UNIVERSIDAD HEMISFERIOS

Facultad de Derecho

Tema:

ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA PROBLEMÁTICA DE DESAHUCIO INQUILINAL ENTRE LAS LEGISLACIONES DE ECUADOR Y CHILE.

Trabajo de Titulación para la obtención del Título de Licenciatura en Derecho

Presentada por:

ANDREA NICOLE TRIANA VARGAS

Tutor:

Ab. Diana Emilia Heredia P.

Quito, 11 de octubre de 2021

RESUMEN

En la presente investigación es preciso realizar un recorrido por la historia y evolución del derecho civil, específicamente en la parte que hace referencia al contrato. Entendiendo que un contrato puede ser un acuerdo de voluntades, para legalizarlo debe existir el consentimiento de ambas partes, además de requerir ciertas formalidades que exige la ley en casa caso determinado.

Siglos atrás al manejo de los contratos no se le daba el tratamiento antes indicado: cuando surgen los primeros grupos de personas que marcaron la existencia de la humanidad, ya se apreciaban actuaciones que hacían alusión a lo que actualmente llamamos contratos aunque carecían de formalidad, con el pasar del tiempo esto fue evolucionando, empezando por los aportes de Sócrates cuando se refería a que todo el que contraiga una obligación genera para sí mismo responsabilidad de resarcirla, cuando surgieron las primeras leyes, como la ley de las VII tablas, el derecho era regido de la misma manera como un todo, poco a poco el derecho fue evolucionando y progresivamente las leyes, ocasionando esto el surgimiento de las ramas del derecho.

En los cuerpos normativos se empiezan a incluir los derechos de los ciudadanos y los que son competencia especifica del Estado: como el derecho a una vivienda digna- En esta línea, el legislador ve la necesidad de emitir una Ley civil, que regule los contratos, sus tipos y elementos. Dentro de los tipos de contratos, se contempla el contrato de arrendamiento, que no es más que la voluntad de dos personas, donde una se obliga a entregar un bien para uso, mientras que la otra se obliga a pagar un canon de arrendamiento mensual.

En atención a la regulación del contrato de arriendo, uno de los aspectos que ocasiona cierta inseguridad, es la figura del desahucio, que no es más que el derecho que posee el propietario del bien a desalojar al inquilino por la falta de pago de las cuotas mensuales, dichos cánones de arrendamiento deben quedar legalmente establecidos en el contrato, ahora bien, se ha generado un procedimiento especial que regirá estos casos, a los fines de garantizar una justicia mucho más expedita y equitativa.

Esta es una situación que no solo se plantea en el territorio ecuatoriano sino también en otros países. La gran diferencia radica en la evolución jurídica que ha tenido este tema en otros Estados, como es el ejemplo del caso de estudio en Chile, donde ya existen varios cuerpos normativos que regulan la materia, como la Ley de Arriendo de Predios Urbanos y la Ley de Arriendo para propiedades con contratos de Compraventa.

La finalidad de esta investigación ha sido comprar ambas legislaciones para dejar claro que en Ecuador es necesaria la evolución del derecho civil en esta materia de Inquilinato. Con ello, se pretende buscarla solución a los conflictos que vivimos a diario y que se han acrecentado con los factores externos, que han surgido en este último año, como por ejemplo la pandemia del COVID-19.

Fruto del análisis referido, se plantea una reforma a la ley de inquilinato y demás ordenamientos normativos relacionados. Además, una clara redacción de un procedimiento de desahucio, que no solo garantice los derechos de una de las partes, sino de ambas. Con ello se busca garantizar la seguridad jurídica como principio fundamental de nuestra Constitución.

Palabras claves: Conrato de Arriendo y desahucio inquilinal.

DECLARACIÓN DE ACEPTACIÓN DE NORMA ÉTICA Y DERECHOS

El presente documento se ciñe a las normas, éticas y reglamento de la Universidad de los Hemisferios. Así, declaro que lo contenido en este ha sido redactado con entera sujeción al respeto de los derechos de autor, citando adecuadamente las fuentes. Por tal motivo, autorizo a la Biblioteca a que haga pública su disponibilidad para lectura, a la vez que cedo los derechos de publicación a la Universidad de los Hemisferios.

De comprobarse que no cumplí con las estipulaciones éticas, incurriendo en caso de plagio me someto a las determinaciones que la propia Universidad plantee. Asimismo, no podre disponer del contenido de la presente investigación a menos que eleve por escrito el requerimiento para su evaluación a la comisión permanente de la Universidad de los Hemisferios.

Andrea Nicole Triana Vargas _____

C.I. 0925509945

DEDICATORIA

A Dios por darme la sabiduría y el amor a esta carrera que permitió que realizara la presente investigación, a mi motor diario en la vida mi amada madre, mi hermana y mi esposo por no perder la fe en mí y por haber apoyado cada decisión en mi vida y comprender el tiempo que fue necesario invertir, a mis maestros y compañeros que gracias a Dios he logrado conocer dentro de la universidad, y a los precursores de este sueño la prestigiosa Universidad de los Hemisferios. A mi tutora Dra. Diana Heredia, mi cariño imperecedero por el apoyo y guía que me brindo para poder alcanzar esta anhelada meta.

Andrea Nicole Triana Vargas.

INDICE

TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN 2
DECLARACIÓN DE ACEPTACIÓN DE NORMA ÉTICA Y DERECHOS 4
DEDICATORIA 5
RESUMEN 9
ABSTRACT 11
INTRODUCCIÓN 13
CAPITULO I 14
1.- GENERALIDADES 14
1.1.-TEMA 14
1.2.- PLANTEMIENTO DEL PROBLEMA 14
1.2.1 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA 18
1.3.- DELIMITACIÓN DEL OBJETO DE LA INVESTIGACIÓN 18
1.4.- JUSTIFICACIÓN 18
1.5.- OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN 19
1.5.1.- OBJETIVO GENERAL 19
1.5.2.- OBJETIVOS ESPECIFICOS 20
CAPÍTULO II 21
2. MARCO TEÓRICO 21
2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN 21
2.2.- FUNDAMENTACIÓN FILOSÓFICA 22
2.3. FUNDAMENTACIÓN LEGAL 22
2.4.- EL CONTRATO 25
2.5. ELEMENTOS ESCENCIALES DEL CONTRATO 26
2.5.1. EL CONSENTIMIENTO 27
2.5.2. LA CAPACIDAD 27
2.5.3. EL OBJETO 27
2.5.4. LA CAUSA 27
2.5.5. LA FORMA 28
2.6. CLASES DE CONTRATOS 28

2.6.1. CONTRATOS UNILATERALES Y BILATERALES O SINALAGMÁTICOS 28
2.6.2. CONTRATOS ONEROSO Y GRATUITO 28
2.6.3. CONTRATOS CONSENSUALES, SOLEMNES O REALES 29
2.6.4. CONTRATOS NOMINADOS O INNOMINADOS 29
2.7. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 29
2.8. CLASES DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 30
2.9. CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 31
2.10. DEFINICIÓN DE DESAHUCIO 33
2.11. NATURALEZA JURÍDICA DEL DESAHUCIO 34
2.12. DESAHUCIO INQUILINAL EN ECUADOR 35
2.13. DESAHUCIO INQUILINAL EN CHILE 35
2.14.- TIPOS DE DESAHUCIO 38
2.14.1.- DESAHUCIO POR ANTICIPACIÓN DEL ARRENDADOR 38
2.14.1. DESAHUCIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO 38
2.14.2. DESAHUCIO POR DEMOLICIÓN 39
2.14.3. DESAHUCIO POR PARTE DEL ARRENDATARIO AL ARRENDADOR 39
CAPITULO III 40
3. METODOLOGÍA. 40
3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN 40
3.2. TECNICAS DE LA INVESTIGACIÓN 40
3.3. METODOS DE LA INVESTIGACIÓN 41
CAPITULO IV 42
4.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 42
4.1. CONCLUSIONES 42
4.2. RECOMENDACIONES 44
BIBLIOGRAFÍA 47

ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA PROBLEMÁTICA DE DESAHUCIO INQUILINAL ENTRE LAS LEGISLACIONES DE ECUADOR Y CHILE.

Autor: ANDREA NICOLE TRIANA VARGAS

Correo electrónico: antrianav@estudiantes.uhemisferios.edu.ec

RESUMEN

En la presente investigación es preciso realizar un recorrido por la historia y evolución del derecho civil, específicamente en la parte que hace referencia al contrato. Entendiendo que un contrato puede ser un acuerdo de voluntades, para legalizarlo debe existir el consentimiento de ambas partes, además de requerir ciertas formalidades que exige la ley en casa caso determinado.

Siglos atrás al manejo de los contratos no se le daba el tratamiento antes indicado: cuando surgen los primeros grupos de personas que marcaron la existencia de la humanidad, ya se apreciaban actuaciones que hacían alusión a lo que actualmente llamamos contratos aunque carecían de formalidad, con el pasar del tiempo esto fue evolucionando, empezando por los aportes de Sócrates cuando se refería a que todo el que contraiga una obligación genera para sí mismo responsabilidad de resarcirla, cuando surgieron las primeras leyes, como la ley de las VII tablas, el derecho era regido de la misma manera como un todo, poco a poco el derecho fue evolucionando y progresivamente las leyes, ocasionando esto el surgimiento de las ramas del derecho.

