiento debe ser simplificado**

RESPUESTA	JUECES		SECRETARIOS		ABOGADOS	
	F	%	F	%	F	%
<b>SI</b>	6	69%	5	62%	60	81%
<b>NO</b>	2	31%	3	38%	14	19%
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>13</b>	<b>100%</b>	<b>74</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.



**Gráfico No. 7 El contrato de arrendamiento debe ser simplificado**

Elaborado por: Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

De las encuestas realizadas el 69% de los JUECES, el 62% de los SECRETARIOS y el 81% de los ABOGADOS EN LIBRE EJERCICIO, han manifestado que no se vulnera el derecho del arrendador, al no aplicar el principio de celeridad procesal en los juicios de inquilinato.

Como podemos observar más del setenta por ciento de los encuestados consideran que el trámite para la terminación del contrato de arrendamiento debe ser simplificado, al no aplicar el principio de celeridad procesal en los juicios de Inquilinato, esto muchas de las veces ni siquiera es por despreocupación de los operadores de justicia, sino que esto se debe a la carga procesal que tiene que despachar y lo que es peor aún con la falta de personal en las diferentes unidades.

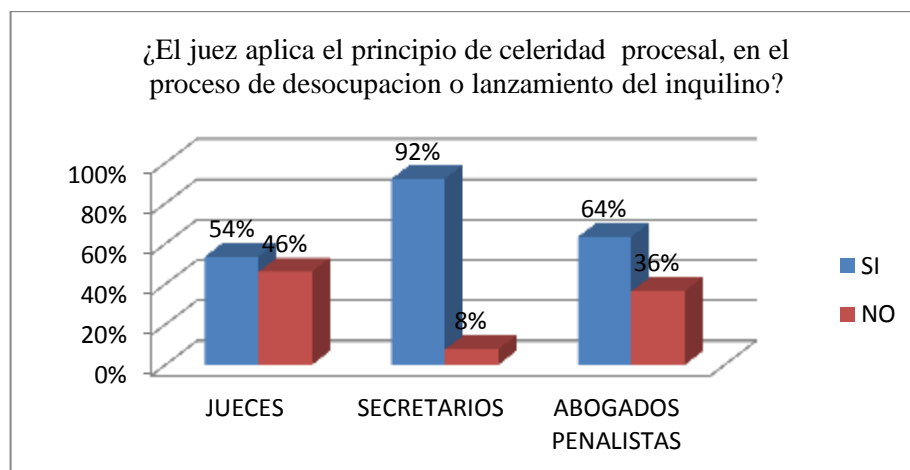
PREGUNTA N° 4: ¿El Juez aplica el principio de celeridad procesal, en el proceso de desocupación o lanzamiento del inquilino?

**Cuadro No. 8 El Juez aplica el principio de celeridad procesal**

RESPUESTA	JUECES		SECRETARIOS		ABOGADOS PENALISTAS	
	F	%	F	%	F	%
<b>SI</b>	5	54%	7	92%	47	64%
<b>NO</b>	3	46%	1	8%	27	36%
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>74</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.



**Gráfico No. 8 El Juez aplica el principio de celeridad procesal**

Elaborado por: Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

De las encuestas realizadas el 54% de los JUECES, el 92% de los SECRETARIOS y el 64% de los ABOGADOS EN LIBRE EJERCICIO, han manifestado que el trámite para la terminación del contrato de arrendamiento debe ser simplificado.

Podemos observar que en esta pregunta ocurre algo que llama mucho la atención y es que la mayoría de los encuestados de los secretarios dicen conocer cuáles son las causas para que los Jueces no apliquen el principio de celeridad procesal en los juicios de inquilinato, quienes más que ellos para conocer esta situación si son los encargados del despacho judicial.

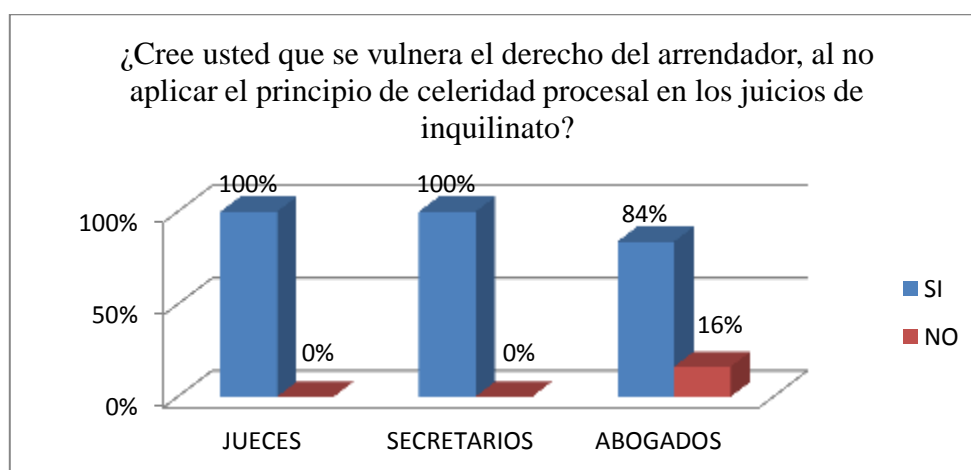
PREGUNTA N° 5: ¿Cree usted que se vulnera el derecho del arrendador, al no aplicar el principio de celeridad procesal en los juicios de inquilinato?

**Cuadro No. 9 Cree usted que se vulnera el derecho del arrendador**

RESPUESTA	JUECES		SECRETARIOS		ABOGADOS	
	F	%	F	%	F	%
<b>SI</b>	8	100%	8	100%	62	84%
<b>NO</b>	0	0%	0	0%	12	16%
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>74</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.



