



UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA

La Universidad Católica de Loja

ÁREA SOCIO-HUMANÍSTICA

TÍTULO DE MAGÍSTER EN DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL

La Sustanciación del Proceso de Inquilinato ¿Limitación al Derecho de Propiedad del Dueño o Acción Jurisdiccional a favor del arrendatario?.

TRABAJO DE TITULACIÓN

AUTOR: Luzuriaga Alvarado, José Paúl

DIRECTOR: Samaniego Ruiz, Luis Medardo, Mgtr.

CENTRO UNIVERSITARIO LOJA

2015



Esta versión digital, ha sido acreditada bajo la licencia Creative Commons 4.0, CC BY-NY-SA: Reconocimiento-No comercial-Compartir igual; la cual permite copiar, distribuir y comunicar públicamente la obra, mientras se reconozca la autoría original, no se utilice con fines comerciales y se permiten obras derivadas, siempre que mantenga la misma licencia al ser divulgada. <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.es>

Septiembre, 2015

APROBACIÓN DEL DIRECTOR DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

Magíster

Luis Medardo Samaniego Ruíz

DOCENTE DE TITULACION

De mi consideración:

El presente trabajo de titulación “**La sustanciación del proceso de inquilinato ¿Limitación al derecho de propiedad del dueño o acción jurisdiccional a favor del arrendatario?**”, realizado por Luzuriaga Alvarado José Paúl ha sido orientado y revisado durante su ejecución, por cuanto se aprueba la presentación del mismo.

Loja, julio de 2015

f).....

Samaniego Ruíz, Luis Medardo, Mgtr.

DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS

“Yo Luzuriaga Alvarado José Paúl declaro ser autor del presente trabajo de titulación: **La sustanciación del proceso de inquilinato ¿Limitación al derecho de propiedad del dueño o acción jurisdiccional a favor del arrendatario?**, de la Titulación de Derecho, siendo Luis Medardo Samaniego Ruiz director del presente trabajo; y eximo expresamente a la Universidad Técnica Particular de Loja y a sus representantes legales de posibles reclamos o acciones legales. Además certifico que las ideas, conceptos, procedimientos y resultados vertidos en el presente trabajo investigativo, son de mi exclusiva responsabilidad.

Adicionalmente declaro conocer y aceptar la disposición del Art. 88 del Estatuto Orgánico de la Universidad Técnica Particular de Loja que en su parte pertinente textualmente dice: “Forman parte del patrimonio de la Universidad la propiedad intelectual de investigaciones, trabajos científicos o técnicos y tesis de grado que se realicen a través, o con el apoyo financiero, académico o institucional (operativo) de la Universidad”.

f.....

Autor: Luzuriaga Alvarado, José Paúl

Cédula: 1104705114

DEDICATORIA

El presente trabajo académico le quiero dedicar a mis señores padres: Paúl y Priscillia; a mi querida hermana Yesenia y quiero hacer una mención especial a mi compañera de lucha Andreita Victoria por su paciencia y bondad para ayudar a este servidor.

AGRADECIMIENTO

Al Mgtr. Luis Medardo Samaniego Ruíz, director del presente trabajo de fin de maestría por permitir que se desarrolle de la mejor manera y por compartir sus conocimientos y experiencias de manera desinteresada.

A la Universidad Técnica Particular de Loja, de manera especial a los docentes de la Maestría en Derecho Civil y Procesal Civil, por su acertada orientación y guía en mi proceso formativo.

Al señor Juez y al señor Secretario del Juzgado de Inquilinato de Loja por su apertura al brindar la información necesaria para el presente trabajo.

A todas las personas que contribuyeron con las encuestas, entrevistas e información para el desarrollo de esta investigación.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

PORTADA	i
APROBACIÓN DEL DIRECTOR DEL TRABAJO DE FIN DE TITULACIÓN	ii
DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS.....	iii
DEDICATORIA	iv
AGRADECIMIENTO	v
ÍNDICE DE CONTENIDOS	vi
RESUMEN.....	1
ABSTRACT.....	2
INTRODUCCIÓN	3
PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN	4
1. Planteamiento del problema.....	4
2. Objetivos.....	8
Objetivo General.....	8
Objetivos específicos.....	8
3. Marco Teórico.....	8
4. Hipótesis de trabajo.....	14
DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN	14
CAPÍTULO 1: Qué se entiende por sustanciación de procesos.....	15
1.1. Definición de la palabra juicio.....	16
1.2. Historia General de los Juicios.....	17
1.3. Los primeros juicios en el Ecuador.....	18
1.4. Etimología de las palabras inquilinato o arrendamiento.....	20
1.5. ¿Qué es el contrato de arrendamiento?.....	20
1.6. Estructura del contrato de arrendamiento.....	21
1.7. Autoridad jurisdiccional en la sustanciación de los procesos de inquilinato.....	22
1.8. Causas por las que se puede entablar una sustanciación de un proceso de inquilinato.....	23
1.9. Pasos a seguir en una sustanciación de un proceso de inquilinato.....	24
1.10. La mediación como solución a los conflictos entre arrendador y arrendatario.....	25
CAPÍTULO II: ASPECTO JURÍDICO, POLÍTICO, SOCIAL	27
2.1. Qué es el Estado. Clases de Estado.....	28
2.2. Clasificación del Estado ecuatoriano.....	32
2.3. Qué se entiende por un Estado Constitucional de Derechos y Justicia.....	33
2.4. Qué se entiende por lo social y sus efectos.....	34
2.5. División de las clases sociales.....	36
2.6. Las canonjías de la plutocracia.....	37

CAPÍTULO III: ANÁLISIS DEL DOMINIO O PROPIEDAD.....	38
3.1. Definición de la propiedad.....	39
3.2. Origen de la propiedad.....	40
3.3. Límites de la propiedad.....	40
3.3.1. Fideicomiso civil.....	41
3.3.2. El usufructo.....	42
3.3.3. El patrimonio familiar.....	44
3.3.4. Las servidumbres.....	44
3.4. Objeto de la Propiedad.....	46
3.5. Defensa jurídica de la propiedad.....	47
3.6. Derechos y Obligaciones del propietario en un contrato de arrendamiento.....	48
3.7. Derechos y Obligaciones del arrendatario en un contrato de arrendamiento.....	49
3.8. La responsabilidad social y ambiental de la propiedad.....	50
CAPÍTULO IV: DERECHO COMPARADO.....	52
4.1. Ley integral para la igualdad de trato y la no discriminación. España.....	53
4.2. Ley #65, Ley general de la vivienda. Cuba.....	54
4.3. Ley contra el desalojo y la desocupación arbitraria de viviendas. Venezuela.....	56
Capítulo V: Investigación de Campo.....	57
5.1. Análisis de la Ley de Inquilinato.....	58
Metodología.....	62
5.2. Aplicación de encuestas.....	63
5.3. Aplicación de entrevistas.....	70
6.2. Conclusiones.....	91
6.3. Recomendaciones.....	94
Bibliografía.....	95
ANEXOS.....	96
Anexo 1: Encuesta profesionales de Derecho.....	96
Anexo 2: Formato de la entrevista a expertos.....	97
Anexo 3: Fotografías de las entrevistas.....	98

RESUMEN

En los actuales tiempos hemos observado que el derecho a la propiedad privada es reclamado por la sociedad entera mediante manifestaciones en contra de proyectos de ley, que a decir de muchos afectan al derecho de la propiedad privada como son la ley de herencia y la ley de plusvalía. El derecho a la propiedad privada es fundamental para el desarrollo de una nación. El presente trabajo es una investigación desarrollada sobre los procesos de inquilinato en la ciudad de Loja en el año 2014, la investigación consistió en analizar bibliográficamente y realizar un estudio jurídico crítico doctrinario del marco legal de los juicios de inquilinato, entrevistar a expertos en el tema y encuestar a profesionales del derecho. Se determinó que la sustanciación de los procesos de inquilinato no es una limitación al derecho de la propiedad ni tampoco una acción jurisdiccional abusiva a favor del arrendatario o inquilino, sino que este juicio de inquilinato da la razón jurídica a quien lo demuestre mediante pruebas actuadas ordenadas presentadas conforme el ordenamiento jurídico vigente, dejando así la idea de que se trata de un proceso jurídico imparcial y que da como resultado la seguridad jurídica que es garantía de desarrollo en los pueblos del mundo. Se determinó también que en materia de inquilinato se puede llegar a utilizar medios alternativos de solución de conflictos como es la mediación.