En los cuerpos normativos se empiezan a incluir los derechos de los ciudadanos y los que son competencia especifica del Estado: como el derecho a una vivienda digna- En esta línea, el legislador ve la necesidad de emitir una Ley civil, que regule los contratos, sus tipos y elementos. Dentro de los tipos de contratos, se contempla el contrato de arrendamiento, que no es más que la voluntad de dos personas, donde una se obliga a entregar un bien para uso, mientras que la otra se obliga a pagar un canon de arrendamiento mensual.

En atención a la regulación del contrato de arriendo, uno de los aspectos que ocasiona cierta inseguridad, es la figura del desahucio, que no es más que el derecho que posee el propietario del bien a desalojar al inquilino por la falta de pago de las cuotas mensuales, dichos cánones de arrendamiento deben quedar legalmente establecidos en el contrato, ahora bien, se ha generado un procedimiento especial que regirá estos casos, a los fines de garantizar una justicia mucho más expedita y equitativa.

Esta es una situación que no solo se plantea en el territorio ecuatoriano sino también en otros países. La gran diferencia radica en la evolución jurídica que ha tenido este tema en otros Estados, como es el ejemplo del caso de estudio en Chile, donde ya existen varios cuerpos normativos que regulan la materia, como la Ley de Arriendo de Predios Urbanos y la Ley de Arriendo para propiedades con contratos de Compraventa.

La finalidad de esta investigación ha sido comprar ambas legislaciones para dejar claro que en Ecuador es necesaria la evolución del derecho civil en esta materia de Inquilinato. Con ello, se pretende buscarla solución a los conflictos que vivimos a diario y que se han acrecentado con los factores externos, que han surgido en este último año, como por ejemplo la pandemia del COVID-19.

Fruto del análisis referido, se plantea una reforma a la ley de inquilinato y demás ordenamientos normativos relacionados. Además, una clara redacción de un procedimiento de desahucio, que no solo garantice los derechos de una de las partes, sino de ambas. Con ello se busca garantizar la seguridad jurídica como principio fundamental de nuestra Constitución.

Palabras claves: Contrato de Arriendo y desahucio inquilinal.

ABSTRACT

In this research it is necessary to make a tour through the history and evolution of civil law, specifically in the part that refers to the contract. Understanding that a contract can be an agreement of wills, to legalize it there must be the consent of both parties, in addition to requiring certain formalities demanded by law in any given case.

Centuries ago the handling of contracts was not given the indicated treatment: when the first groups of people that marked the existence of mankind, there were already actions that made allusion to what we currently call contracts although they lacked formality, with the passage of time this was evolving, starting with the contributions of Socrates when he referred to the fact that whoever contracts an obligation generates for himself the responsibility to compensate it, when the first laws arose, such as the law of the VII Tables, the law was regulated in the same way as a whole, little by little the law was evolving and progressively the laws, causing the appearance of the branches of law.

In the normative bodies, the rights of the citizens and those that are the specific competence of the State begin to be included: such as the right to decent housing. In this line, the legislator sees the need to issue a civil law, which regulates the contracts, their types and elements. Among the types of contracts, the lease contract is contemplated, which is nothing more than the will of two persons, where one is obliged to deliver a property for use, while the other is obliged to pay a monthly rent.

In view of the regulation of the rental contract, one of the aspects that causes some insecurity is the figure of the eviction, which is nothing more than the right of the landlord to evict the tenant for failure to pay the monthly installments, such rental fees must be legally established in the contract, however, a special procedure has been generated to regulate these cases, in order to ensure a much more expeditious and equal justice.

This is a situation that not only arises in Ecuadorian territory but also in other countries. The big difference lies in the legal evolution that this topic has undergone in other States, as is the example of the case study in Chile, where there are already several normative bodies that

regulate the matter, such as the Law of Renting Urban Premises and the Law of Renting for properties with Purchase and Sale Contracts.

The purpose of this research has been to compare both legislations to make clear that in Ecuador it is necessary to evolve the civil law in this matter of tenancy. With this, it is intended to seek a solution to the conflicts that we live daily and that have been increased with external factors that have occurred in the last year, such as the pandemic of COVID-19.

As a result of the referred analysis, a reform to the tenancy law and other related normative ordinances is proposed. In addition, a clear drafting of an eviction procedure that not only guarantees the rights to one of the parties, but to both of them. This seeks to guarantee legal certainty as a fundamental principle of our Constitution.

Keywords: Lease Agreement and tenant eviction.

INTRODUCCIÓN

El inquilinato es, por demás, un tema álgido en el país, por cuanto existen grandes vacíos jurídicos en las actuales normas que rigen la materia, tal como lo señala el ab. Salazar en su artículo de revista, publicado en la revista punto de vista del diario expreso, tener un bien inmueble en alquiler es tener un dolor de cabeza cuando no se establecen las reglas del juego al inicio de la relación. (Sabando, 2018)

El desahucio es una institución que representa un conflicto que nace de la sociedad o de una comunidad, lo importante es contar con la capacidad y las herramientas para afrontar y resolverlos, (conflictos) tenemos actualmente conocimiento que nuestra Carta Magna, se protege el acceso a una vivienda digna, asimismo el estado se enfoca en las personas desposeídas, ya que existe un gran dominio en la población de personas que viven bajo una relación de inquilinato, y que por lo tanto necesitan y merecen ser protegidos.

La presente investigación se desarrollará en III capítulos, que detallo a continuación:

En el primer capítulo, se formula el planteamiento del problema, el cual permitirá conocer el objeto de estudio de esta investigación se conocerá el objetivo general y objetivos específicos, la justificación de esta investigación y marco referencial.

En el segundo capítulo, se presenta el marco teórico, en este se muestra desde varias perspectivas las fundamentaciones teóricas que abarcan la doctrina, así como también las normas jurídicas que servirán como sustento para dar respuesta al problema, definiciones términos básicos (conflicto de desahucio)

En el tercer capítulo se presenta el marco metodológico, y se dan a conocer los métodos que utilizaremos para la realización de esta investigación.

Finalmente, en el cuarto capítulo se platean las conclusiones y recomendaciones para mejorar el actual manejo de (resolución de conflictos), resaltando así los aspectos positivos y negativos del desahucio para ambas partes.

CAPITULO I

1.- GENERALIDADES

1.1.-TEMA

Análisis comparativo de la problemática de desahucio inquilinal entre las legislaciones de Ecuador y Chile.

1.2.- PLANTEMIENTO DEL PROBLEMA

A nivel nacional la Constitución de la República del Ecuador, es la norma suprema, es el fundamento principal de la autoridad jurídica que sustenta la existencia del Ecuador y de su gobierno. La supremacía de esta constitución hace de ella el texto principal dentro de la política ecuatoriana, y está por sobre cualquier otra norma jurídica. La constitución proporciona el marco para la organización del Estado ecuatoriano, y para la relación entre el gobierno con la ciudadanía. (Caicedo, 2015)

El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, tal como lo señala el artículo 1 de la Constitución de la República, en la misma norma el Articulo 169 nos deja claro y establece como mandato que "El sistema procesal es un medio para la realización de la justicia". Las normas procesales ofrecerán los principios de simplificación, uniformidad, eficacia, inmediación, celeridad y economía procesal, y harán efectivas las garantías del debido proceso. No se sacrificará la justicia por la omisión de formalidades. (Caicedo, 2015)

Ahora bien, entendemos que, a lo largo de la existencia de la sociedad, los conflictos han formado parte de ella, puesto que son inherentes a los sujetos y a la sociedad como tal, Sin embargo, lo más importante es conocer las formas de resolver dichos conflictos de la manera más favorecedora para las partes intervinientes.

Para ello, se analiza la figura del desahucio la cual, a pesar de que no genera la transferencia del dominio de la propiedad al inquilino, no implica que el propietario del inmueble pueda dar por terminado el contrato de arrendamiento en el momento que lo desee dejando desposeído al inquilino.

Solo la venta de un bien inmueble produce el traspaso de dominio, pero si este estuviera arrendado, sin la anticipación de notificación y el conocimiento del inquilino genera el desahucio. Dando por terminado el contrato de arrendamiento estando así el ocupante en la indefensión, a la voluntad y disposición del nuevo dueño, aprovechándose muchos casos de la situación económica y social del arrendatario. Si este no tuviera un instrumento público legalizado no podrá contraponer jurídicamente. (German, 2017)

A continuación , observamos que en el Ecuador las leyes no han sido totalmente claras, esto genera preocupación tanto para el propietario del bien inmueble como para el inquilino, así mismo se presenta el desconocimiento por parte de los propietarios de su derecho para iniciar un juicio de inquilinato, considerando que los juicios por desahucio en nuestro sistema procesal demoran años, el objetivo que se busca es la de disminuir radicalmente los tiempos y lograr que estos procesos sean más expeditos y sin dilaciones. (Intriago, 2017)

Desde la publicación del Código Orgánico General de Procesos COGEP, en el cual se determinan doce competencias que ahora serán de exclusivo trámite y que se refieren a los actos de jurisdicción potestativa, anteriormente dichos tramites se efectuaban en juzgados especialmente en los Civiles y de Inquilinato. Con los nuevos cambios se trata de facilitar los trámites de los ciudadanos y se descongestionar el sistema de justicia.