**Gráfico No. 9 Cree usted que se vulnera el derecho del arrendador**

Elaborado por: Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

De las encuestas realizadas el 100% de los JUECES, el 100% de los SECRETARIOS y el 84% de los ABOGADOS EN LIBRE EJERCICIO, han manifestado que si se vulnera el derecho del arrendador, al no aplicar el principio de celeridad procesal en los juicios de inquilinato.

A pesar de que la mayoría de los encuestados conocen que si se vulnera el derecho del arrendador, al no aplicar el principio de celeridad procesal en los juicios de inquilinato, tanto los operadores de justicia como los abogados en libre ejercicio profesional, casi nunca las ponen en práctica por que no cambian su mentalidad de ser legalistas y siempre quieren aplicar las disposiciones constantes en las leyes y no en las constitucionales.



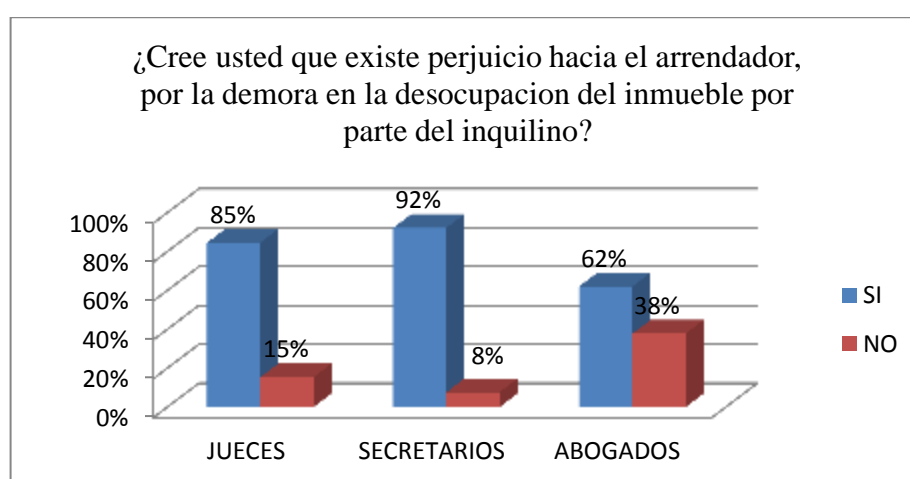
PREGUNTA N° 6: ¿Cree usted que existe perjuicio hacia el arrendador, por la demora en la desocupación del inmueble por parte del inquilino?

**Cuadro No. 10 Cree usted que existe perjuicio hacia el arrendador**

	JUECES		SECRETARIOS		ABOGADOS	
RESPUESTA	F	%	F	%	F	%
<b>SI</b>	7	85%	7	92%	46	62%
<b>NO</b>	1	15%	1	8%	28	38%
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>74</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.



**Gráfico No. 10 Cree usted que existe perjuicio hacia el arrendador**

Elaborado por: Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

De las encuestas realizadas el 85% de los JUECES, el 92% de los SECRETARIOS y el 62% de los ABOGADOS EN LIBRE EJERCICIO, han manifestado que si existe perjuicio hacia el arrendador, por la demora en la desocupación del inmueble por parte del inquilino.

No se debe olvidar que la seguridad jurídica consiste en que todos deben respetar la Constitución y que deben existir normas jurídicas previas, claras públicas y aplicadas por las autoridades competentes. Al haber sido aprobado el Código Orgánico Integral Penal por la Asamblea, su articulado debe ser aplicado por toda autoridad sin restricción alguna y a pesar de esto no está sucediendo con la aplicación de la suspensión condicional de la pena, que solamente muy pocas veces se la aplica.

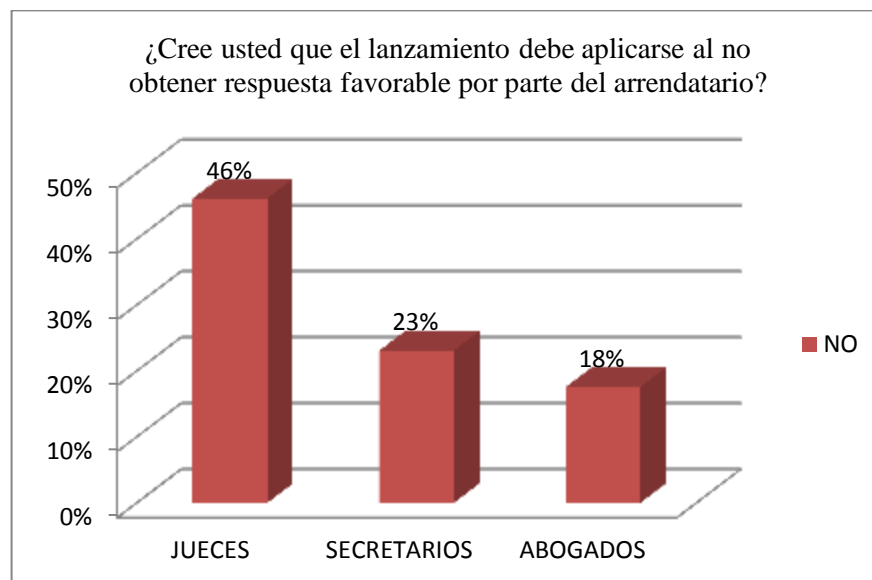
PREGUNTA N° 7: ¿Cree usted que el lanzamiento debe aplicarse al no obtener respuestas favorable por parte del arrendatario?