Palabras clave: Derecho de inquilinato, propiedad, arrendador, arrendatario.

ABSTRACT

In the present times we have observed that the private property right is claimed by the entire society through demonstrations against bills, which affect the private property right such as the inheritance law and the capital gains law. The private property right is fundamental to the development of a nation. This work is a research developed about the tenement processes in Loja city in 2014; the research consisted of analyzing bibliographically and making a doctrinaire, critical and legal study of legal framework of the tenancy trials, interviewing experts in the subject and surveying to right professionals. It was determined that the tenancy processes sustenance is not a property right limitation nor abusive court action on behalf of the tenant, but this tenancy trial gives the legal reason who prove it by acted ordered and submitted evidence under the current legal system; leaving the idea that it is a fair legal process which produce as a result legal certainty which guarantees development in the world. It was also determined that in tenancy terms alternative means of dispute resolution can be used, such as mediation.

Keywords: tenancy right, property, lessor, tenant.

INTRODUCCIÓN

El derecho es una ciencia eminentemente universal ya que todos los países del mundo tienen normas; en unos lados muy avanzadas y en otras latitudes muy retrógradas pero en definitiva los pueblos del mundo tienen al derecho como instrumento de convivencia.

El presente trabajo académico ha sido realizado en el ámbito de la tramitación de los juicios de inquilinato partiendo de la hipótesis de que si dicha sustanciación cuando es planteada por el arrendatario en contra del arrendador sería más indulgente el proceso a favor de la parte actora, para elaborar esta investigación de fin de maestría se desarrollaron seis capítulos en las áreas de los juicios en general y concretamente en los procesos civiles de inquilinato.

El capítulo 1 tiene una recopilación bibliográfica que contiene aspectos como la etimología de las palabras inquilinato o arrendamiento, qué es un contrato de arrendamiento, cuál es la autoridad jurisdiccional en la sustanciación de los procesos de inquilinato, la estructura de un contrato de arrendamiento, las causas por las que se puede entablar una sustanciación de un proceso de inquilinato y los pasos a seguir en una sustanciación de un proceso de inquilinato.

En el capítulo 2 en cambio se detalla lo que significa el Estado constitucional de derechos y justicia, se estudia el Estado en general con sus respectivas clases, de igual forma lo que se entiende por lo social y sus efectos; se aborda la temática de la división de las clases sociales y las canonjías de la plutocracia.

En el capítulo 3 se analiza el dominio o propiedad en toda la extensión de su palabra como son el origen de la propiedad, los límites de la propiedad como los fideicomisos civiles, el usufructo, el patrimonio familiar, la servidumbres; se estudia lo que es el objeto de la propiedad, la defensa jurídica de la propiedad, se trata también acerca de los derechos y obligaciones del propietario en un contrato de arrendamiento, los derechos y obligaciones del arrendatario y la responsabilidad social y ambiental de la propiedad.

El capítulo 4 contiene temáticas de derecho comparado como el análisis a la Ley Integral para la Igualdad de Trato y la no Discriminación de España, la Ley #65 que es la Ley General de la Vivienda en Cuba, la Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de viviendas en Venezuela.

En el capítulo 5 se realizó la investigación de campo, primero el análisis de la Ley de Inquilinato, además se aplicaron 30 encuestas a profesionales del derecho y 10 entrevistas a expertos en la materia: Dr. Luis Alfredo Figueroa, Juez de Inquilinato del Cantón Loja; Dr. Alfredo Torres, Secretario del Juzgado de Inquilinato del Cantón Loja, Dr. Miguel Valarezo, Director de la Unidad de Procesamiento de Jurisprudencia e Investigaciones Jurídicas de la Corte Nacional de Justicia; Phd. Patricio Valdiviezo, experto académico en Derecho Civil y Procesal Civil; Ingeniera Verónica Arias, Asambleísta de la provincia de Loja; Dr. Otto Montesinos Guamizo, Juez de la Unidad Judicial de lo Civil y Mercantil de Loja y experto académico en Derecho Civil y Procesal Civil; Dra. Martha Jaramillo Jumbo, Jueza de la Unidad Judicial de lo Civil y Mercantil del Cantón Loja; Dr. Crosby Valarezo, Juez de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Loja; Dr. Hugo Faggioni, Secretario de la Unidad Judicial Multicompetente de Gonzanamá y un Ex Juez Multicompetente de la Provincia de Loja que pidió su reserva en el nombre. Esto con la finalidad de tener una visión 360 de la temática planteada.

Finalmente en el capítulo 6, se realizó las conclusiones, recomendaciones y verificación de las hipótesis planteadas.

PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Planteamiento del problema.

La propiedad como derecho constitucional, se la entiende como la capacidad plena o pura que tiene una o más personas para usar, gozar, disponer, arrendar, regalar, quemar, botar las cosas que son de una o de uno; esa es una característica intrínseca del Derecho de Propiedad, dicho derecho está consagrado en la actual Constitución de la República de Ecuador en su artículo 66 numeral 26.

Art.66.-“Se reconoce y garantizará a las personas:...

26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas...”

Ahora existe en el libro cuarto del Código Civil que trata sobre las obligaciones en general y de los contratos un título vigésimo quinto que establece reglas relativas al contrato de arrendamiento.

También está presente la Ley de Inquilinato que es una ley que pertenece a la esfera del Derecho Civil y Procesal Civil ya que regula las relaciones de los particulares entre sí con la propiedad.

En estos dos instrumentos jurídicos vigentes en Ecuador; contienen figuras legales a favor de la arrendataria o arrendatario como es el derecho de retención, prohibición de incremento automático en la pensión locativa mensual de arrendamiento, etc.

Entonces, no hay un pleno ejercicio del derecho constitucional a la propiedad, no existe esa capacidad absoluta de gozar y disponer de lo que es de uno. Lo cual es preocupante ya que la propia legislación impone limitantes a la propiedad; en que desencadena esto: el sistema capitalista individualista en el que se desarrolla Ecuador y gran parte del mundo está amenazado por leyes que atacan la propiedad como por ejemplo en España, en este país de la Unión Europea el día viernes 27 de mayo de 2011 el Consejo de Ministros del Gobierno aprobó la Ley Integral para la Igualdad de Trato y la No Discriminación cuyo artículo 19 trae una serie de restricciones para los derechos de las propietarias y propietarios pues “rehusar una oferta de compra o arrendamiento o rehusar el inicio de las conversaciones” por alguna de las causas previstas en la Ley como es discriminar en el acceso a la vivienda, es sancionada la propietaria o el propietario del inmueble, en otras palabras ahora en España las propietarias y propietarios de una casa no podrán decir que no a una inquilina inquilino simplemente porque no les da la gana de alquilarles su propiedad, y sí lo hacen se arriesgan a ser llevados ante los organismos previstos por la Ley y acusados de discriminación, si se demuestra que la dueña o el dueño le ha dicho a la promitente inquilina, inquilino o a la promitente compradora, comprador que la casa ya está arrendada o vendida y no es así, entonces será sancionada la dueña o dueño de casa. Ahora en el continente americano concretamente en la República Popular de Cuba existe la Ley 65, Ley General de la Vivienda. Ahí una persona natural puede comprar una vivienda al Estado solo para su residencia, la compra se dará solo si es seleccionado para tal compraventa y con una serie de requisitos, en cambio si esa persona quiere una vivienda para desarrollar su profesión o cualquier otra actividad económica no puede comprar dicha casa solo la puede arrendar al Estado por mandato expreso de la Ley para la vivienda cubana, en Cuba hay el régimen jurídico de las Viviendas propiedad del Estado, en esta lista también está presente la República Bolivariana de Venezuela existe en este país más cercano al Ecuador la Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas publicada en la gaceta oficial nro. 39.668 del 6 de mayo de 2011 la cual en su artículo 4 dispone que no podrá procederse a la ejecución de desalojos forzosos o a la desocupación de viviendas mediante coacción o constreñimiento contra los sujetos objeto de protección,