Se estima que estos cambios fueron favorecedores, pero no del todo. Pues el método más rápido y óptimo seria la mediación, la cual busca la resolución del conflicto de la manera eficiente para las partes, de forma equitativa y con igualdad.

Ahora bien, cuando la decisión es definitiva e irrevocable del arrendador, es la de dar por terminada la relación contractual, por incumplimiento establecido en el contrato, inicia el propietario o su representante de acuerdo con el artículo 1891 numeral 2, del Código Civil, cuando establece que:

> *Articulo. 1891.- El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:*
>
> *2.Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo;*

Todo lo indicado apunta a una pregunta ¿Esto funciona de la misma manera en otros países?, los ordenamientos jurídicos de otros países también han sufrido cambios en esta materia, ya que existen discrepancias entre estas leyes. Resulta irónico que países como Chile, un país hermano de América Latina donde los cuerpos normativos son muy similares a los de Ecuador, mantengan un constante avance en esta materia, y que Ecuador no haya acogido las buenas practicas en materia inquilinato.

El proceso de desocupación y entrega del bien arrendado, por terminación del plazo contractual, se da inicio, justamente, en apego a la figura del desahucio, de acuerdo a lo señalado en el artículo 33 de la Ley de Inquilinato, cuando establece que "*El arrendador comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hiciere, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes, por el período de un año y por una sola vez. Transcurrido este plazo, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante el desahucio respectivo*". En caso de rebeldía a la desocupación por parte del arrendatario, por terminación de plazo de arriendo, se aplica el artículo 42 de la referida ley.

> *Articulo. 42. Trámite de las controversias.*
>
> *Las acciones sobre inquilinato se tramitarán en juicio procedimiento sumario, ante el Juez de Inquilinato del respectivo cantón o de quien haga sus veces.*
>
> *Demandado el inquilino por la causal de terminación del contrato de arrendamiento contemplada en la letra a) de Art 30, no podrá apelar del fallo que le condene, ¿sin que previamente consigne el valor de las pensiones de arrendamiento que se hallare adeudando a la fecha de expedición de la sentencia; si no lo hiciere, se entenderá como no interpuesto el recurso. Tal requisito no será aplicable en contratos de arrendamiento cuyas pensiones no excedan del veinte 20 % de la remuneración básica unificada.*

Con ello, se demanda la salida del inquilino mediante procedimiento sumario, mismo que tiene su procedencia del Articulo 332 del Código Orgánico General de Procesos, cuando establece que:

Articulo. 332.- Procedencia. - Se tramitarán por el procedimiento sumario:

2. Las acciones posesorias y acciones posesorias especiales, acción de obra nueva, así como la constitución, modificación o extinción de servidumbres o cualquier incidente relacionado con una servidumbre ya establecida, demarcación de linderos en caso de oposición y demanda de despojo violento y de despojo judicial.

El procedimiento sumario se tienes unas reglas particulares, mismas que están estipuladas en el Artículo 333 de la misma norma.

Articulo. 333.- Procedimiento.

El procedimiento sumario se rige por las siguientes reglas:

1. No procede la reforma de la demanda.

2. Solo se admitirá la reconvención conexa.

3. Para contestar la demanda y la reconvención se tendrá un término de quince días a excepción de la materia de niñez y adolescencia que será de diez días.

4. Se desarrollará en audiencia única, con dos fases, la primera de saneamiento, fijación de los puntos en debate y conciliación y la segunda, de prueba y alegatos. Esta audiencia se realizará en el término máximo de treinta días a partir de la contestación a la demanda. En materia de niñez y adolescencia, la audiencia única se realizará en el término mínimo de diez días y máximo de veinte días contados a partir de la citación. En las controversias originadas en el despido intempestivo de mujeres embarazadas o en período de lactancia y de los dirigentes sindicales, la audiencia única se realizará en el término máximo de cuarenta y ocho horas, contados a partir de la citación. En materia tributaria, en acción especial por clausura de establecimientos, la audiencia única se realizará en el término máximo de cuarenta y ocho horas.

5. En las controversias sobre alimentos, tenencia, visitas y patria potestad de niñas, niños y adolescentes, la o el juzgador para dictar la sentencia no podrá suspender la audiencia para emitir la decisión oral, conforme este Código.

6. Serán apelables las resoluciones dictadas en el procedimiento sumario. Las resoluciones de alimentos, tenencia, visitas, patria

> *potestad, despojo violento, despojo judicial serán apelables solamente en efecto no suspensivo. Las sentencias que se pronuncien dentro de los juicios en que se ventilen las controversias entre el abogado y su cliente por el pago de honorarios, no serán susceptibles de los recursos de apelación ni de hecho.*

El arrendador puede solicitar el desalojo del bien inmueble, sin embargo, el arrendatario puede decidir no acatar el pedido que se le hace de desalojo, ya que no es una orden judicial para entregar y desocupar el bien inmueble, por termino de plazo de arriendo, (plazo del contrato) esto puede ocasionar que el proceso termine en juicio de procedimiento sumario para recuperar el uso y goce de su bien inmueble, procedimiento este que debe realizarse tal como se indicó anteriormente de acuerdo al Código Orgánico general de Procesos COGEP.

1.2.1 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

¿Existe discrepancia entre las legislaciones de Ecuador y Chile con respecto a la problemática de desahucio inquilinal?

1.3.- DELIMITACIÓN DEL OBJETO DE LA INVESTIGACIÓN

- Delimitación espacial

- La investigación se realizará en la Universidad de los Hemisferios, en la ciudad de Quito Pichincha.

- Delimitación temporal

- La presente investigación se está realizando desde Enero del año del 2021, hasta Abril del 2021.

1.4.- JUSTIFICACIÓN

Esta investigación se fundamenta en la importancia de contar con un espacio digno donde exista la garantía de la permanencia en un lugar, pues una casa no es solo un techo que nos protege del mal tiempo, la lluvia, el viento y el calor; sino que además constituye el lugar

donde se desarrolla la familia y los miembros de estas. No importa cómo esté diseñada y construida la casa, las especificaciones de cada persona son diferentes, lo importante es contar con este requerimiento para poder integrarse en su entorno social y manejar la vida en un entorno apropiado (Arboleda, 2018).

La vivienda como derecho se ve reflejada en el artículo 30 de la Constitución del Ecuador (2008), donde reza que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, con una vivienda apta para manejar su independencia social y económica, por su parte el artículo 37 del mismo cuerpo normativo, garantiza el acceso a una vivienda digna con respeto y consentimiento, seguidamente el artículo 42 prohíbe el desplazamiento arbitrario asegurando que se dará protección y asistencia humanitaria con acceso a derechos constitucionales como alimentos, alojamiento, vivienda y servicios médicos y sanitarios.

En Chile existe una inconformidad jurídica en materia de arrendamientos, sin embargo esta ha sido poco estudiada, pues se encuentra organizada por garantías y normas de expiración del contrato (Iñigo & Valenzuela, 2018). Mientras que en Ecuador no existía ningún ordenamiento jurídico pues en este país el propietario puede dar por terminado el contrato y exigir la desocupación del bien, en el caso la falta de pago de dos cánones de arrendamiento continuos hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino (Montenegro, 2020).

Todo lo indicado anteriormente, nos lleva a plantearnos la interrogante ¿Existe divergencia entre las legislaciones de Ecuador y Chile con respecto a la problemática de desahucio inquilinal?. Esto despierta el interés por realizar un estudio comparativo sobre las legislaciones en materia inquilinal entre en Ecuador y Chile, dado que es un país de la región y conocedor de la materia con grandes avances en esta área.

1.5.- OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.5.1.- OBJETIVO GENERAL

Realizar un análisis comparativo de la problemática de desahucio inquilinal entre las legislaciones de Ecuador y Chile

1.5.2.- OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Fundamentar teórica, jurídica y doctrinariamente los aspectos principales sobre el derecho inquilinal.

- Caracterizar el desahucio inquilinal, mediante parámetros de análisis crítico jurídico permitiendo determinar su facultad y alcance.
- Comparar las legislaciones entre Ecuador y Chile en el caso del desahucio inquilinal.

CAPÍTULO II
2. MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

Para la elaboración del presente proyecto de investigación se ha consultado con anterioridad en fuentes bibliográficas nacionales e internacionales referentes al tema y problema que se plantea. En las tesis nacionales los autores coinciden en que la Ley de Inquilinato de una u otra manera afectan a los derechos constitucionales, como por ejemplo el debido proceso y tutela judicial efectiva, proponen se modifique o amplíe la normativa referente al tema de tal forma que dejen de vulnerarse dichos derechos.

Con relación al tema el Dr. Carrión indica: "El desahucio es la acción en virtud del cual una de las partes, mediante aviso previo a la otra y sin alegar causa, ejerce el derecho de poner término a un contrato por tiempo indefinido. La demanda de Desahucio es el conjunto de acciones legales efectuadas por el propietario de un bien inmueble con fines de lograr que el inquilino, a requerimiento del propietario y en atención a la ley abandone o sea expulsado del inmueble.