**Cuadro No. 11 El lanzamiento debe aplicarse al no obtener respuesta**

RESPUESTA	JUECES		SECRETARIOS		ABOGADOS	
	F	%	F	%	F	%
<b>SI</b>	6	54%	7	77%	61	82%
<b>NO</b>	2	46%	1	23%	13	18%
<b>TOTAL</b>	<b>13</b>	<b>100%</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>74</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.



**Gráfico No. 11 El lanzamiento debe aplicarse al no obtener respuesta**

Elaborado por: Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema..

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

De las encuestas realizadas 54% de los JUECES, el 77% de los SECRETARIOS y el 82% de los ABOGADOS EN LIBRE EJERCICIO, han expresado que el lanzamiento debe aplicarse al no obtener respuesta favorable por parte del arrendatario.

En la demanda se ve inmerso dentro de un proceso y por ende, tiene también el derecho de protección jurídica, que no puede ser rechazado por los jueces, en el presente caso esto sucede cuando no se aplica en la desocupación del inmueble arrendado, donde el inquilino utiliza una serie de pretextos para no salir del inmueble, causando graves prejuicios económicos al arrendador.

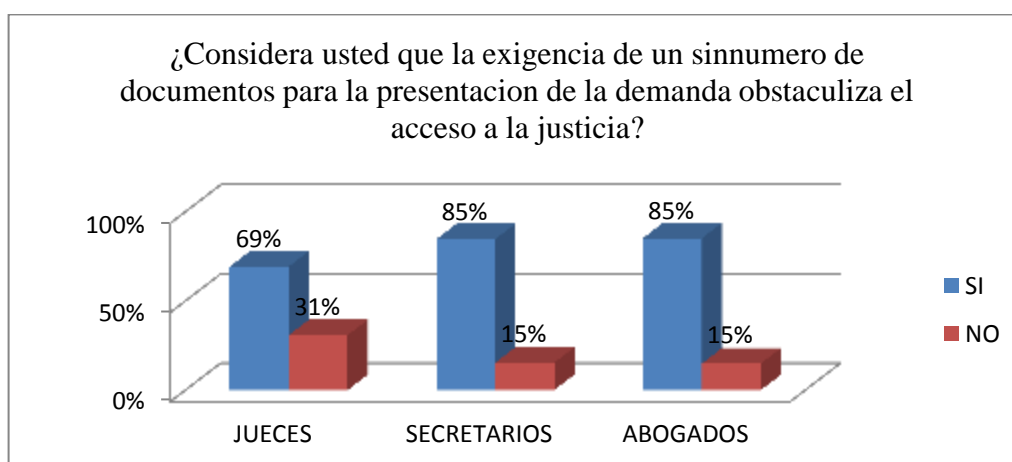
PREGUNTA N° 8: ¿Considera usted que la exigencia de un sinnúmero de documentos para la presentación de la demanda obstaculiza el acceso al justicia?

**Cuadro No. 12 Documentos para la presentación de la demanda**

RESPUESTA	JUECES		SECRETARIOS		ABOGADOS	
	F	%	F	%	F	%
<b>SI</b>	6	69%	7	85%	63	85%
<b>NO</b>	2	31%	1	15%	11	15%
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>13</b>	<b>100%</b>	<b>74</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.



**Gráfico No. 12 Documentos para la presentación de la demanda**

Elaborado por: Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN

De las encuestas realizadas el 69% de los JUECES, el 85% de los SECRETARIOS y el 85% de los ABOGADOS EN LIBRE EJERCICIO, han considerado que la exigencia de un sinnúmero de documentos para la presentación de la demanda obstaculiza el acceso a la justicia.

La gran mayoría de los encuestados manifiestan que la exigencia de un sinnúmero de documentos para la presentación de la demanda obstaculiza el acceso a la justicia, ya que primero se debe realizar el efectivo trámite en el departamento de inquilinato con los documentos que dicho departamento solicita, luego de acuerdo a la resolución emitida debe recopilar otros documentos adicionales, para la presentación de la demanda ante los jueces en la Unidad de lo Civil.

## Verificación de Hipótesis

Para la comprobación de la hipótesis se utilizó el método de Chi Cuadrado (X<sup>2</sup>), a continuación:

Hipótesis

### Modelo Lógico:

**Hipótesis Nula: (H0).** La Terminación del Contrato de Arrendamiento no incide en el Proceso de Desocupación o Lanzamiento.

**Hipótesis Alterna: (H1).** La Terminación del Contrato de Arrendamiento incide en el Proceso de Desocupación o Lanzamiento.

**Desarrollo:** Se toma como base las preguntas 7 y 8 de la encuesta realizada tanto a Jueces de la Unidad Judicial Civil de Tungurahua, Secretarios de la Unidad Judicial Civil de Tungurahua, además de abogados civilistas en libre ejercicio profesional, de la ciudad de Ambato, cuyos resultados son:

### Regla de Decisión

$$1 - 0,05 = 0,95$$

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

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

$$gl = 1$$

### Donde,

**gl** = grados de libertad

**c** = número de columnas

**f** = número de filas

$$\text{ChiTabla } X^2 t = 3,84$$

Se acepta la hipótesis nula si el valor de chi-cuadrado a calcularse es menor o igual a 3,84 con un alfa de 0.05 y 1 grado de libertad.