esta ley prohíbe desalojar a cualquier inquilina o inquilino de una propiedad si no posee otro lugar donde vivir. Dicho de otra forma la Ley desconoce los derechos de la propietaria o propietario en tanto el inquilino declare que no tiene a donde mudarse; entonces no habrá un incentivo para que la gente trabaje, estudie, ahorre, como todo es del Estado o el Estado con leyes limita la propiedad o son leyes sociales que ven el lado solidario de la comunidad, pero a que costo. He ahí la importancia y relevancia de este tema de estudio, cuya trascendencia se verá reflejada en la motivación de cambiar la presente normativa de la siguiente manera como la Ley de Inquilinato es una norma de interés común pues tendrá él tratamiento constitucional que se merece para reforma o cambio de la Ley. Para llevar esto a la práctica con el bloque de asambleístas de la provincia de Loja o uno mismo como ciudadana o ciudadano que estamos en goce de los derechos políticos que contamos con el respaldo de por lo menos el cero punto veinticinco por ciento de las ciudadanas y ciudadanos inscritos en el padrón electoral nacional, se presentan estas reformas a la Ley de Inquilinato que constituyen un proyecto de ley que será presentado a la presidenta o presidente de la ASAMBLEA NACIONAL con el articulado proponente, el articulado que se cambia y los argumentos suficientes para explicar la razón el fundamento del por qué cambiar la Ley de Inquilinato actual en el Ecuador. Dicho proyecto de ley será sometido a dos debates, se lo distribuirá a todos los integrantes de la ASAMBLEA NACIONAL, y se lo enviara a la comisión correspondiente. Una vez aprobado el proyecto de ley, la ASAMBLEA lo envía a la presidenta o presidente de la República y lo sancionara u objetara de forma fundamentada. Una vez que esté sancionado o aprobado el proyecto de ley en el plazo de 30 días después de su llegada a Carondelet se promulgara la Ley y se publicara en el Registro Oficial.

Este cambio es para reivindicar el trabajo de la sociedad, no se puede dar alas a lo improductivo con un enfoque de lo social incluyente. No estoy manifestando que las personas arrendatarias son vagas u ociosas estoy exponiendo que hay que incentivar el trabajo el ahorro para llegar a algo muy social pero efectivo como es la vivienda propia con leyes que garanticen el respeto absoluto a los derechos de la arrendadora arrendador como de la arrendataria arrendatario, lo que sucede es que la actual Ley de Inquilinato trae inclinada la balanza supuestamente en beneficio del más débil la arrendataria o arrendatario u inquilino o inquilina. Este cambio esta reforma es para equilibrar la balanza entre dueños e inquilinos, y para alentar el trabajo con el objetivo de llegar a vivienda digna y propia. Ya que si la Ley de Inquilinato es muy permisiva con la inquilina el inquilino esta Ley está prácticamente castigando duro al que trabajó arduamente para llegar a ser propietario de una vivienda es por esto que indico que esta reforma es también para apoyar, incentivar el trabajo lícito de la sociedad para llegar a tener algo propio como es una casita. Pues por

último se quiere una Ley de Inquilinato justa tanto para la dueña o el dueño del inmueble como para la inquilina o inquilino también para esto es este cambio.

Cabe recalcar los efectos jurídicos del presente cambio de normativa o reforma y son unos efectos jurídicos favorables, puesto que toda Ley tiene que ser en esencia justa se trata de insertar articulados que orienten el proceder del dueño de casa y del inquilino para llegar hacia el famoso buen vivir o Sumak Kawsay pero si llegase a existir conductas socialmente anómalas de parte y parte vendrán las pertinentes sanciones de Ley. Esto crea un efecto jurídico favorable imprime la lógica en el subconsciente de la ciudadana y del ciudadano si hago bien las cosas me ira bien si las hago mal para eso está la Ley para prevenir y enmendar.

La lógica tiene que ser la materia prima de toda ley así de sencillo y por último todo esto trae efectos positivos o negativos, contraproducentes en la economía de las ciudadanas ecuatorianas y ciudadanos ecuatorianos porque se relaciona con la compra o arrendamiento de una vivienda para cualquier fin, o en el juicio de inquilinato hay que pagar abogado para un buen trabajo todo esto es dinero que se invierte según las circunstancias que le tocó afrontar a la dueña o dueño y de igual manera a la arrendataria o arrendatario.

El enfoque de género como un derecho, es una realidad en todos los países, sobre todo los occidentales, el nuestro no puede ser la excepción, tanto la mujer como el hombre tienen derechos y deberes en la sociedad estamos en un escenario muy competitivo donde la ciudadana y el ciudadano preparados tienen oportunidades, el enfoque de género también garantiza esa preparación para niñas y niños por igual, la mujer y el hombre con igual capacidades están en los mismos niveles de responsabilidad por tanto ocupan los mismos puestos y con igual remuneración. Esto es lo que se espera que ocurra y de hecho si se da pero lamentablemente en otras ocasiones no, el enfoque de género es un derecho humano muy importante ya que el futuro de un individuo de la especie humana, no puede estar condicionado a su sexo mujer u hombre, por ejemplo en el continente africano con países sumidos en la pobreza sus niñas, sus mujeres sus ancianas no han recibido educación, son mal atendidas en sus sistemas de salud, ni que decir en el continente asiático por ejemplo en el país de Irak, las mujeres deben caminar cinco pasos a tras de los hombres y lo peor de todo es de que en pleno año 2014 se sigue con estas prácticas denigratorias de generación en generación en estas partes del mundo. Aquí en occidente es menos concretamente en Ecuador se ha dado pasos agigantados en el tema del enfoque de género en estos tiempos tanto arrendadoras como arrendadores y arrendatarias como arrendatarios están en vilo por

sus derechos y obligaciones por igual con una Ley de Inquilinato que ya no responde a la realidad social actual.

2. Objetivos.

Objetivo General.

- Realizar un estudio jurídico crítico doctrinario del marco legal de los juicios de Inquilinato en la ciudad de Loja durante el año 2014, con especial énfasis de los alcances y limitaciones jurídicas de cada una de las partes

Objetivos específicos.

- 1) Determinar vacíos jurídicos existentes en la Ley de Inquilinato frente a las relaciones normativas de las partes que intervienen: arrendador(a) vs arrendatario(a)
- 2) Demostrar, que en la legislación civil ecuatoriana no hay un equilibrio de fuerzas entre arrendadora(or) vs arrendataria(o).
- 3) Proponer una alternativa de solución encaminada a establecer en la legislación civil unos mandamientos, prohibiciones y permisiones que regulen de una manera justa las relaciones arrendadora(or) y arrendataria(o).

3. Marco Teórico.

La justicia es una virtud de las mujeres y de los hombres, se la entiende a esta como la atribución de lo que le corresponde a cada uno. A comienzos de la humanidad era común la justicia por mano propia, el tan conocido aforismo jurídico antiquísimo de ojo por ojo y diente por diente.

Pero según cómo avanza la humanidad en el conocimiento, en las técnicas industriales, en la administración de justicia, las sociedades se desarrollan a lo cual le llamamos civilización.