Lo anteriormente indicado, se resume a la culminación de los contratos de arrendamiento en materia de inquilinato, sea esta por la entrega del inmueble o sea por la terminación del plazo estipulado en el contrato, o en el caso que se ceda el dominio o se haga el traspaso de dominio a otro propietario legalmente. (Carrion, 2009)

2.2.- FUNDAMENTACIÓN FILOSÓFICA

Debemos entender que la razón principal de la existencia del desahucio radica del nacimiento de un contrato consensuado por dos partes, el filósofo Sócrates indicaba que *"Hay que pagar las deudas. Con dignidad. Con aristocracia meta-clasista. Con arrogante desapego incluso. Hay que calcular bien antes de contraer una deuda; y antes de que no podamos pagarla definitivamente. Es nuestra obligación*". (Socrates)

De lo anteriormente indicado, debo hacer mención a que cuando el individuo o el Estado se endeuda de forma excesiva es menester que existan normas o acuerdos que regulen el pago de las obligaciones contraídas y que establezcan formas de cumplirlas.

Con los avances de la normativa fue menester empezar a distinguir los tipos de obligaciones y crear cuerpos normativos que garantizaran una justicia equitativa y en relación de igualdad para todos los ciudadanos. Actualmente tenemos en Ecuador normas que rigen en diferentes materias, por ejemplo el código civil, el código de comercio, la Ley de Inquilinato, asimismo existen leyes en cada estado que rigen el correcto funcionamiento de las actuaciones de la ley y de la sociedad, en nuestro caso realizaremos un estudio comparativo con las leyes que rigen la materia en Chile.

2.3. FUNDAMENTACIÓN LEGAL

Si hacemos un análisis en orden de aplicación de acuerdo a la teoría de Kelsen, debemos nombrar por excelencia a la Constitución del Ecuador, la cual en primer lugar consagra al Ecuador como un Estado constitucional de derechos y justicia, de acuerdo al artículo 1, dentro de este cuerpo normativo tenemos derechos establecidos y garantizados de forma expresa como por ejemplo los derechos de los grupos de atención prioritaria como por ejemplo los niños, niñas y adolescentes y los adultos mayores. (MACERA, 2014)

Asimismo, vemos los derechos colectivos de los pueblos indígenas reconocidos como prioritarios, ya que la actual constitución no discrimina por raza, sexo o etnias.

La Constitución de Ecuador, en su artículo 30 establece que todas los ciudadanos y ciudadanas tienen derecho a una vivienda digna y adecuada, con independencia de su situación social y económica, esto da paso a reconocer y aceptar que toda persona tiene derecho a poder celebrar un contrato de arrendamiento siempre y cuando sea hábil jurídicamente para ello.

Asimismo, pasaremos por el código civil el cual hace referencia a los contratos y establece en su artículo 1856 la definición del contrato de arrendamiento, lo define al contrato de arrendamiento, de la siguiente manera "El Arrendamiento es una transacción en la que dos personas mutuamente, conceden el uso y goce de una cosa, ejecutando una obra cierta o prestación de un bien, esta tendrá un costo que quien hace las veces de arrendatario, deberá pagar un determinado valor, según lo disponen las leyes de trabajo y demás leyes especiales. (SABANDO, 2018)

Seguidamente el artículo 1917, del Código Civil establece que: el desahucio en los casos en que tenga lugar, deberá darse con anticipación de un período entero de los designados por la ley para el pago de la renta, lo que claramente va estableciendo un procedimiento que deja vacíos jurídicos, ya que en el plazo para el desalojo se establece que puede ser por un periodo igual al del pago de las mensualidades, lo que puede interpretarse como 30 días, sin embargo, lo deja abierto a la interpretación, pudiendo ser esta favorable o no para ambas partes.

Por su parte la Ley Notarial en su artículo 18 otorga la potestad a los notarios para celebrar contratos de arrendamiento, no excediendo los pagos mensualizados y no deben ser mayores a dos salarios básicos unificados del trabajador; ahora la misma ley también otorga en el artículo 18.35 que es atribución exclusiva de los notarios el desahucio, por lo que pueden cumplir la con las solemnidades de la notificación de citación, en caso de que inquilino se niegue ya la potestad corresponderá al Juez Civil para conocer la controversia.

Siguiendo el orden de prelación de las normas pasamos a la Ley de Inquilinato en su artículo 33 menciona sobre la "Anticipación del Arrendador; señalando que es obligación de arrendador, informar al arrendatario, la decisión de terminar el contrato, comunicando esto al

menos por 90 días de anticipación, antes del término del contrato, En el caso de que el arrendador no cumpla con lo señalado, el mismo estará aprobando la renovación del contrato, en todas y cada una de sus cláusulas, por un periodo de aproximadamente un año y solo por una vez. (SABANDO, 2018)

Debemos, asimismo hacer mención de los cuerpos normativos que rigen esta materia en Chile, ya que es nuestra muestra de comparación para esta investigación.

Vamos a establecer el mismo orden de prelación de las normas comenzando por la Constitución Política de la República de Chile, comenzando por el artículo 19.2 cuando garantiza la igualdad de condiciones para todos los ciudadanos haciéndolos iguales ante la ley, así como de hacer valer sus derechos, en el mismo artículo numeral 24 deja claro que nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre que recae o de alguno de los atributos o facultades esenciales del dominio, sino en virtud de ley general o especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional, calificada por el legislador. El expropiado podrá reclamar de la legalidad del acto expropiatorio ante los tribunales ordinarios y tendrá siempre derecho a indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado, la que se fijará de común acuerdo o en sentencia dictada conforme a derecho por dichos tribunales, sin embargo no deja claro como garantía del estado el tener una vivienda digna. (Chile, 2005)

De otro lado, el Código Civil de Chile de igual manera deja claro en varios artículos tanto el contrato de arrendamiento, como el desahucio y su procedimiento, por ejemplo, en el artículo 1976, indica que 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. De la misma forma que está actualmente establecido en el código civil ecuatoriano, sin embargo, debido a que esto ocasiono muchos problemas por la mala interpretación de la norma posteriormente se aclaran todos estos puntos en la ley 18.101, del año 2003 donde se establecen las normas sobre el arrendamiento de viviendas.

Dicha Ley, en su título II, establece todo lo referente al desahucio y su procedimiento, igualmente establece el tiempo exacto para el desahucio que es exactamente de dos meses dejando bien claro hasta la competencia del procedimiento y las condiciones a darse para lograr el desahucio, detallando incluso las notificaciones.

Con base en todo lo indicado, hemos evidenciado que Ecuador está haciendo un esfuerzo arduo para avanzar en esta materia; sin embargo, nos hemos quedado un poco en el tiempo, pues observamos con profunda preocupación que otros países de la mismas geografía, por ejemplo Chile que es nuestro objeto de comparación, han avanzado con un poco más de rapidez en la materia aclarando los puntos más oscuros y hasta creando leyes como la de arrendamientos de viviendas exclusivamente con promesas de compraventa, lo cual nos deja un paso atrás en materia de arrendamiento, es imperativo que continuemos con la evolución de las leyes y adaptar las mismas a la actualidad del derecho de hoy en día.

Ahora bien, a los fines de poder comprender todo lo antes indicado y poder concatenar todas las normas indicadas, es preciso primero estudiar algunos conceptos que nos llevan a enriquecer nuestro conocimiento y aclarar algunas dudas.

2.4.- EL CONTRATO

Desde un punto de vista etimológico, la palabra contrato proviene del latín *cum y traho*, venir en uno, ligarse; que significa, por consiguiente, la relación constituida a base de un acuerdo o convención. En los ordenamientos primitivos el mero acuerdo de voluntades no era un contrato, en el sentido de fuente de las obligaciones, puesto que la voluntad por sí sola no podía crear obligaciones válidas y eficaces (Castán, 1992). En Roma tuvo gran importancia la distinción entre convención y contrato. La convención o pacto (pactum, conventum) era un mero acuerdo de voluntades que por sí no generaba acción ni vínculo obligatorio. El contrato era la convención que, por ir acompañada de una forma requerida por el Derecho o de una causa reconocida idónea, generaba un vínculo obligatorio. (Moya, 2008)

Según la norma, al tenor del Art. 1454 del Código Civil, el Contrato es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas. (Ecuador)

El contrato como lo menciona Herman Jaramillo "es una de las fuentes más ricas de las obligaciones de acuerdo con nuestra legislación civil, todo contrato legalmente celebrado es una ley para las partes contratantes y deben ejecutarse de buena fe," y es que precisamente al momento de la celebración de un contrato, éste debe ser cumplido en base a las estipulaciones que se han determinado. (ORDOÑEZ, 1996)

Es el concurso real de las voluntades de dos o más personas encaminado a la creación de obligaciones. Esta fuente del Derecho, es pues un acto jurídico típico y caracterizado, puesto que sus efectos se producen en razón de la voluntad de los agentes. (Mazeud Henry, 1974)

2.5. ELEMENTOS ESCENCIALES DEL CONTRATO

Según el art. 1.261 del Código Civil: «No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes:

1.- Consentimiento de los contratantes.