**Cuadro No. 13 RESPUESTAS OBSERVADAS Y ESPERADAS:**

<p><b>PREGUNTA 7</b></p> <p><b>PREGUNTA 8</b></p>	<p>¿Considera usted que la exigencia de un sinnúmero de documentos para la presentación de la demanda obstaculiza el acceso a la justicia?</p>		<p>Total</p>
	<p><b>SI</b></p>	<p><b>NO</b></p>	
<p>¿Cree usted que el SI lanzamiento debe aplicarse al no obtener respuesta favorable por parte del arrendatario?</p>	<p>78</p>	<p>0</p>	<p>78</p>
<p><b>NO</b></p>	<p>5</p>	<p>17</p>	<p>22</p>
<p><b>Total</b></p>	<p><b>83</b></p>	<p><b>17</b></p>	<p><b>100</b></p>

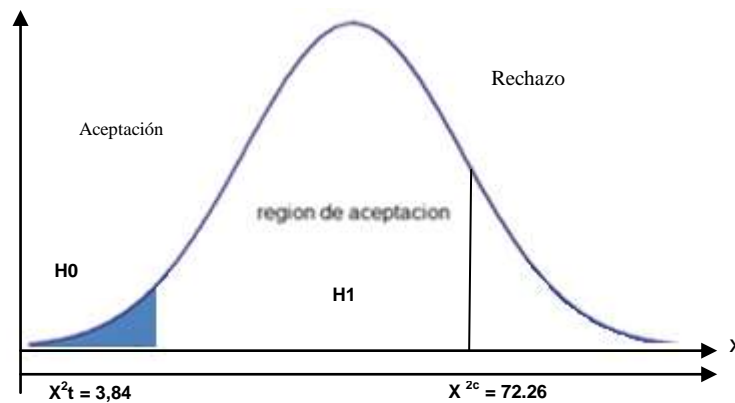
Elaborado por: Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema..  
Fuente: Encuestas

**Cuadro No. 14 Cálculo Chi Cuadrado X2**

O	E	O-E	(O-E) <sup>2</sup>	(O-E) <sup>2</sup> /E
78	64,74	13,26	175,83	2,72
5	18,26	-13,26	175,83	9,63
0	13,26	-13,26	175,83	13,26
17	3,74	13,26	175,83	47,01
<b>CHI CUADRADO</b>				<b>72,62</b>

Elaborado por: Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema..  
Fuente: Encuestas

## Curva de Chi Cuadrado



**Gráfico No. 13 Curva de Chi Cuadrado**

Elaborado por: Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema..

## Conclusión

En vista que el valor de chi cuadrado calculado ( $\chi^2$ ) es igual a 72.62, es decir que, es mayor a t de tabla ( $t_c$ ) +/- 3,84 por lo tanto, se acepta la hipótesis alternativa y se rechaza la hipótesis nula con un  $\alpha$  de 0,05 y 54 grados de libertad, es decir, “La Terminación del Contrato de Arrendamiento incide en el Proceso de Desocupación o Lanzamiento”.

## **CAPÍTULO V**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **Conclusiones**

- En primer lugar por el crecimiento de la población y de la economía en la ciudad de Ambato, la necesidad de una vivienda o de un negocio, se ha incrementado, por lo que los procesos de terminación de contratos de arrendamiento han aumentado considerablemente en los últimos años. Situación por la cual es de vital importancia que estos procesos sean resueltos con la mayor rapidez posible, buscando que de esta manera tanto el principio de economía y celeridad procesal sea respetado y aplicado por parte de los señores Jueces de la Unidad Judicial Civil.
- En segundo lugar lamentablemente por desconocimiento del arrendador y del arrendatario o inquilino, no comparecen primeramente a un centro de mediación lugar en el que se resolvería sus inconvenientes de una manera más rápida y sin someterse a un proceso largo y tortuoso.
- En tercer lugar por cuanto las partes que intervienen en un contrato de arrendamiento no respetan las cláusulas establecidas en el mismo, buscan que sus problemas lo solucionen los Jueces
- En cuarto lugar al no respetarse la tutela jurídica efectiva, provoca en el arrendador una inseguridad jurídica, por cuanto una vez que el Juez ha dictado su resolución o sentencia, se ve impotente por cuanto no puede lograr que el arrendatario o inquilino abandone inmediatamente el inmueble arrendado

## Recomendaciones

- Se debe empezar por dar a conocer a la ciudadanía en general, a través del Consejo de la Judicatura, que los Jueces deben aplicar el principio de economía y celeridad procesal en todos los procesos, para que las partes que intervienen en un proceso no sean afectadas por la inaplicación de sus garantías.
- Además se debe dar a conocer a todos los ciudadanos, que existe una Constitución de la República, la cual debe ser acatada por todos y cada uno de nosotros, y al concientizar a la gente sobre este aspecto, ellos van a comprender que el propietario o arrendador de un bien inmueble tiene derechos que deben ser respetados por todos, en especial por los operadores de justicia.
- Se debe difundir tanto a los estudiantes de derecho como a los abogados en libre ejercicio profesional que para la terminación de un contrato de arrendamiento, debe seguirse ciertos pasos de una manera adecuada, para no verse inmersos en un problema al momento de que el Juez dicta su resolución o sentencia
- Se debe tener muy en cuenta que al no respetar los derechos del propietario o arrendador durante el proceso de desocupación o lanzamiento, se está violando el debido proceso, lo que causa que no exista seguridad jurídica en la ciudadanía, quienes perciben que sus derechos están siendo vulnerados, debido al tiempo que tiene que pasar para que su arrendatario o inquilino abandone el inmueble arrendado.
- Se debe difundir a la ciudadanía de la ciudad de Ambato, a través del Consejo de la Judicatura y en la página de internet, mediante un curso sobre las causales para la terminación del contrato de arrendamiento y el proceso que debe seguirse para la desocupación o lanzamiento del inquilino del inmueble arrendado.