La mujer y el hombre han entendido que no se puede hacer justicia por mano propia; por eso se ha inventado al Estado que es el cuerpo político y jurídico de una nación en el cual hay leyes, códigos, reglamentos y también existen juezas y jueces que aplican el derecho vigente en las leyes, códigos y reglamentos en los juzgados y tribunales de justicia.

Entonces la ciudadana o el ciudadano civilizados promueve el respeto y defensa de sus derechos a través de la sustanciación de los procesos, y la sustanciación de los procesos no es otra cosa que iniciar una acción, un juicio siguiendo las reglas del litigio paso a paso para llegar a la tan anhelada justicia, que viene expresada en una resolución o sentencia y según los casos a veces causa ejecutoria y en otros casos no.

Pero para ir a juicio debemos valernos de algo, ese algo muy concreto en este tema de estudio sabe ser el contrato de arrendamiento, recuerdo que el contrato es ley para las partes en otras palabras fuente de obligaciones y presentando un sistema coordinado y coherente de conceptos planteo que el contrato de arrendamiento es el concierto de voluntades entre arrendadora arrendador y arrendataria arrendatario en el cual los primeros se comprometen a dar algo por un precio en forma de canon mensual de arrendamiento ese algo puede ser una vivienda, un transporte, un lote de terreno y los segundos se comprometen a pagar dar dinero por ese objeto estas son las arrendatarias o arrendatarios, por esta característica el contrato de arrendamiento es sinalagmático o conmutativo lo que significa que de la obligación de la una parte si la cumple, esta a su vez tiene derecho de exigirle cumplimiento a la otra, ejemplo le pago la renta de la casa donde vivo, ahora la arrendadora tiene que seguir dándome la casa si no le pago mi arrendadora tranquilamente me aplica la figura jurídica del desahucio y me saca de la casa. El contrato de arrendamiento es oneroso porque cuesta, bilateral, consensual y no solemne. Este contrato de arrendamiento es muy popular por decirlo así entre las ciudadanas y los ciudadanos así lo determina el tratadista Juan Larrea Holguín en su obra “Derecho Civil del Ecuador contratos: Arrendamiento, Sociedad, Mandato”.

“Después del contrato de compraventa, probablemente no hay ningún otro tan frecuente como el arrendamiento, lo cual origina el conocimiento muy extendido de esta figura jurídica, pero, al mismo tiempo, la variedad de aplicaciones y las múltiples modalidades que han surgido en la historia y en los últimos tiempos, produce cierta dificultad de precisar en qué consiste el arrendamiento” (Larrea Holguín J. M., 2001).

Aquí hay una proposición, un postulado que enseña que el contrato de arrendamiento esta en segundo lugar después del contrato de compraventa por ser el más utilizado en el diario vivir de las ecuatorianas y los ecuatorianos, y que según los tiempos se lo utiliza en muchas cuestiones, con mucha razón lo da a entender el insigne profesor Juan Larrea Holguín porque en este siglo XXI se da el famoso vientre de alquiler que consiste en que una mujer renta su vientre a cambio de dinero y deja que un óvulo ya fecundado en su

vientre, es una nueva modalidad de arrendamiento nada de ético para muchas personas en cambio que para otras es un trabajo decente debido a que es una necesidad real que viene de la propia sociedad, pero en definitiva es una nueva modalidad de arrendamiento, un contrato verbal de arrendamiento.

En la temática del Derecho Civil y Procesal Civil, toda sustanciación de procesos se inicia con la demanda y según la jurisprudencia ecuatoriana del Código de Procedimiento Civil demanda es “el medio para el ejercicio de una acción: dicho de otro modo, la acción se ejercita mediante la demanda y en ésta se encuentra la pretensión que es el objetivo concreto perseguido por el demandante en cada proceso y los fundamentos de hecho y de derecho que constituyen su caso” (Autores, 1994); dando una definición personal de lo que es demanda, indico que es un escrito el cual contiene los requisitos del actual art.67 del Código de Procedimiento Civil en el cual muy concretamente se cuenta al señor juez lo que pasó, eso sucedido se lo adecua al texto legal pertinente y se le pide al juez lo que se quiere, que viene a ser la pretensión y que ha de ser materia principal del fallo en lo posterior, firmando al último el cliente con el abogado.

Después viene la calificación de la demanda por parte de la autoridad judicial (Juez), si la demanda reúne todos los requisitos, es aceptada al trámite respectivo si no reúne los requisitos el juez da un término de tres días para aclarar o completar la demanda.

Se sigue sustanciando el proceso con las citaciones, notificaciones, ahí el demandado una vez legalmente citado tiene que comparecer a la sustanciación del proceso o juicio en su contra con las debidas excepciones del caso.

Continuamos con la audiencia de conciliación, posteriormente con el término de prueba en el cual las partes presentan al juez la prueba pertinente y conveniente, esta prueba tiene que ser, anunciada y actuada conforme a la Ley para su plena validez, luego el Juez dicta la resolución o sentencia que se le puede aplicar acciones impugnatorias. Esta es la sustanciación del proceso, en resumen.

Ahora, la propiedad según el insigne maestro del Derecho Civil ecuatoriano Dr. Juan Larrea Holguín enseña en su obra. Manual elemental de derecho civil del Ecuador que abarca la temática del dominio o propiedad, modos de adquirir y el fideicomiso; que propiedad es “toda relación de pertenencia o titularidad” (Larrea Holguín, 2008) y este mismo autor en la etimología de la palabra enseña que propiedad viene de prope o sea “cerca, y significa así una relación de proximidad en el sentido vulgar” (Larrea Holguín, 2008).

De igual manera recogiendo el criterio del insigne tratadista Guillermo Cabanella de Torres en su obra. Diccionario Jurídico Elemental sostiene que propiedad es “en general, cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie.” (Cabanellas de la Torre, 2008).

El tratadista Arturo Alessandri Rodríguez define a la propiedad de la siguiente manera. “Es el más importante y completo de los derechos reales, pues a su tenedor le otorga la plenitud de facultades que un hombre puede tener.” (Rico Puerta, 2012).

Con estas tres definiciones de doctrinistas diferentes puedo esbozar una definición propia o mía de lo que es la propiedad y entiendo por propiedad que es todo lo que nos pertenece sean objetos o cosas u otros subjetivos, declarativos que pueden ser los derechos de los sujetos de los ciudadanos, lo que es mío ante la Ley de dominio absoluto, eso es propiedad.

Ahora, existen algunas limitaciones al derecho de propiedad como puede ser el usufructo, derecho de uso y habitación, el patrimonio familiar, el fideicomiso, las servidumbres; para frenar la dominación del propietario porque la propiedad según la Constitución actual tiene que cumplir su función y responsabilidad social y ambiental. Lo que significa que la propiedad genera bienestar, paz a la gente; por ejemplo en la celebración de un usufructo, o en el cumplimiento de algunas condiciones en el fideicomiso; ya que la gente posiblemente beneficiada de un fideicomiso como ejemplo, si se gradúa de médico antes de los 30 años de edad si se verifica esta condición tendrá el que la cumplió una casa de dos plantas en el sector urbano del cantón Loja. El incentivo a tener la propiedad genera un beneficio social, tenemos un profesional de la salud al servicio de la comunidad.

La responsabilidad ambiental de la propiedad tiene que ver sobre todo con la propiedad agraria, es una relación coordinada con la agroindustria, el dueño de una bananera tiene que ocupar los químicos menos contaminantes para el medio ambiente y debe cumplir estándares que le imponen leyes especiales para minimizar el impacto ambiental, esas leyes son: Ley de Gestión Ambiental, Ley de Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, etc. Esa es la responsabilidad ambiental de la propiedad.

Ahora, la sustanciación de procesos es para que se efectivice la justicia, así ha sido a lo largo de la historia, pero también existen injusticias revestidas de legalidad en las que hay obviamente una sustanciación de procesos. Por ejemplo en el ámbito del derecho civil y procesal civil el juicio de alimentos que se le sigue a los abuelos del menor, es una injusticia

legalizada, el abuelo no es progenitor, no es justo que pague una pensión alimenticia por otra persona que es irresponsable.