2.- Objeto cierto que sea materia del contrato.

3.- Causa de la obligación que se establezca».

El consentimiento, objeto y causa son los requisitos del contrato, a los que hay que añadir el requisito de forma en el supuesto de los contratos formales. Los requisitos que enumera el art. 1.261 son los elementos esenciales del contrato puesto que su concurrencia es necesaria para que el contrato exista. (Ecuador)

2.5.1. EL CONSENTIMIENTO

El consentimiento constituye el primero de los requisitos esenciales del contrato (art. 1.261 cc). El contrato es un negocio jurídico y como tal está integrado por declaraciones de voluntad que proceden de cada una de las partes contractuales. Las diversas declaraciones de voluntad (oferta y aceptación) terminan convergiendo en una única manifestación de voluntad que es la que se considera como precepto de autonomía privada por integrar la voluntad negociar. (Mazeud Henry, 1974)

2.5.2. LA CAPACIDAD

Las partes efectuaran el contrato modelo y se requerirá la capacidad propia del contrato definitivo, a fin de evitar que a través de aquel se puedan eludir la exigencia de capacidad especial o las prohibiciones de contratar que pudieran afectar a este. La forma del precontrato es libre, no obstante, si para el contrato definitivo se exige una determinada forma ad solemnitatem el precontrato habrá de observarla. (Moya, 2008)

2.5.3. EL OBJETO

El objeto es uno de los requisitos esenciales del contrato y aparece mencionado en varios preceptos. En el art. 1.261-20 al referirse al: «objeto cierto que sea materia del contrato». Asimismo, el art. 1.271 cuando establece que pueden ser objeto de contrato las «cosas», aun las futuras, que no estén fuera del comercio de los hombres, y todos los «servicios» que no sean contrarios a las leyes ni a la moral; así pues, para este precepto las cosas y servicios son el objeto de todo contrato. (Mazeud Henry, 1974)

2.5.4. LA CAUSA

El art. 1.274 no se da una verdadera definición de causa del contrato, simplemente se dice lo que se entiende por causa en cada uno de los tipos contractuales que en él se especifican (Amorós Guardiola): «en los contratos onerosos se entiende por causa, para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte; en los remuneratorios, el servicio o beneficio que se remunera; y en los de pura beneficencia la mera liberalidad del bienhechor. (Mazeud Henry, 1974)

2.5.5. LA FORMA

Es cuando se exige una determinada forma de celebrar el contrato (escrita, firma ante un notario, ante testigos, etc.), aunque esta forma pueda variar según el tipo de contrato.

La forma la encontramos en el contrato como parte natural del mismo, ya que las partes han de procurarse un medio que posibilite que la otra parte y el resto de la sociedad conozcan las voluntades pactadas.

En la práctica entendemos que por forma cuando es la ley aplicable de cada país exige a las Partes que su declaración de voluntad (contrato) se realice de una manera en específico. (Moya, 2008)

2.6. CLASES DE CONTRATOS

Los contratos civiles se clasifican en:

2.6.1. CONTRATOS UNILATERALES Y BILATERALES O SINALAGMÁTICOS

El artículo 1455 C.C. determina que el contrato es unilateral cuando una de las partes se obliga para con otra, que no contrae obligación alguna; y bilateral o sinalagmáticos cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente.

2.6.2. CONTRATOS ONEROSO Y GRATUITO

El artículo 1456 Código Civil proporciona una definición del contrato gratuito y oneroso, indicando que el contrato es gratuito o de beneficencia cuando sólo tiene por objeto la utilidad de una de las partes, sufriendo la otra el gravamen; y oneroso, cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro.

2.6.3. CONTRATOS CONSENSUALES, SOLEMNES O REALES

El artículo 1459 C.C. manda que el contrato es real cuando, para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa a la que se refiere; es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no surte ningún efecto civil; y es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento.

2.6.4. CONTRATOS NOMINADOS O INNOMINADOS

Llamados también típicos o atípicos, son aquellos diferenciados por su reglamentación preexistente en la norma; esto es, un contrato típico o nominado es aquel cuyas condiciones para que sea llamado como tal, están delimitadas en la norma, por ejemplo, el contrato de compraventa, el de arrendamiento, el comodato, etc.

2.7. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Al hablar de contrato de arrendamiento, primero debemos tener en claro que el contrato es según Falconí (2009) "un acto jurídico voluntario que tiene por objeto establecer una relación jurídica entre dos personas, obligando a la una para con la otra a determinada prestación. Es, en definitiva, una convención destinada a crear obligaciones.". Es decir, que el contrato consiste en la voluntad de las partes para obligarse dentro de un marco legal de derechos y obligaciones. Mientras que el Código Civil ecuatoriano lo define como "Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas".

El Diccionario de la Lengua Española (2014) establece al arrendamiento como "la acción de arrendar", y define a la palabra arrendar como "ceder o adquirir por precio el goce o aprovechamiento temporal de cosas, obras o servicios.", es decir dar de forma temporal la utilización y beneficio de una cosa o servicio a cambio de un precio.

Por todo lo indicado, se puede decir que el contrato de arrendamiento es un acto jurídico bilateral y voluntario, que produce efectos jurídicos en que ambas partes se obligan a dar, hacer y no hacer; por una parte a dar el disfrute temporal de la cosa a cambio de recibir un pago o

renta. Se observa que nuestro Código Civil no divide en esta definición al arrendamiento de cosas con el de servicios.

2.8. CLASES DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La Ley de Inquilinato (2016) establece que "el contrato de arrendamiento podrá ser verbal o escrito".

En ese sentido, las clases o formas del contrato de arrendamiento pueden ser celebrados de forma verbal o escrita, dejando a elección de las partes la forma en que decidan hacerlo; sin embargo, en el artículo 29 de las misma Ley se exige celebrar por escrito y registrar ante un notario los contratos de arrendamiento que tengan un canon de arrendamiento mayor a un salario básico unificado. Así, Jaramillo (2001) dice que contrato "es el pacto o convenio entre las partes que se obligan sobre una materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser obligadas, es decir que establece derechos y obligaciones acordados entre las partes intervinientes".

El contrato escrito de arrendamiento consiste en el acuerdo entre el arrendador y el arrendatario mediante un documento impreso que es notariado. Mientras que el contrato verbal de arrendamiento consiste en un acuerdo de voluntades del arrendador y arrendatario, mediante la palabra; en el primero caso, conviene a dar de forma temporal o parcial el bien inmueble en arrendamiento, y el segundo caso, se obliga a pagar una renta por el mismo. Como ya se mencionó anteriormente los contratos que tengan un canon de arrendamiento que exceda un salario básico unificado deben ser celebrados por escrito y registrado por el arrendador en una notaría en los treinta días después del mismo.

2.9. CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento urbano se caracteriza por ser bilateral, oneroso, conmutativo, principal, consensual, de tracto sucesivo, temporal, de libre discusión y personal.

a) Bilateral, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente. (Art. 1455). En este caso el arrendador y el arrendatario tienen obligaciones el uno con el otro. (Ecuador)

b) Oneroso El Código Civil establece al contrato oneroso cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro" (Art. 1456). Es decir que representa beneficios para ambas partes, el arrendatario se favorece al recibir una utilidad económica o pago, mientras que el arrendador se ve favorecido al usar el bien por un tiempo determinado. (Ecuador)

c) Conmutativo, el Código Civil menciona que el contrato oneroso es conmutativo cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez" (Art. 1457). En el caso del contrato de arrendamiento el arrendador y arrendatario tienen obligaciones equivalentes el uno a dar el uso del bien de manera temporal y el otro a dar un pago por dicho bien. (Dayana, 2016)

d) Principal, Acevedo (1978) menciona que el contrato de arrendamiento "es principal por cuanto subsiste por sí mismo sin necesidad de tener en cuenta la preexistencia de otro vínculo contractual". El Código Civil dice que "el contrato es principal cuando subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención" (Art. 1458). Es decir, que el acto jurídico crea obligaciones principales para el arrendador y arrendatario. (Acevedo, 1978)

e) Consensual, el Código Civil menciona que el contrato "es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento" (Art.1459). En el arrendamiento para que se dé el perfeccionamiento del contrato no se considera necesario entregar la cosa o cumplir con formalidades, basta con el consentimiento de las partes en cuanto al precio o renta y al bien arrendado. Sin embargo, la Ley de Inquilinato en el artículo 29 establece que deben celebrarse

por escrito los contratos de arrendamiento que tengan un canon de arrendamiento mayor a un salario básico unificado. (Ecuador)

f) De tracto sucesivo Acevedo (1978) menciona que "las obligaciones en el arrendamiento se van creando a medida que transcurre el tiempo y no se agotan como ocurre en los contratos de ejecución instantánea, al momento de su celebración. A esto es lo que se refiere el tracto sucesivo ya que las obligaciones que se dan entre las partes en el arrendamiento se renuevan de forma periódica tanto en los efectos que producen como en el nacimiento de las mismas, y se van cumpliendo a través del tiempo. Falconí (2009) menciona que "también se dice que es de tracto sucesivo, ya que el arrendatario va haciendo entregas periódicas de la renta fijada". (Acevedo, 1978)

g) Temporal: La Ley de Inquilinato dice que "el plazo estipulado en el contrato escrito será obligatorio para arrendador y arrendatario." (Art. 28). Mediante el arrendamiento se da una relación en la cual una persona cede el goce de su bien a otra persona, pero debe ser de forma temporal ya que el propietario del bien debe poder recuperar el disfrute de su bien, caso contrario se lesionarían los intereses de arrendadores. (Ley de inquilinato, 2017).