- Se debe crear una disposición legal en la que este claramente definida el procedimiento rápido y eficaz que se debe realizar y aplicar para que el arrendatario o inquilino abandone inmediatamente el inmueble arrendado, por la orden emitida por el Juez.

## CAPÍTULO VI

### PROPUESTA

Ley Reformatoria del artículo 39 en la Ley de Inquilinato, para garantizar la aplicación del principio de tutela jurídica efectiva en la desocupación o lanzamiento del inquilino del inmueble por la terminación del contrato de arrendamiento.

- **Institución:** Universidad Técnica de Ambato
- **Provincia:** Tungurahua
- **Cantón:** Ambato
- **Nombre de la investigadora:** Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.
- **Teléfono:** 032488013
- **Dirección Domiciliaria:** Picaihua Caserío Tangaiche Barrio Inecel de la ciudad y cantón Ambato, provincia de Tungurahua.
- **Tiempo de Ejecución:** Seis meses
- **Costo:** 2.000 USD.

#### **Antecedentes de la Propuesta:**

De la investigación realizada, se puede determinar que la mayoría de encuestados consideran que el principio de celeridad procesal no se está aplicando

en los procesos de terminación del contrato de arrendamiento, en especial al momento de dictar la resolución o sentencia donde se dispone el lanzamiento o desocupación del arrendatario o inquilino, por lo que se está inaplicando la tutela jurídica efectiva del arrendador.

La mayoría de los usuarios del sistema judicial conocen que por diferentes motivos existe una acumulación de procesos, que hasta la actualidad no han sido capaces de solucionar los operadores de justicia, a pesar de que el Consejo de la Judicatura ha obligado a los funcionarios judiciales inclusive laborar los días sábados, con el único fin de disminuir la carga procesal.

Es por esta razón que muchas de las veces las sentencias se demoran demasiado tiempo para ser elaboradas, más aún cuando los Jueces no están verdaderamente capacitados, para aplicar las garantías, principios y derechos de los ciudadanos ecuatorianos.

### **Justificación:**

La reforma que se plantea como propuesta de solución con respecto al problema en el procedimiento para desocupación o el lanzamiento del inquilino del bien inmueble arrendado, una vez que el Juez ha dictado su resolución o sentencia, luego de lo cual el arrendador espera que se aplique su derecho a la tutela jurídica efectiva.

La importancia de la aplicación de los principios de economía y celeridad procesal, para que una vez que se dicte la resolución o sentencia, no se vulneren el derecho del arrendador a una tutela judicial efectiva, que se encuentra amparada en la Constitución.

Esta propuesta es muy factible para realizarse, ya que la Constitución de la República del Ecuador, se encuentra en superioridad de jerarquía frente a la Ley de Inquilinato, por la supremacía constitucional, la misma que tiene su origen en la pirámide Kelsen, y según el Art. 425 de nuestra Constitución, se ubica en

primer lugar a la Constitución, en segundo lugar, a los convenios y tratados internacionales, en tercer lugar a las leyes orgánicas, en cuarto lugar a las leyes ordinarias, en quinto lugar las normas regionales y las ordenanzas distritales, los decretos y reglamentos, las ordenanzas, los acuerdos y las resoluciones, y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.

La visión de la aplicación de la reforma a la Ley de Inquilinato, sería de gran utilidad para la economía procesal, para la celeridad, para el debido proceso, para la seguridad jurídica, más aun cuando se garantiza en la Constitución de la República la tutela jurídica efectiva.

La misión de la reforma tiene base fundamental en el bienestar y tranquilidad del arrendador, al momento de la desocupación o lanzamiento del inquilino del inmueble que fue arrendado, por cuanto vería que sus derechos están siendo aplicados y garantizados por los Jueces.

### **Objetivos:**

#### **General:**

Reformar el artículo 39 en la Ley de Inquilinato, para garantizar la aplicación del principio de tutela jurídica efectiva en la desocupación o lanzamiento del inquilino del inmueble por la terminación del contrato de arrendamiento.

#### **Específicos:**

- Establecer los mecanismos necesarios para que se realice la reforma a la Ley de Inquilinato.

- Determinar qué derechos, garantías y principios constitucionales, se protegen al reformar la Ley de Inquilinato.

- Plantear la propuesta de reforma a la Ley de Inquilinato, en la Asamblea Nacional, a fin de buscar soluciones al problema de transgresión de

derechos, garantías y principios del arrendador al momento que el Juez dicta su resolución o sentencia de desocupación del arrendatario del inmueble arrendado y no afecte a su tutela jurídica efectiva, lo que provocaría inseguridad jurídica en la ciudadanía.

### **Análisis de Factibilidad**

La factibilidad para poder realizar este trabajo de investigación es muy amplio, por cuanto existe la información y datos necesarios para seguir adelante con el tema; es importante recalcar la colaboración de Jueces de la Unidad Judicial Civil de Tungurahua, Secretarios de la Unidad Judicial Civil de Tungurahua, además de abogados civilistas en libre ejercicio profesional, de la ciudad de Ambato, inscritos en el foro de abogados hasta el año 2014, personas que a través de sus respuestas espontáneas a la encuesta realizada han permitido realizar y cumplir con una investigación prolija, minuciosa, de acuerdo al tema propuesto.

### **Social**

Esta propuesta va dirigida a los propietarios o arrendadores de bienes inmuebles a quienes voluntaria o involuntariamente se les violenta sus derechos: a la igualdad, al debido proceso, a la tutela judicial efectiva, y a la seguridad jurídica.