En lo que tiene que ver a la sustanciación del proceso de inquilinato se abre una puerta a la arbitrariedad porque no se respeta el derecho de propiedad; no hay ni como regresarlo a ver mal al inquilino que ya está la Ley de Inquilinato en contra del dueño, claro no se trata de abusar del derecho de dueño; pero si está extremadamente limitado, indica el diario la hora en una noticia impactante titulada. “Abusos enfrentan a dueños e inquilinos”, que en el procedimiento de aplicación de la Ley de Inquilinato sucede lo siguiente.

“Procedimiento. Según esta ley los dos involucrados, el dueño de casa y el arrendatario tienen derechos y obligaciones, pero la ley al momento de aplicarla favorece de cierta manera al más débil...”¹

En este mismo reportaje muy interesante de diario la hora, se lo entrevista al señor Guillermo Muñoz en su calidad de secretario de un juzgado de inquilinato; quien dice textualmente lo siguiente.

“El funcionario manifiesta que la Ley de Inquilinato es de carácter social...”²

El reportaje de diario La Hora llamado: Abusos enfrentan a dueños e inquilinos, trae una frase de la ciudadana María Pino Zapata quien textualmente informa lo siguiente. “Mi arrendataria desde el mes de mayo no paga el arriendo, el agua ni la luz, es muy agresiva, nos trata mal a mí y a mis hijos, de brava quiere seguir viviendo.”³

Todo esto refleja que la sustanciación de proceso de inquilinato de parte del arrendatario al propietario en la mayoría de los casos es un abuso, una limitación al derecho de propiedad del dueño, lo cual tiene que ser reformado lo más pronto posible.

¹Tomado de Diario la Hora, sábado 24 de mayo de 2014. Abusos enfrentan a dueños e inquilinos (2006), www.lahora.com.ec/index.php/noticias/show/455699/-1/abusos_enfrentan_a_dueños-e_inquilinos.Html#u4cmvfnsxx8;10:25,

² Tomado de Diario la Hora, sábado 24 de mayo de 2014. Abusos enfrentan a dueños e inquilinos (2006), www.lahora.com.ec/index.php/noticias/show/455699/-1/abusos_enfrentan_a_dueños-e_inquilinos.Html#u4cmvfnsxx8;10:25,

³ Tomado de Diario la Hora, sábado 24 de mayo de 2014. Abusos enfrentan a dueños e inquilinos (2006), www.lahora.com.ec/index.php/noticias/show/455699/-1/abusos_enfrentan_a_dueños-e_inquilinos.Html#u4cmvfnsxx8;10:25,

Diario el Universo sacó otro reportaje escrito el domingo 31 de marzo de 2013 el cual se titula: “Arrendador y arrendatario, una relación sin reglas claras”, vale aclarar que arrendador es el dueño o propietario, en el cual textualmente se indica: “Los arrendatarios. Entre ellos se cuenta a quienes suelen pagar con días o semanas de retraso e incluso a quienes no cancelan durante meses y, pese a ello, se niegan a abandonar el inmueble. Algunos ocasionan daños materiales por montos superiores a los entregados en garantía. Otros hacen cambios en la estructura sin pedir permiso...”⁴

He aquí una razón más para pensar que la sustanciación del proceso de inquilinato por parte del arrendatario en contra del dueño, es una limitación a la propiedad plena o pura.

Este es un problema latente que lo viven el “21,43% de las viviendas. De las 3’810548 que existen en el país, según el Instituto Nacional de Estadística y censo (INEC), 816664 son arrendadas...”⁵

Una cuestión que debe cambiar con una reforma profunda a la normativa vigente que trata estos temas como ya se lo explico en el planteamiento del problema.

Otros estudiosos del derecho que defienden la propiedad como un absoluto derecho real a carta cabal como Gonzales Mocha en su tesis de doctorado en jurisprudencia titulada. “El derecho a la propiedad vulnerado con el nuevo sistema procesal penal ecuatoriano” de la UTPL, expone lo siguiente. “Es obvio admitir, desde luego, que hay un instinto humano de defender lo suyo y que el derecho de propiedad es tan viejo como la institución que lo materializó” (Mocha, 2004). Esto refleja un fundamento muy fuerte enraizado en las personas de proteger lo que les pertenece, la arrendadora o arrendador que en la mayoría de los casos es la dueña o dueño del bien inmueble es perjudicada o perjudicado por una Ley de Inquilinato con tinte social, y claro lo que está en el texto legal se reproduce en el juicio.

Otro estudioso del derecho como Carrión Palacio Daniel Alfredo en su tesis de doctorado en jurisprudencia titulada. “Es necesario llenar vacíos y actualizar la Ley de Inquilinato en cuanto al contrato de arrendamiento en el sector urbano” sostiene lo siguiente con respecto

⁴ Tomado de Diario El Universo. Arrendador y arrendatario, una relación sin reglas claras. Diario El Universo, sábado 24 de mayo de 2014, [www.el Universo.com/2013/03/31/1/1447/arrendador-arrendatario-relación-sin-reglas-claras.html](http://www.eluniverso.com/2013/03/31/1/1447/arrendador-arrendatario-relación-sin-reglas-claras.html).810:50/24/05/2014.

⁵ Tomado de Diario El Universo. Arrendador y arrendatario, una relación sin reglas claras. Diario El Universo, sábado 24 de mayo de 2014, www.el Universo.com/2013/03/31/1/1447/arrendador-arrendatario-relación-sin-reglas-claras.html.810:50/24/05/2014.

al derecho de propiedad. “Aristóteles, sostuvo que las causas de las revoluciones estaban en la propiedad y la desigualdad de la riqueza entre los individuos; en realidad, toda revolución ha tenido como objeto cambiar el sistema imperante y sobre todo, el de la propiedad existente.” (Carrión Palacio, 2003) Esto significa que el derecho de propiedad es un motivo de plan para la mejor administración del Estado, no es un derecho y nada más encierra al patrimonio el trabajo de las personas para adquirir cosas y ser dueña dueño, y todo cambio en este derecho de propiedad o ley que contenga los derechos del propietario afecta en positivo o negativo a la colectividad en general.

4. Hipótesis de trabajo.

Demostrar que el juicio de inquilinato cuando es planteado por la arrendataria o el arrendatario en contra de la arrendadora o arrendador es más indulgente a favor de la parte actora, todo esto producto de una Ley de Inquilinato que no responde a la realidad actual.

CAPITULO I:
QUÉ SE ENTIENDE POR SUSTANCIACIÓN DE PROCESOS

En este capítulo se explicará todo lo concerniente a las definiciones básicas de juicio, juicio de inquilinato, arrendador, inquilino y sustanciación de procesos.

Se hace un recuento de la historia de los juicios a nivel mundial y luego en el entorno ecuatoriano con ejemplos del contexto. Finalmente se explica cómo se lleva a cabo un proceso de sustanciación de inquilinato con el trámite verbal sumario y los principales actores e instancias involucradas en el litigio.

1.1. Definición de la palabra juicio.

La palabra juicio encierra significados concretos como por ejemplo según (Cabanellas, 2011) juicio es la capacidad o facultad del alma humana que aprecia el bien y el mal y distingue entre la verdad y lo falso; esto por una parte y por otra el mismo Cabanellas sostiene que juicio también es conocimiento, tramitación y fallo de una causa por un juez o tribunal.

Ahora anotando la definición legal contenida en el artículo cincuenta y siete del Código de Procedimiento Civil se tiene que juicio es la contienda legal sometida a la resolución de los jueces.

La Primera Sala de lo Civil y Mercantil parece muy explicativa y se expone de la siguiente manera:

Todo juicio entraña un proceso, pero no todo proceso significa un juicio, pues este necesita la existencia de una demanda y la posterior contestación a la misma, en cambio existe un proceso cuando se dan una serie de pasos ordenados y consecutivos establecidos en la ley con el fin de la aplicación de esta a un caso concreto y particular, situación que puede darse aún antes de que se conteste a una demanda propuesta.