h) De libre discusión: el contrato de arrendamiento es de libre discusión porque las partes pueden acordar las condiciones y clausulas en el contrato, basta con la voluntad de arrendador y arrendatario.

i) Personal: para Acevedo (1978) el contrato es personal, ya que el arrendador al desprenderse de la tenencia de la cosa tiene en cuenta la persona del arrendatario para saber qué garantías le ofrece para el buen cuidado de esta y en fin para el cumplimiento de las obligaciones nacidas a su favor. (Acevedo, 1978)

De lo expuesto, se entiende que el arrendatario es una persona quien se obliga para con el arrendador y viceversa, así también la Ley de Inquilinato establece "Prohíbese celebrar contratos de subarrendamiento de locales de vivienda, salvo los contratos de naturaleza

ocasional o temporaria de plazo no mayor de tres meses." (Art. 38). Se puede mencionar que, al ser personal, tanto arrendador como arrendatario son responsables del cumplimiento de sus obligaciones, por lo que deben asumir personalmente las consecuencias del incumplimiento de estas. (Ley de inquilinato, 2017)

2.10. DEFINICIÓN DE DESAHUCIO

El Desahucio es el apelativo que recoge la comunicación de terminación de ciertos contratos de tracto sucesivo, así como el arrendamiento y el contrato de trabajo. En mérito de la solemnidad de un contrato de arrendamiento se crea para el propietario, inquilino y su garante una sucesión de derechos y obligaciones, los que, en situaciones de inobservancia, sobre todo por parte del inquilino, otorga al dueño de la propiedad la elección de requerir ante autoridad competente el desahucio de quien primeramente se constituyó en su arrendatario.

El desahucio es la solicitud de desalojo del inmueble, que formula el locador o dueño de casa, al arrendatario o inquilino, habitualmente por los atrasos de la cancelación de las pensiones conductivas del alquiler, por el cambio de titular del dominio del inmueble objeto del contrato de arrendamiento o incluso por la demolición del inmueble entregado en arrendamiento

En relación con el desahucio el doctor Carrión indica que: "El desahucio es la acción en virtud del cual una de las partes, mediante aviso previo a la otra y sin alegar causa, ejerce el derecho de poner término a un contrato por tiempo indefinido. La demanda de Desahucio es el conjunto de acciones legales efectuadas por el propietario de un inmueble a los fines de lograr que el inquilino, a requerimiento del propietario y en atención a la ley, abandone o sea expulsado del inmueble. Esto es la culminación de los contratos de arrendamiento en materia de inquilinato, o sea es la entrega del inmueble dado en arrendamiento sea por la terminación del plazo estipulado en el contrato o en el caso que se ceda el dominio o se haga el traspaso de dominio a otro propietario legalmente. (Carrion, 2009)

El desahucio consiste en que, el propietario o quien tenga derecho a arrendar la propiedad puede dar por terminada la relación de arrendamiento a través de esta acción, con el

propósito de liberar la propiedad y hacerla utilizable; debe cumplir con las reglas establecidas en el artículo 33 de la Ley de arrendamientos (Cevallos, 2016).

Según el doctor Intriago, el desahucio se refiere a el acto de despedir a un inquilino de un inmueble arrendado, desde el punto de vista de ley (inquilinato) el desalojo se basa en consideraciones objetivas. Se debe garantizar los derechos de las personas, ante todo, aunque lleguen a ser ocupantes ilegales, las leyes deben promover procedimientos que destaquen las garantías procesales (Intriago, 2017)

2.11. NATURALEZA JURÍDICA DEL DESAHUCIO

Inicialmente, las leyes sobre el desahucio obedecen a la inquietud de tipo objetiva, que garantiza el derecho de propiedad, en contra de los abusos de arrendatarios o precaristas, otorgando así un procedimiento breve, sumario y de garantía procesal, con el fin de que en el ámbito de esta jurisdicción corran paralelamente las oscilaciones históricas y las necesidades personales de mayor o menor alcance del sentido de propiedad.

En nuestro sistema procesal el desahucio conforme lo determinado por la Corte Nacional de Justicia, no constituye una demanda, mucho menos una diligencia preparatoria, tan solo el aviso legalizado por el juez para despojar al arrendatario cuando existe una causa justa de culminación del contrato de arrendamiento.

De acuerdo con lo señalado por Cevallos (2016) en cuanto al sistema procesal el desahucio no constituye en una demanda, según la Corte Nacional de Justicia, pues no es ni una diligencia preparatoria, es decir es solo el aviso por el juez para desalojar al arrendatario por causas justas de terminación de contrato.

Los elementos que componen el desahucio están caracterizados por:

- Unilateralidad y por voluntad de la parte arrendadora
- Es revocable, en caso de alegarlo judicialmente
- Será anticipado, respetando los plazos y términos, de acuerdo con la Ley de inquilinato.

2.12. DESAHUCIO INQUILINAL EN ECUADOR

Se aplica la norma en la ley de inquilinato. En un escrito se deberá solicitar al juez que califique el desahucio para dar por terminado el contrato de arrendamiento, 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.

2.13. DESAHUCIO INQUILINAL EN CHILE

En este país está vigente la Ley de Arriendos conocida como Ley 18.101, esta Ley tiene por finalidad regular los contratos de arrendamiento y resolver los litigios que se presenten a causa de ello, en el ámbito ubicado dentro del radio urbano respectivo, en sentido esta Ley prevé el Título III, denominado De la competencia y del procedimiento.

Es así que en el artículo 7 de la mencionada Ley determina que "las acciones que se someten a este procedimiento especialmente serán":

1. Desahucio;
2. Terminación del arrendamiento;
3. Restitución de la propiedad por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo; 4. Restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador;
4. De indemnización de perjuicios que intente el arrendador o el arrendatario, y
5. Otros que versen sobre las demás cuestiones derivadas de estos contratos".

El procedimiento que esta Ley prevé para los juicios mencionados anteriormente, se fundamenta en las siguientes reglas:

1) El procedimiento será verbal; pero las partes podrán, si quieren, presentar minutas escritas en que se establezcan los hechos invocados y las peticiones que se formulen. Deducida la demanda, citará el tribunal a la audiencia del quinto día hábil después de la última notificación;

2) La notificación de la demanda se efectuará conforme a la norma del inciso primero del artículo 553 del Código de Procedimiento Civil. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 del mismo Código, se presumirá de pleno derecho como domicilio del demandado el que corresponda al inmueble arrendado;

3) En la demanda deberán indicarse los medios de prueba de que pretende valerse la demandante. Sólo podrán declarar hasta cuatro testigos por cada parte y la nómina, con la individualización de los que el actor se proponga hacer declarar, se presentará en el escrito de demanda. La nómina con los testigos del demandado, hasta antes de las 12:00 horas del día que preceda al de la audiencia;

4) La audiencia tendrá lugar con sólo la parte que asista, se iniciará con la relación verbal de la demanda y continuará con la contestación verbal del demandado. Acto seguido se procederá obligatoriamente al llamado a conciliación;

5) En la contestación el demandado podrá reconvenir al actor, debiendo en el mismo acto dar cuenta de los medios de prueba que sustentan su pretensión. De la reconvención se dará traslado a la demandante, la que podrá contestar de inmediato o reservar dicha gestión para la audiencia a que se refiere el inciso final del número

6) En ambos casos, la reconvención será tramitada y resuelta juntamente con la cuestión principal;

7) En caso de no producirse avenimiento total, el juez establecerá los puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos que deban ser acreditados, procediendo de inmediato a la recepción de la prueba ofrecida en la demanda y la contestación. Si el tribunal no estimare que existan puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos que deban ser acreditados, citará de inmediato a las partes para oír sentencia. Si se hubiere deducido demanda reconvencional, la demandante podrá solicitar se cite a las partes a una nueva audiencia a realizarse dentro de los 5 días siguientes, a objeto de proceder a la contestación de la misma y a la recepción de la prueba que ofrezca. Las partes se entenderán citadas de pleno derecho a dicha audiencia y se procederá en ella en conformidad con lo establecido en el presente artículo. En este caso, cualquiera de las partes podrá solicitar se reserve para dicha audiencia el examen de la prueba que no pudiere ser rendida en el acto;

8) La prueba será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica. La prueba testimonial no se podrá rendir ante un tribunal diverso de aquél que conoce de la causa. Concluida la recepción de la prueba, las partes serán citadas a oír sentencia;

9) Los incidentes deberán promoverse y tramitarse en la misma audiencia, conjuntamente con la cuestión principal, sin paralizar el curso de ésta. La sentencia definitiva se pronunciará sobre la acción deducida y sobre los incidentes, o sólo sobre éstos cuando sean previos o incompatibles con aquélla;

10) Sólo serán apelables la sentencia definitiva de primera instancia y las resoluciones que pongan término al juicio o hagan imposible su continuación. Todas las apelaciones se concederán en el solo efecto devolutivo; tendrán preferencia para su vista y fallo y durante su tramitación, no se podrá conceder orden de no innovar. En segunda instancia, podrá el tribunal de alzada, a solicitud de parte, pronunciarse por vía de apelación sobre todas las cuestiones que se hayan debatido en primera para ser falladas, en definitiva, aun cuando no hayan sido resueltas en el fallo apelado; y,

11) Las partes podrán comparecer y defenderse personalmente, en primera instancia, en los juicios cuya renta vigente al tiempo de interponerse la demanda no sea superior a cuatro unidades tributarias mensuales. Este procedimiento determinado en esta legislación chilena a mi parecer garantiza a las partes intervinientes en el proceso judicial, de tal manera que sus derechos 45 no le sean vulnerados, lo que representa un avance en el sistema de justicia en ese país.