### **Económico**

Es factible su aplicación puesto que no se requiere de mucha inversión económica, por lo contrario al realizar la reforma respectiva a la Ley de Inquilinato, el Estado será el más beneficiado, porque se impedirá que se realicen gastos judiciales innecesarios, y los arrendadores tengan que acudir hasta las últimas instancias para conseguir que su inquilino desocupe el inmueble arrendado, incrementando la demora de las causas, lo que representa un gasto económico para el Estado, por cuanto tiene que mover todo un aparato judicial,

hasta obtener la desocupación.

## **Legal**

Es legal, puesto que la Constitución de la República, permite realizar las reformas a las leyes ecuatorianas para el beneficio social, lo cual se encuentra normado en la misma.

## **FUNDAMENTACIÓN CIÉNTIFICA TÉCNICA**

Se debe considerar la problemática Jurídica, por cuanto si bien es cierto el Ecuador ha iniciado los primeros pasos en la generación de leyes y normativas legales, que contemplan aspectos significativos sobre el respeto a los derechos que tienen los seres humanos, incluido el derecho de la naturaleza, al ser la primera Constitución en el mundo que implementó en su Constitución este derecho, lamentablemente aún no existe coherencia entre la normativa de las leyes, con las establecidas en la Constitución, por ello es necesario la incorporación de un marco legal que contemple la desocupación inmediata del inquilino del bien inmueble arrendado. Después de lo citado a lo largo de los capítulos anteriores, ya es hora de que se realice una verdadera reforma donde el arrendador consiga su propósito al demandar, que es que su inquilino abandone inmediatamente el local arrendado.

La presente propuesta de investigación posee valor legal, porque tiene fundamentación jurídica respecto a los derechos y garantías básicas establecidas en la Constitución de la República, además garantizan su aplicación correspondiente mediante la presentación de un proyecto de ley, que permite reformar el artículo 39 de la Ley de Inquilinato, y al respecto voy a referirme a la normativa constitucional que permite realizar las reformas de las diferentes leyes.

### **Constitución de la República del Ecuador**

Artículo 134.- Presentación de Proyectos de Ley. *“La iniciativa para presentar proyectos de ley corresponde:*

*...5. A las ciudadanas y los 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”.*

*Artículo 136.- Requisitos de los proyectos de ley. “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”.*

*Art. 137.- Procedimiento para la aprobación de los proyectos de ley. “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 el 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”.*

*Artículo 138.- Objeción del Presidente de la República. “Si la Presidenta o Presidente de la República objeta totalmente el proyecto de ley, la Asamblea podrá volver a considerarlo solamente después de un año contado a partir de la fecha de la objeción. 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.*

*La Asamblea examinará la objeción parcial dentro del plazo de treinta días, contados a partir de la fecha de su entrega y podrá, en un solo debate, allanarse a ella y enmendar el proyecto con el voto favorable de la mayoría de asistentes a la sesión. También podrá ratificar el proyecto inicialmente aprobado, con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros.*

*En ambos casos, la Asamblea enviará la ley al Registro Oficial para su publicación. Si la Asamblea no considera la objeción en el plazo señalado, se entenderá que se ha allanado a ésta y la Presidenta o Presidente de la República dispondrá la promulgación de la ley y su publicación en el Registro Oficial...”*



**PROYECTO REFORMA A LA LEY DE INQUILINATO, A TRAVÉS DEL  
PROYECTO CIUDADANO, CUMPLIENDO CON TODOS  
LOS FUNDAMENTOS LEGALES, JURÍDICOS, FILOSÓFICOS Y  
POLÍTICOS QUE EMANA NUESTRA CONSTITUCIÓN DE LA  
REPÚBLICA DEL ECUADOR**

**LA ASAMBLEA NACIONAL**



**Considerando:**

- **Que**, el artículo 169 de la Constitución de la República establece que el sistema procesal es un medio para la realización de la justicia, y, que las normas procesales consagrarán los principios de simplificación, uniformidad, eficacia, intermediación, celeridad y economía procesal, y harán efectivas las garantías del debido proceso.

-**Que**, el artículo 172 de la Constitución de la República, en su inciso primero, dispone que las juezas y jueces administraran justicia con sujeción a la Constitución, a los instrumentos internacionales de derechos humanos y a la ley.

-**Que**, el artículo 6, de la Constitución de la República establece, que todas las ecuatorianas y ecuatorianos son ciudadanos y gozarán de los derechos establecidos en la Constitución.

-**Que**, el artículo 11, numeral 2 de la Constitución de la República estipula, todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades.

-**Que**, el artículo 11, numeral 3 de la Constitución de la República determina, los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos serán de directa e inmediata aplicación por y ante cualquier servidora o servidor público, administrativo o judicial, de oficio o a petición de parte.

-**Que**, el artículo 11, numeral 4 de la Constitución de la República estipula, ninguna norma jurídica podrá restringir el contenido de los derechos ni de las garantías constitucionales.

-**Que**, el artículo 82 de la Constitución de la República prescribe, en forma expresa, que el derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.

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

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

-**Que**, el artículo 136 de la Constitución de la República y el numeral 1 del artículo 56 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa disponen que los proyectos de ley deberán referirse a una sola materia, en este caso, la Ley de Inquilinato.

-**Que**, es necesario introducir reforma a la Ley de Inquilinato, con la finalidad de asegurar los derechos a la igualdad, a la tutela judicial efectiva, al

debido proceso y a la seguridad jurídica, de conformidad con lo previsto en los artículos 11, 76, 82 y 169 de la Constitución de la República del Ecuador.