Dando un significado al criterio jurisprudencial juicio es un proceso en el cual hay necesariamente un escrito de demanda y un escrito de contestación a la demanda, excepciones dilatorias perentorias, reconvencciones etc. En otras palabras se trata la Litis o contienda judicial sometida a la resolución de los jueces eso precisamente es un juicio al que también se lo llama proceso. Pero en cambio un proceso como tal no es un juicio por que el proceso encierra un conjunto de pasos lógicos ordenados que emanan de la Ley para que sean aplicados a un caso concreto y particular por ejemplo el proceso que se sigue en la impugnación de una supuesta infracción de tránsito.

Con todas estas definiciones anoto una personal y manifiesto que juicio es la contienda legal sometida a las disposiciones jurídicas pertinentes esto es demanda y contestación a la demanda cuyos resultados es una sentencia, la cual contiene justicia para ambas partes en conflicto, siempre una parte gana y otra pierde.

1.2. Historia General de los Juicios.

Los juicios como tales nacen en el derecho romano en el año 509 a de C. Se pone fin a la monarquía romana y nace la República de Roma y esta República romana trae una serie de transformaciones sociales con base en la democracia de los ciudadanos plebeyos y patricios.

Ese cambio de régimen se expuso en la creación de las magistraturas como el consulado, la pretura, la censura, la cuestura, la edilidad curul, el tribuno de la plebe, etc.

Y es en la magistratura de la pretura en la que efectivamente se empieza con actividad jurisdiccional sobre todo en causas civiles, ya que en lo penal fue competente la magistratura de la cuestura.

El pretor era el juez, pues este, llevaba la actividad procesal de los conflictos entre ciudadanos particulares, existían pretores urbanos para la ciudad y pretores peregrinos para los juicios de estos o sea los peregrinos entre sí o también para romanos versus peregrinos.

Había un pretor único y paulatinamente se fue incrementando a cuatro, después a seis y por último a ocho. Los pretores eran elegidos a través de los comicios.

Esta es la historia general de los juicios su partida de nacimiento en la humanidad de la cual hay registros. Problemas han existido toda la vida y seguirán existiendo pero el problema llevado a juicio, con defensores, acciones, excepciones, conflictos de la gente común se lo tiene por primera vez en la magistratura de la pretura en la Roma republicana. En la pretura se aplicaba la Lex Licinia de Consulatu, la ley de las XII tablas; claro, desde ahí hasta acá contando los años antes de Cristo y después de Cristo ha pasado muchísimo tiempo y esto es precisamente por el lapsus del tiempo se constituye en la historia general de los juicios.

De igual forma en la historia general de los juicios están presentes los juicios de Nuremberg (OJO) que tratan acerca de la condena a la horca que recibieron los médicos, científicos, políticos, militares y administradores nazis por el exterminio atroz de millones de

judíos, juicios que se ejecutaron en Nuremberg-Alemania que se lo nombra aquí solo como cultura general de la historia general de los juicios.

1.3. Los primeros juicios en el Ecuador.

Los corregidores eran los jueces políticos “Adicionalmente, la función de corregidor la asumía un magistrado conocedor de causas contenciosas y gubernativas junto al castigo de delitos” (Regalado, 2009).

El territorio que hoy oficialmente se conoce como República del Ecuador nació como tal en 1830 una vez que se disolvió la Gran Colombia y siempre han existido litigios, problemas entre los individuos de un estado, ahora el sistema judicial imperante en esta región era el de las cortes españolas, de ahí el nombre de corregidores, y la Gran Colombia como nación y después la República de Ecuador como país libre e independiente tenían sistemas judiciales de modelo español, así que la primera constitución de este país como lo dice el tratadista lojano (Sarmiento, 2006) “Promulgada el 23 de septiembre de 1830, por la Convención Nacional de Riobamba, presidida por José Fernández Salvador”, estableció tres formas o dependencias para administrar justicia estas son la más alta Corte de Justicia, Cortes de Apelación y otros tribunales creados por la ley de esto se traduce que en un inicio en la República ningún juicio podía tener más de tres instancias.

Los primeros juicios que se dan a inicios del país Ecuador como tal corresponden a enfrentamientos de indígenas ecuatorianos con los criollos por las tierras o sea fincas, haciendas, según los datos obtenidos en el repositorio digital de la Flacso Andes. “Ellos confiaban en la palabra escrita para los litigantes indios, la letra o escritura, legado del colonialismo, los revela atados a juicios que acumulan folios sobre folios, en pos de recuperar la tierra que les perteneció” (Chiriboga). En estas fotos se ve fojas judiciales antiquísimas de cuando los juicios se hacían con tinta y pluma, juicios en materia civil pertinentemente sobre bienes o tierras.

Revisando en los archivos históricos de las bibliotecas se puede catalogar como uno de los primeros juicios en Ecuador al proceso que enfrentó el ex presidente de la República Doctor Luis Cordero Crespo por la supuesta venta de la Bandera en el año de 1894. En este año el Japón empezó una guerra con China, el Ecuador ante tales hechos de política internacional no se declaró ni beligerante ni neutral en esa posición el país podía hacer lo que creyera conveniente en cambio que Chile se declaró neutral o sea no podía hacer ni vender nada a los países en conflicto entonces Chile con la ayuda de nuestro cónsul en

Valparaíso Sr. Luis Noguera vende a Japón el buque de guerra Esmeralda pero pusieron indebidamente la bandera ecuatoriana.

A criterio de (Avilés) “Este asunto no habría tenido mayor importancia, si no se hubiera dado el caso de que el buque zarpó de Valparaíso llevando izada la bandera ecuatoriana – cuando lo correcto era que lleve la japonesa, y en esa forma cruzó el pacífico con destino a Yokohama”. Entonces los enemigos del gobierno empezaron a agitar al presidente Cordero y este dimitió. Tres años después la Corte Suprema de Justicia emitió su sentencia de la siguiente manera:

“Que el gobierno no intentó contrabando. Que el gobierno no pudo cometerlo. Que el gobierno no lo perpetró ni cometió. Que; por tanto, el uso hecho en Chile de la bandera ecuatoriana, por ningún motivo fue imputable al gobierno, por ningún concepto fue capaz de escarnecer a la nación”. (Avilés).

Este juicio se lo cataloga como uno de los primeros de Ecuador con mucha coyuntura pues le costó a un presidente su puesto y con dicha sentencia de la última instancia de justicia se asentó jurisprudencia que enseña no solo lo jurídico sino la misma historia política del país.

Existen otros juicios en el Ecuador de mucha envergadura pero ya no son primerizos sino contemporáneos como el caso de los hermanos Restrepo, Flores y Miel (Indemnizaciones a la nieta del ex presidente Sixto Durán Ballén), juicios de Fabricio Correa en contra del Estado presidido por su hermano Rafael Correa por terminación unilateral de contratos, caso Chevron Texaco, etc.

Y existe mucha conmoción social por los vientres de alquiler o inquilinato que refleja la decadencia moral, falta de ética de la sociedad mundial actual para muchos y también para otros muchos esto es la solución más efectiva para tener familia consanguínea. Existe una noticia de un niño que nació con síndrome de down en Tailandia hijo de unos australianos que alquilan el vientre de la señora Chambua, madre soltera de 21 años con hijos pequeños, esperaba mellizos la pareja solo se llevó a la pequeña lo que desató un escándalo en el país asiático y Australia.

A raíz de entonces, la junta militar que gobierna Tailandia desde el 22 de mayo decidió reformar la ley para prohibir el alquiler de vientres e impidió, la semana pasada, la partida de dos parejas australianas y otras dos estadounidenses mientras estudiaba sus casos e investigaba otros, como el de un japonés padre de nueve niños de madres de alquiler y con

otro en camino. El alquiler de vientres en Tailandia solo es lícito cuando los interesados son familiares de la madre biológica, y está prohibido que la gestación se haga a cambio de dinero⁶.