2.14.- TIPOS DE DESAHUCIO

2.14.1.- DESAHUCIO POR ANTICIPACIÓN DEL ARRENDADOR

Según el artículo 33 de la ley de inquilinato el arrendador comunicará al arrendatario la resolución de terminar el contrato con anticipación (90 días). Notificado con el desahucio el arrendatario deberá desahuciar a su vez, a los subarrendatarios o cesionarios en el término de quince días. Si no lo hiciere, y el subarrendatario o cesionario fuere desalojado, le indemnizará con una cantidad igual a la pensión de tres meses (Ley de inquilinato, 2017).

2.14.1. DESAHUCIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO

De acuerdo con el art 31 este caso el dueño otorgará tres meses por la desocupación y si el arrendatario no fuere desahuciado en el plazo de un mes contado desde la fecha de transferencia de dominio, subsistirá el contrato. Este plazo debe contarse desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, hasta el día que se cite la solicitud de desahucio al inquilino (Ley de inquilinato, 2017).

El motivo o motivo del desalojo es el traspaso del inmueble arrendado o la titularidad de la vivienda, la ley no determina el traspaso de partes, derechos y conductas, ni la muerte por propuesta del propietario como motivo del traspaso. Propiedad válida, por lo tanto, si la transferencia de propiedad de la propiedad arrendada es irrazonable o no se puede probar, el notario debe rechazar la solicitud (Arellano, 2019).

2.14.2. DESAHUCIO POR DEMOLICIÓN

Conforme al artículo 30 de la Ley de inquilinato se señala la resolución de demoler para construir nueva edificación, 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 cuenten con los planos aprobados incluso por el Municipio (Ley de inquilinato, 2017).

2.14.3. DESAHUCIO POR PARTE DEL ARRENDATARIO AL ARRENDADOR

El art 35 de la ley de inquilinato argumenta que los contratos escritos sin fijación de plazo podrán dar por culminado el contrato el tiempo de anticipación de un mes. En este tiempo se pagará el precio del arrendamiento y se dará factibilidad a que los interesados examinados.

CAPITULO III

3. METODOLOGÍA.

Para la investigación propuesta se realizará una reflexión teórica y jurídica sobre el desahucio en materia inquilinal, con una breve comparación sobre el manejo de dicha figura jurídica en Ecuador y Chile.

Ahora bien, este estudio tiene la intención de generar evidencias sobre los vacíos jurídicos que existen sobre la materia de desahucio inquilinal, además de los avances que han tenido los cuerpos normativos a lo largo de los años en Ecuador.

Esta investigación se basa principalmente en el Método Científico, a fin de establecer los diversos procedimientos lógicos que serán aportados por tratadistas jurídicos acerca de la temática en cuestión. Para esto se presenta a continuación la metodología de trabajo que busca alcanzar los objetivos propuestos.

3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN

El enfoque de la presente investigación es de carácter cualitativo porque lo que interesa es la interpretación, descripción y análisis de las normas, el motivo de estudio será de carácter interno; ya que, se realizará en el contexto mismo donde se desarrolla el problema.

3.2. TECNICAS DE LA INVESTIGACIÓN

La presente investigación se sustenta en la recopilación y análisis de información jurídica. A partir de una figura descriptiva, evaluativa, aclarativa, y propositiva. Puesto que, a más de realizar una evaluación del problema, mismo que se causó a consecuencia del desahucio en el arrendamiento, en la investigación también se recurrirán las siguientes técnicas investigativas.

a) Deductivo – Inductivo. - Siendo necesario iniciar desde lo más antiguo. Para ello, se analizará las formas de contratos antiguos.

b) Analítico – Sintético. - Durante la investigación será obligatorio efectuar un estudio de las condiciones del desahucio; en lo referente al procedimiento, se realizará, un análisis de la

problemática jurídica; así mismo, se deberá proceder al correcto trámite en lo referente al área jurídica.

c) Histórico - Lógico. – Se constituye como mecanismo central de la investigación el desahucio en el contrato de arrendamiento, teniéndose en cuenta las formas de entrada de desahucio en la ley de inquilinato, a la representación actual señalada en el Código Orgánico general de procesos, así como en el Código Civil.

3.3. METODOS DE LA INVESTIGACIÓN

Con la finalidad de obtener respuestas de los objetivos generales y específicos, los métodos e instrumentos que se aplicarán en la investigación, son los siguientes:

El Método científico- jurídico. – Ya que se realizó un procedimiento intelectual para penetrar, comprender, analizar, transformar o construir un objeto de conocimiento y de esta manera llegar a conocer a profundidad el sentido de la doctrina en materia de inquilinato y asimismo los cuerpos normativos de la materia.

El Método analítico-sintético. – Se utilizó este método, ya que se lograron unir diferentes conceptos de la materia y de esta manera poder analizarlos desde la perspectiva de diferentes autores, para luego unirlos y llegar a una definición final, el método analítico sintético es importante en nuestra investigación, porque nos permitió analizar jurídicamente las variables independientes y dependientes que en nuestro caso constituyen desahucio inquilinal.

El Método histórico-lógico. – Se utilizó este método, ya que se analizó la trayectoria concreta de la teoría de esta investigación, su condicionamiento a los diferentes periodos de la historia, realizando un breve paseo tanto por la doctrina como por la norma, además de permitir conocer el manejo de la figura jurídica del desahucio en Chile y Ecuador.

CAPITULO IV

4.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1. CONCLUSIONES

Luego de analizar el desahucio como un pedido de desocupación y entrega del bien arrendado, se concluye que es una manifestación en la cual recuperar un bien arrendado, por terminación de plazo de arriendo, se convierte en un trámite complejo, pero que debe ser concluido, conforme se ha expuesto a lo largo de esta investigación. Esto se debe a que todavía no existe una reforma a la ley de Inquilinato y al Código Orgánico General de Procesos, que logre dar seguridad jurídica para ambas partes intervinientes en el contrato de arrendamiento.

Se pudo determinar que en Ecuador el sustento jurídico actual no ha sido totalmente claro, y esto ha generado preocupación tanto para el propietario del bien inmueble como para el inquilino, de igual manera se presenta el desconocimiento por parte de los propietarios de su derecho para activar un juicio por inquilinato, además que nuestro sistema jurídico procesal es un poco lento y estos procesos pueden dilatarse por años.

Ciertamente, en el Código Orgánico General de Procesos COGEP, se logró un gran avance cuando se determinaron competencias que ahora serán de exclusivo trámite y que se refieren a los actos de jurisdicción potestativa cuando anteriormente se efectuaban en juzgados especialmente en los Civiles y de Inquilinato.

Se logró identificar los efectos que provocan la rebeldía por parte del arrendatario respecto al procedimiento del desahucio. Los arrendadores se enfrentan a la injusticia de no poder hacer uso y goce de su propio bien, o de la administración del mismo, además vienen a formar parte de una Litis, cuyo proceso se dilata por formalidades de los cuerpos que imparten justicia.

El desahucio se maneja a través de un procedimiento de juicio sumario, si alguna de as partes no están conformes con la decisión del caso, pueden interponer un recurso de apelación ante la Corte Provincial de Justicia.

Un contrato de arriendo debe cumplir ciertos requisitos exigidos por la ley, pero además establecidos en la doctrina, igualmente las partes en caso de controversia deben activar un procedimiento especial. Se cree necesario, para satisfacción de las partes, que se cumplan los

compromisos contractuales, para lograr una decisión aceptable, amigable e inapelable en una resolución extrajudicial. Resulta un poco obsoleto realizar un proceso por desahucio ante un notario, cuando lo que se debe hacer es buscar soluciones más rápidas y eficaces como los métodos alternativos de solución de conflictos.

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

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

El desahucio por transferencia de dominio y demolición del inmueble arrendado atenta contra su derecho a la defensa, lo que conlleva otras violaciones a derechos como es el del debido proceso, a la seguridad jurídica. Además, al someterse a estos trámites, el arrendatario se ve afectado en el acceso al derecho constitucional buen vivir, ya que no tienen seguridad en habitar una vivienda, que, si bien no es propia, es el espacio en el que se asegura su bienestar y el de su familia.