En uso de sus atribuciones expide la siguiente reforma a la Ley de Inquilinato:

1. Incorpórese al artículo 39, un inciso tercero, que dispondrá: “Una vez dictado por el Juez el desalojo, concederá el término de 8 días, para que el arrendatario o inquilino y de existir el subarrendatario, transcurrido dicho período, desocupen y restituyan el inmueble inmediatamente”.

2. Incorpórese al artículo 39, un inciso cuarto, que prescribirá: “En caso de no desocupar y restituir el inmueble dentro del término de ocho días, inmediatamente el Juez ordenará el lanzamiento del arrendatario o inquilino y sus bienes, con la intervención de la Policía Nacional”.

3. Incorpórese al artículo 39, un incisoquinto, que tipificará: “El arrendatario o inquilino no podrá presentar ningún reclamo sobre la pérdida de sus bienes, por cuanto esto es de exclusiva responsabilidad, por no haber desalojado y restituido el inmueble dentro del término de ocho días que se le concedió”.

## **DISPOSICIÓN FINAL**

Este proyecto, aprobado en el pleno de la Asamblea Nacional del Ecuador, entrará en vigencia el día de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y suscrito en el Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito, provincia de Pichincha, de la República del Ecuador, el día 15 de junio del año 2015.

f) Srta. Gabriela Alejandra Rivadeneira Bejarano  
Presidenta de la Asamblea Nacional

f) Libia Rivas  
Secretaria de la Asamblea Nacional

## Metodología, Modelo Operativo

En este trabajo de investigación se ha desarrollado y elaborado un propuesta viable, que simplemente busca solucionar el problema que se ha identificado en los procesos de terminación del contrato de arrendamiento basado en la Ley de Inquilinato, y sobre todo se busca garantizar el principio de tutela jurídica efectiva, todo con estricto apego a la Constitución y demás normas que rigen en nuestro país y sin ninguna vulneración de derechos.

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

**Cuadro No. 15 Modelo Operativo**

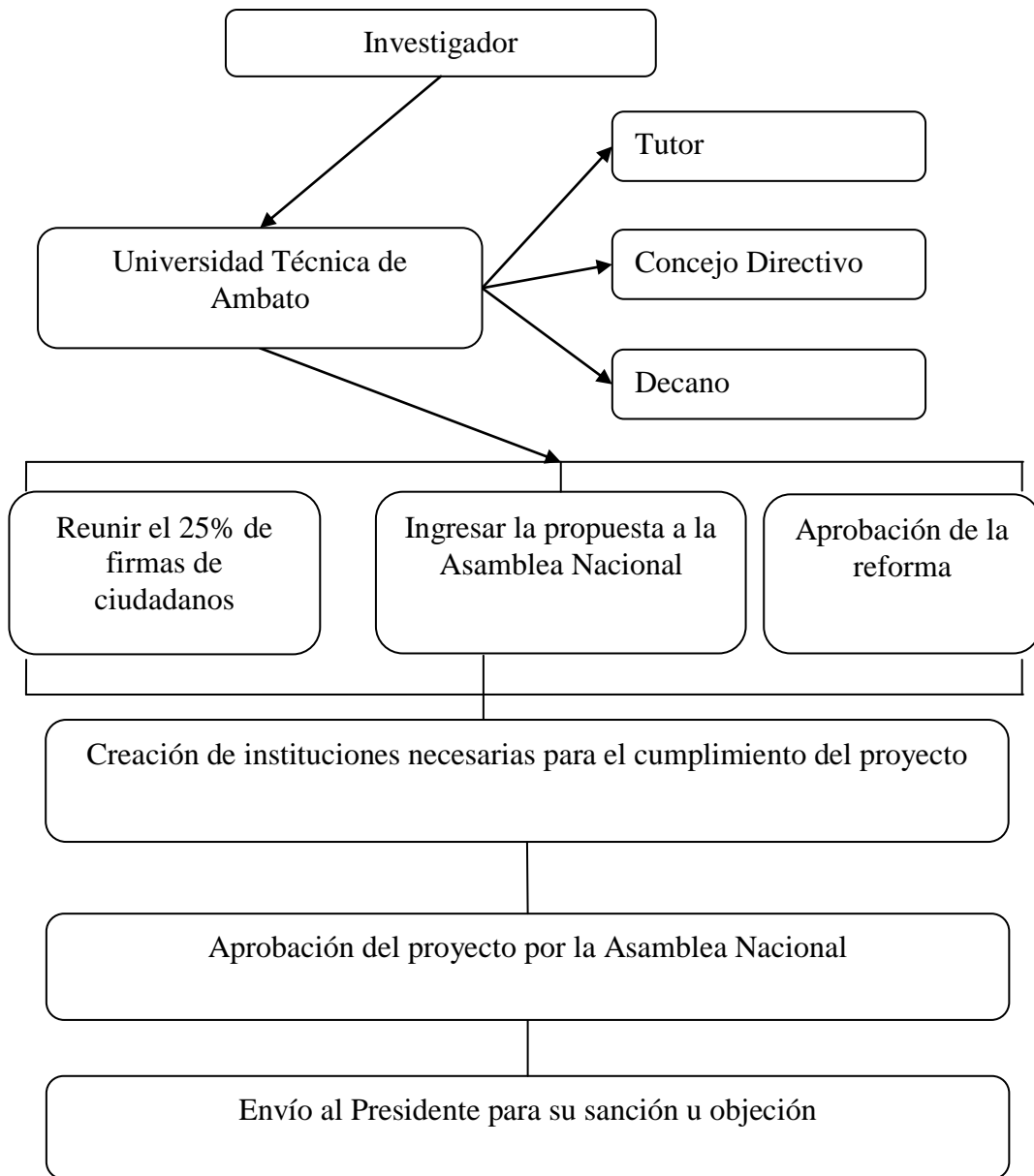
**Elaborado por:** Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.