1.4. Etimología de las palabras inquilinato o arrendamiento.

La etimología es una rama de la lingüística que estudia el origen de las palabras, sus significado, entonces la palabra inquilinato proviene de inquilino y esta a su vez viene de colonus que significa el que habita y cultiva la tierra, la expresión col parafraseando es la “idea de cuidado que se dan a la tierra cultivar y habitar simultáneamente”.

Se tiene también otras palabras de la noción de vivir por ejemplo domicilio que viene de domus o sea lugar, casa donde se habita y colo tierra o inquilino (in + col + ino) palabra muy modificada. De ahí viene la palabra inquilino y de esta naturalmente se deriva el vocablo inquilinato, inquilinato como tal (LEXUS, 1998) afirma: “Arriendo de una cosa o de parte de ella” (p.501). Entonces inquilinato es el derecho, es el contrato de arrendamiento que tiene una persona para gozar de la cosa (inquilino) y la otra para persona para dejar gozar la cosa a cambio de dinero (arrendador).

El inquilinato es la relación jurídica contractual o contrato que existe entre el arrendador y arrendatario. En cambio con la palabra arrendamiento (LEXUS, 1998) sostiene: “acción de arrendar o alquilar. Contrato de arriendo. Precio en que se arrienda, renta” (p.84). Arrendamiento es el contrato de alquiler propiamente dicho.

Ahora (Cabanellas, 2011) determina que arrendamiento es: “Contrato por el que se arrienda” (p. 37).

1.5. ¿Qué es el contrato de arrendamiento?

Primeramente se parte de lo que es un contrato y este es un concierto de voluntades entre dos o más partes arrendador y arrendatario, y cada parte tiene un fin lícito en el contrato o convención.

Ahora existe contrato de arrendamiento de cosas, contrato de arrendamiento de servicios inmateriales, contrato de arrendamiento de transporte, en el contrato de arrendamiento de cosas (Cabanellas, 2011) expone: “El contrato en que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto” (p. 37). De esta

⁶ Tomado de <http://www.emol.com/noticias/internacional/2014/08/17/675388/tailandia-deja-partir-a-pareja-australiana-con-gemelos-de-ventre-de-alquiler.html> el 16 de octubre de 2014.

definición se entiende que el contrato de arrendamiento de cosas es bilateral o sinalagmático que significa que del cumplimiento de la obligación del uno depende el cumplimiento de la obligación del otro, hay obligaciones para ambas partes por ejemplo en el arrendamiento de cosas el arrendador o dueño de la cosa tiene que precisamente entregar dar la casa a su arrendatario o inquilino para que este la use, la goce y este arrendatario como ya está usando, gozando la casa o cosa, tiene que pagar el canon mensual de arrendamiento o sea el dinero mensual, el uno da y el otro da también, eso es sinalagmático o bilateral.

El contrato de arrendamiento en forma general es oneroso porque cuesta, no solemne, hay que cumplir algunos requisitos legales como es tener mayoría de edad para celebrar un contrato de arrendamiento, inscribir el contrato en el Juzgado de Inquilinato, etc.

Se debe indicar que un contrato de arrendamiento sea este de casas o cosas, de servicios inmateriales o de transporte es un instrumento legal y legítimo que sirve para hacer constar una relación contractual obligacional o sea que nace una obligación, es fuente de obligaciones. Se reconoce la propiedad en el arrendamiento de cosas, sobre todo en los inmuebles, el contrato de arrendamiento es un documento que hace prueba en un juicio de inquilinato. En definitiva es una herramienta legal que es muy utilizada en el diario vivir de los ciudadanos, es la parte del Derecho como ciencia más próxima al habitante común.

Siguiendo con la temática, un contrato de arrendamiento de servicios inmateriales es “aquel en el cual una de las partes se compromete a hacer una obra o a presentar un servicio mediante el precio que otra ha de abonarle” (Cabanellas, 2011, pág. 92). Ejemplo pagarle a alguien para la creación de una composición literaria; y el arrendamiento de transporte es cuando alguien alquila, renta o fletea o sea paga dinero a un vehículo para llevar enceres de oficina, muebles, etc.

1.6. Estructura del contrato de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento tiene que reducirse a escrito en su encabezamiento tiene que tener el título de contrato de arrendamiento, siguiendo con el encabezamiento se tiene que hacer constar la ciudad donde se celebra dicho contrato, la fecha con su respectivo año, nombrar a las personas intervinientes con sus dos nombres y apellidos si los tuviere, por costumbre y como haciendo reconocimiento al derecho real de dominio o propiedad primero se hace constar al dueño del inmueble como arrendador o propietario y luego al arrendatario, tiene que ir anotado el número de cédula de ciudadanía de ambos contratantes. Para terminar el encabezamiento se escribe que las partes convienen en

celebrar el presente contrato de arrendamiento contenido en las siguientes cláusulas; las cláusulas son disposiciones contractuales que están ahí anotadas en el contrato las cuales indican las reglas del contrato de arrendamiento; o sea cuánto será el canon mensual a pagar dentro de los tres o cinco primeros días de cada mes, las cláusulas contendrán el reconocimiento de que el arrendador es dueño del bien inmueble, contendrá también la prohibición de subarrendar, se quedará de acuerdo en las cláusulas quien paga el servicio de agua potable, luz eléctrica, el tiempo de duración del contrato, las partes pueden sujetarse a la Ley de Inquilinato para las causales de terminación del contrato, todo esto va en una cláusula a las cuales se les pone el nombre de primera, segunda, etc. No hay número definido para las cláusulas en el contrato de arrendamiento; y en la última cláusula se anota que en caso de discrepancia los contratantes se sujetan a los jueces competentes de la ciudad donde se ejecuta el contrato, se someten al juicio verbal sumario de inquilinato, se podría poner que renuncian a fuero y domicilio; y que fijan para cualquier notificación el inmueble arrendado.

Por último se escribe que para constancia de lo actuado y en fe de conformidad firman por duplicado o triplicado y las firmas con sus correspondientes números de cédulas y certificados de votación. Las firmas del arrendador y arrendatario tienen que ir preferentemente con color azul, después a este contrato se lo hace inscribir en el juzgado de inquilinato de la ciudad donde se ejecuta, ahí firman la inscripción con el número que corresponde el señor juez de inquilinato y su infrascrito secretario; se pone el sello del juzgado al documento de inscripción que está anexado al contrato y el contrato de arrendamiento está plenamente vigente, todo esto es la estructura del contrato de arrendamiento.

1.7. Autoridad jurisdiccional en la sustanciación de los procesos de inquilinato.

La autoridad jurisdiccional en la sustanciación o tramitación de los juicios de inquilinato es la persona que tiene el poder o facultad de administrar justicia en esta materia del derecho, administrar justicia que engloba la potestad pública de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, esta autoridad recibe la denominación de juez de inquilinato y relaciones vecinales, esta autoridad jurisdiccional sustancia todo proceso de inquilinato como es un trámite por desahucio, terminación unilateral anticipada del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario donde no se ha fijado plazo y no se avisa al arrendador con anticipación de un mes por lo menos, desalojo por subarrendar, etc.

Por disposición del Consejo Nacional de la Judicatura en territorios de escasa población existen los jueces multicompetentes, estos magistrados conocen las diversas materias del derecho como son: inquilinato, civil, penal, laboral, tránsito, etc.

Para llegar a ser juez de inquilinato y relaciones vecinales o juez multicompetente de una corte provincial de justicia entre los requisitos más importantes están tener título de tercer nivel en derecho reconocido y registrado en la Senescyt, haber ejercido la docencia universitaria o la abogacía o la carrera judicial un plazo mínimo de siete años con probidad notoria.