De la comparación realizada entre las normas de Ecuador y Chile en materia de desahucio, se pudo concluir que ambas discrepan en varios puntos, principalmente, porque observamos que en la norma chilena están claramente determinados los plazos para el desahucio y el procedimiento para el proceso judicial. De otro lado, en la norma ecuatoriana, quedan muchos vacíos jurídicos al respecto.

En Ecuador estamos avanzando en materia jurídica, y específicamente en materia civil por ejemplo arriendo, sin embargo, los cuerpos jurídicos que actualmente se encuentran vigentes no han sido suficientes para la resolución de todos los conflictos que en materia de inquilinato se han presentado.

Asimismo, es preciso informar a la población general de los derechos que tienen para activar los sistemas de justicia, buscando una solución amistosa y favorable para ambas partes,

ya que notamos con profunda preocupación la cantidad de casos de desalojo que tenemos en el país y que se han incrementado en el último año con inicio de la pandemia COVID-19-

En cesiones de la Comité de Derechos Humanos del Consejo de la Judicatura, se trataron varios casos que se consideraban como alertas rojas en el país, sin embargo uno de los casos más críticos y controversiales era el tema de los desalojos forzosos, ya que se recibían denuncias tanto de los propietarios como de los inquilinos, denunciando los casos de desalojo o negativa de desalojar de forma arbitraria y que las autoridades policiales no lo manejaban de la manera correcta, incluso no se le orienta a las partes a realizar el procedimiento eficaz o algún tipo de orientación para acudir a las autoridades pertinentes y hacer valer sus derechos.

Lo antes indicado, nos demuestra que el problema radica también en la falta de conocimiento, las leyes existen y subsanan situaciones particulares, el tema es que si la ciudadanía no tiene conocimiento de las mismas lamentablemente los problemas siempre seguirán siendo los mismos, debemos recordar que el poder radica en el conocimiento, y algo que hemos dejado claro en esta investigación es el desconocimiento de la población respecto de las leyes y los derechos que les asisten.

4.2. RECOMENDACIONES

Dentro de las recomendaciones que surgen del desarrollo del presente trabajo de investigación, constan las siguientes:

Previo a iniciar un proceso judicial, se recomienda que las partes incluyan dentro de la cláusula de controversias del contrato de arriendo, métodos alternativos de solución de conflictos, tales como mediación, conciliación o negociación.

Para no deteriorar la relación interpersonal de las partes, se recomienda al inquilino que los contratos hay que respetarlos; ya que, libre y voluntariamente ha consentido con el arrendador en un determinado plazo y canon de arrendamiento, por tanto, cumplido el plazo, y si no existe renovación conforme la ley, debe abandonar y entregar el inmueble al arrendatario.

El contrato de arriendo, que deberá estar debidamente inscrito, debe contemplar la cláusula de solución de controversias, que señale que, en caso de conflictos, las partes se someterán a Juicio Especial, por la causal de terminación de plazo de arriendo, esto

implicaría que en caso de que el inquilino, luego de ser desalojado, tomara una actitud de rebeldía negándose al abandono y entrega el bien arrendado, se inicaría un conflicto legal, que alarga aún más el proceso, si por el contrario las partes cumplen con lo establecido en la ley la solución será beneficiosa para los involucrados.

Considerando iniciada la demanda legal por el arrendador en contra de su arrendatario, y que esta se tramita por la autoridad competente, debe solicitarse al Consejo de la Judicatura la constitución de un juzgado especial para el procedimiento de inquilinato, dentro de la propia unidad de inquilinato del lugar donde se active el proceso. Luego de agotar las peticiones amistosas, de parte del arrendador, para la desocupación y entrega del inmueble, por terminación de plazo de arriendo, sin tener respuesta positiva de parte del inquilino, obligatoriamente se entra en el conflicto legal, recomendamos entonces, un juicio Especial, para esta causal, y solicitamos reformar el Código de Procedimiento Civil, y la Ley de Inquilinato.

Además, los miembros de la Asamblea Nacional deben tener presente, que dentro de sus funciones está la de legislar, principalmente en la defensa social. A través de que en las leyes secundarias exista una que garantice el debido proceso.

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

Que el Estado ecuatoriano incorpore campañas de difusión sobre los deberes, derechos, obligaciones y trámites referentes a arriendos de inmuebles a través de los medios de comunicación" En la tesis mencionada plantea una reforma a la ley de inquilinato, donde se habla de incluir un término de prueba para los trámites de desahucio y de esta manera legitimar su procedimiento; sin embargo, se debe aclarar que mi tema planteado no tiene nada de comparativo con esta. Investigación, ya que hablo de la rebeldía del arrendatario y los efectos al desahucio por terminación de plazo de arriendo. De esta manera se considera que el presente tema es único, original y que necesita ser analizado, investigado para generar conclusiones en bien de la comunidad.

BIBLIOGRAFÍA

- Arboleda, M. (2018). *Porque es importante tener una casa donde vivir.* Obtenido de https://www.vivirdiario.com/1/6/porque-es-importante-tener-una-casa-donde-vivir/

- Arellano, P. (2019). *Terminación de contrato de arrendamiento*. Obtenido de https://www.derechoecuador.com/terminacion-de-contrato-de-arrendamiento-

- Arias, J., Villacís, M., & Miranda, M. (2016). El protocolo de investigación III: la población de estudio. *Revista Alergia México*, *63*(2), 201-206. Obtenido de https://www.redalyc.org/pdf/4867/486755023011.pdf

- Asesoría Normativa. (2017). *Término del arrendamiento por Desahucio.* Obtenido de https://asesorianormativa.cl/abogado-civil/accion-de-desahucio/

- Caicedo, G. G. (2015). *LA REBELDÍA DEL ARRENDATARIO Y SUS EFECTOS EN EL DESAHUCIO POR TERMINACIÓN DEL PLAZO DE ARRIENDO.* Ambato.

- Cevallos, C. (2016). *El notario y el desahucio en arrendamiento.* Universidad Autónoma de los Andes, Ambato. Obtenido de http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/5701/1/TUAEXCOMMDC004-2017.pdf

- Código Civil Chileno. (2009). *Codigo Civil.* Biblioteca del Congreso Nacinoal de Chile. Obtenido de http://www.oas.org/dil/esp/codigo_civil_chile.pdf

- Delgado, A. (2018). *El desahucio en arrendamiento como facultad del notario y el debido proceso.* Universidad Regional Autónoma de los Andes, Andes. Obtenido de http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/8106/1/TUAEXCOMDN002-2018.pdf

- El Universo. (5 de Marzo de 2020). ¿Cuáles son los derechos y responsabilidades de un inquilino en Ecuador? *Diario el Universo*. Obtenido de https://www.eluniverso.com/noticias/2020/03/05/nota/7765578/cuales-son-derechos-responsabilidades-inquilino-ecuador/

- German, A. P. (2017). EL DESAHUCIO AL INQUILINO POR TRASPASO DE DOMINIO Y SUS EFECTOS .

- Iñigo, G., & Valenzuela, P. (2018). La tutela del arrendatario frente a las turbaciones jur{idicas en el arrendamiento de inmuebles. *Ius et Praxis, 24*(3). Obtenido de https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-00122018000300765

- Intriago, K. (2017). *Los beneficios de la mediación en temas de desahucio- materia de inquilinato.* Universidad Central del Ecuador, Quito. Obtenido de http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/9549/1/T-UCE-0013-Ab-50.pdf

- Ley de inquilinato. (2017). *Ley de inquilinato.* Constitución Política de la República, Quito. Obtenido de https://www.registrocivil.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/Ley_de_Inquilinato.pdf

- Ley orgánica de apoyo humanitario. (2020). *Ley Orgánica de Apoyo Humanitario para combatir la crisis sanitaria derivada del Covid-19.* Registro oficial suplemento 229, Quito. Obtenido de https://www.emov.gob.ec/sites/default/files/transparencia_2020/a2_41.pdf

- Montenegro, N. (2020). *Acuerdos del inquilinato en tiempos de covid-19*. Obtenido de https://www.derechoecuador.com/acuerdos-eficaces-de-inquilinato-en-tiempos-de-covid-19

- Ortega, J. (2017). Cómo se genera una investigación científica que luego sea motivo de publicación. *Journal of the Selva Andina Research Society, 8*(2), 145-1746. Obtenido de https://www.redalyc.org/pdf/3613/361353711008.pdf

- Rodríguez, A., & Pérez, A. (2017). Métodos científicos de indagación y de construcción del conocimiento. *Revista Escuela de Administración de Negocios*(82), 1-26. Obtenido de https://www.redalyc.org/pdf/206/20652069006.pdf

- Sabando, H. F. (2018). EL DESAHUCIO EN MATERIA DE INQUILINATO Y SU .

- Torres, T. (2020). En defensa del método histórico-lógico desde la Lógica como ciencia. *Revista Cubana de Educación Superior, 39*(2). Obtenido de http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0257-43142020000200016

- Venegas, M. (2015). *El sistema operativo de la relaciones contractuales de arrendamiento y su terminación en materia d inquilinato, en la ciudad de Quito en el año 2013.* Universidad Central del Ecuador, Quito. Obtenido de http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/4958/1/T-UCE-0013-Ab-312.pdf