## **Administración de la Propuesta**

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

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

**Gráfico No. 14 Administración**



Fuente: Propuesta.

Elaboración: Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.

## **Previsión de la Evaluación**

Con la finalidad de garantizar la ejecución de la propuesta, además del cumplimiento de los objetivos planteados, se deberá realizar un monitoreo o continua evaluación de lo planteado con el fin de que las metas puedan llegar a cumplirse. Por la tanto el análisis evaluativo de la propuesta se realizará mediante las siguientes preguntas:

### **¿Quiénes solicitan evaluar?**

La evaluación de las actividades, será solicitada por el investigador

### **¿Por qué evaluar?**

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

### **¿Para qué evaluar?**

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

### **¿Qué evaluar?**

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

### **¿Quién evalúa?**

El responsable de evaluar las actividades será el investigador.

### **¿Cuándo evaluar?**

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

### **¿Cómo evaluar?**

Para la evaluación se utilizarán encuestas.

**¿Con qué evaluar?**

Se evaluarán a través de cuestionarios.

**RECURSOS**

**Cuadro No. 16 Recursos**

<b>GASTOS DEL PROYECTO</b>	<b>VALOR A INVERTIR</b>
Elaboración del proyecto	500,00
Material de oficina	200,00
Material bibliográfico	200,00
Transporte	100,00
Internet	90,00
Copias	70,00
Extras	40,00
<b>TOTAL</b>	<b>USD 1.200,00</b>

**Fuente:** Metodología de la Propuesta

**Elaboración:** Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.



## CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

**Cuadro No. 17 Cronograma de Actividades**

Actividad / Fechas	Oct 2014	Nov 2014	Dic 2014	Ene 2015	Feb 2015	Mar 2015
Fundamentación Legal de la propuesta de reforma de Ley	<b>X</b>					
Formalizar el auspicio de un Asambleísta		<b>x</b>				
Primer debate			<b>x</b>			
Presentación del proyecto ante la Asamblea Nacional				<b>x</b>		
Segundo debate					<b>x</b>	
Envío al Presidente de la República						<b>X</b>
Publicación en el Registro Oficial						<b>X</b>

**Fuente:** Metodología de la Propuesta

**Elaboración:** Jeanette del Pilar Cajamarca Muyulema.

## **BIBLIOGRAFÍA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **CÓDIGOS Y LEYES**

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

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

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

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

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

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

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

## **LINKOGRAFÍA**

[http://html.rincondelvago.com/contrato-de-arrendamiento\\_1.html](http://html.rincondelvago.com/contrato-de-arrendamiento_1.html)

[http://www.upf.edu/dretcivil/\\_pdf/mat\\_fernando/civildos8.pdf](http://www.upf.edu/dretcivil/_pdf/mat_fernando/civildos8.pdf)

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

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

[http://www.ayudalegalonline.com/Articulos/Incumplimiento\\_Celeridad.html](http://www.ayudalegalonline.com/Articulos/Incumplimiento_Celeridad.html)

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

[http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/cybertesis/1591/1/benites\\_tj.pdf](http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/cybertesis/1591/1/benites_tj.pdf)

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

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

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

# **ANEXOS**

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

**ENCUESTA**

Dirigida a Jueces y Secretarios de la Unidad Judicial Civil de Tungurahua y Profesionales del Derecho en libre ejercicio en la ciudad de Ambato.

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

**Instrucciones.-**

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

PREGUNTA N° 1: ¿Sabe usted en qué consiste la terminación del contrato de arrendamiento?

SI ( )      NO ( )

PREGUNTA N° 2: ¿Conoce usted cuáles son las causales para la terminación del contrato de arrendamiento?

SI ( )      NO ( )

PREGUNTA N° 3: ¿Cree usted que el trámite para la terminación del contrato de arrendamiento debe ser simplificado?

SI ( )      NO ( )

PREGUNTA N° 4: ¿El Juez aplica el principio de celeridad procesal, en el proceso de desocupación o lanzamiento del inquilino?

SI ( )      NO ( )

PREGUNTA N° 5: ¿Cree usted que se vulnera el derecho del arrendador, al no aplicar el principio de celeridad procesal en los juicios de inquilinato?

SI ( )      NO ( )

PREGUNTA N° 6: ¿Cree usted que existe perjuicio hacia el arrendador, por la demora en la desocupación del inmueble por parte del inquilino?

SI ( )      NO ( )

PREGUNTA N° 7: ¿Cree usted que el lanzamiento debe aplicarse al no obtener respuesta favorable por parte del arrendatario?

SI ( )      NO ( )

PREGUNTA N° 8: ¿Considera usted que la exigencia de un sinnúmero de documentos para la presentación de la demanda obstaculiza el acceso a la justicia?

SI ( )      NO ( )



## **GLOSARIO**

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

Ossorio, Manuel, 2009, Pag. 98.

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

Ossorio, Manuel, 2009, P. 159.

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

Goldstein, Mabel, 2008, P. 116.

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

Ossorio, Manuel, 2009, P. 168.

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

Goldstein, Mabel, 2008, P. 163.

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

Ossorio, Manuel, 2009, P. 466.

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

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

Goldstein, Mabel, 2008, P. 374.

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

Goldstein, Mabel, 2008, P. 380.

**Mejora:** Arreglo abona una renta como tal al arrendador.

Cabanellas, Guillermo, 1992, P. 856.

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

Cabanellas, Guillermo, 1992, P. 995