El juez de inquilinato y relaciones vecinales tendrá que juzgar los actos de los arrendadores y arrendatarios que se sometan a sus competencia, tendrá que hacer uso de la sana crítica, motivar sus sentencias nombrar los medios probatorios de las partes y explicar su aplicación al caso. Es decir actuar con mucha buena fe para que gane la sociedad en general.

1.8. Causas por las que se puede entablar una sustanciación de un proceso de inquilinato.

Existen algunas causas:

- La falta de pago de dos pensiones mensuales por parte del arrendatario para su arrendador, entabla demanda el arrendador.
- Si el bien inmueble arrendado está próximo a derrumbarse y hay que hacer los arreglos necesarios.
- Escándalos producidos por el arrendatario o inquilino.
- Local arrendado par un fin diferente al convenido o para un objetivo ilegal ilícito.
- Destrucción del bien inmueble sea en los interiores o exteriores por parte del inquilino.
- Inquilino que subarrienda sin tener autorización escrita para ello.
- Cuando el inquilino realiza obras en el bien inmueble arrendado sin el visto bueno del dueño.
- Desahucio
- Cuando el dueño quiere ocupar el bien inmueble arrendado justificando legalmente la necesidad de hacerlo.
- Terminación unilateral anticipada del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario donde no se ha fijado plazo y no se avisa al arrendador con anticipación de un mes por lo menos.

- Causas por transferencia de dominio.

1.9. Pasos a seguir en una sustanciación de un proceso de inquilinato.

Las sustanciaciones de los procesos de inquilinato se efectúan en el juicio verbal sumario que es un juicio rápido, primeramente se interpone la demanda bien redactada cumpliendo todos los requisitos del artículo 67 y 68 del Código de Procedimiento Civil, caso contrario el señor juez de inquilinato y relaciones vecinales o un juez multicompetente la rechaza y la envía a aclarar o completar en el término de tres días.

Se escribe el libelo de demanda con base en cualquiera de las causas por las que se puede entablar una sustanciación de un proceso de inquilinato que se vio en el punto anterior, todas estas causas constituyen los fundamentos de derecho de la pretensión o demanda, una vez firmada la demanda por el abogado o abogada y su cliente; es presentada a la Corte Provincial de Justicia en donde es sorteada y recae en alguna unidad judicial en la cual está a cargo un juez competente.

Una vez que el juez competente tiene conocimiento de la sustanciación del proceso de inquilinato, revisa la demanda de encontrarla clara, completa y precisa dispone que se entregue al demandado una copia; para cumplir con esta diligencia judicial, el juez de inquilinato pasa la copia del libelo de demanda a la oficina de citaciones para que el citador practique la diligencia de citar al demandado.

Después de citado el demandado, previo pedido de una de las partes, el juez de inquilinato indicará día y hora para que se lleve a cabo la audiencia de conciliación en un plazo no menor de dos días, ni mayor a ocho días contados desde que se firma la providencia que convoca.

En la audiencia de conciliación el demandado contestará la demanda con las excepciones dilatorias y perentorias de las que se crea asistido; en este punto de la sustanciación del proceso de inquilinato ya se encuentra trabada la litis o sea hay juicio, el juez en este momento procesal procura la buena convivencia de las partes en litigio si lo consigue archiva el juicio, cualquiera de las partes que no asista a la audiencia se lo declara rebelde.

Si las partes no llegan a una solución o reconcilian y expusieren alegaciones de hechos que deben acreditarse, el juez abrirá la causa a prueba por un término de seis días, pasa el término de prueba y el juez dicta sentencia en cinco días, se puede presentar recurso de

apelación al superior por la sentencia o de la providencia que niega el trámite verbal sumario.

1.10. La mediación como solución a los conflictos entre arrendador y arrendatario.

La mediación es un mecanismo para la solución de un problema o conflicto que nace de la ley pues esta figura jurídica está contemplada en la Ley de Arbitraje y Mediación vigente en Ecuador desde el año 1997 hasta la actualidad con sus respectivas reformas desde luego.

La mediación no es un juicio, litigio o contienda legal, es una ayuda ya que a través de un mediador las partes se sientan a conversar sobre el problema que tienen; a esta reunión de las partes involucradas con el señor mediador, se llama a audiencia según como consta en la Ley de Arbitraje y Mediación.

En la mediación prima la voluntad de los intervinientes o sea el ánimo de llegar a un acuerdo rápido, económico y eficaz para las partes en conflicto ya que si se meten a juicio es más costoso por los honorarios profesionales de los abogados, por gastos extrajudiciales como son certificaciones de instituciones que se emiten a través de la compra de papeles valorados, documentos notariados, copias y todo esto es dinero, y tiempo de igual forma en un juicio el tiempo es oro, según muchas circunstancias que se presentan en los litigios se puede avanzar rápido o lento pero en la mayoría de casos el tiempo que dura un juicio es demasiado, son años para emitir una sentencia; por esta razón la justicia tiene fama de lenta. Y a todo esto hay que sumarle la carga emocional que sufre actor y demandado en el ámbito civil y querellante o denunciante y querellado o denunciado en el ámbito penal, es muy estresante vivir un juicio del que sea, los participantes del mismo se envejecen, se enferman por el estrés como por ejemplo hipertensión, gastritis; es un mal recuerdo.

Entonces la mediación si es una excelente ayuda porque en una audiencia podemos poner fin a años de litigio en los juzgados; en lo que tiene que ver a materia de inquilinato es muy utilizado este mecanismo de la mediación el principal problema entre arrendador y arrendatario es el no pago del canon mensual de arrendamiento por parte del arrendatario o inquilino al arrendador o dueño de la propiedad, el atraso de los meses de renta o alquiler es el problema número uno, aunque existe un problema número dos en materia de inquilinato como es la destrucción de la cosa dada en arrendamiento por parte del arrendatario o inquilino la destrucción de la cosa puede ser total o parcial; pero en si todos estos problemas de inquilinato son materia transigible es decir hay como tranzar, arreglar, llegar a un acuerdo utilizando un mecanismo para la solución de conflictos como la mediación.

Las personas que utilizan la mediación gozan de confidencialidad o sea los que no tenemos ese conflicto, no poseemos el derecho a estar ahí cuando se celebra la audiencia, ni a leer el acta; pero por experiencia profesional en un problema de inquilinato en el cual el arrendatario o inquilino debía cinco meses de canon mensual de arrendamiento a su arrendador o propietario de la casa arrendada, se dio la siguiente solución ecuaníme en la que ganan las dos partes, el arrendatario entregó voluntariamente al arrendador un televisor plasma LSD, su refrigeradora y una computadora portátil modelo laptop en prenda por un valor de lo adeudado que ascendía a mil cien dólares americanos ya que el canon mensual de arrendamiento que constaba en el contrato era de doscientos veinte dólares americanos y estaba en arrendatario o inquilino atrasado con cinco meses lo cual daba el valor de mil cien dólares americanos como deuda con el arrendador.

El arrendatario o inquilino entregó sus bienes muebles pactando un tiempo de dos meses para cubrir la deuda o si no el dejaba en poder del arrendador dichos enceres con los respectivos títulos de propiedad, el arrendador aceptó y se firmó el acta de mediación constando la firma del arrendador, arrendatario y el mediador, esta acta de mediación tiene la validez de una sentencia ejecutoriada y cosa juzgada de última instancia; en el juicio de inquilinato como tal hay más etapas procesales que franquean las leyes pertinentes, por ende es muy útil la herramienta de la mediación pero tiene que primar la voluntad de los intervinientes, el mediador es un medio para el arreglo pero este mediador no obliga a nada sino hay solución al conflicto pues no la hubo, el mediador no es árbitro ni juez, es mediador.

CAPITULO II:
ASPECTO JURÍDICO, POLÍTICO, SOCIAL

2.1. Qué es el Estado. Clases de Estado

Es una pregunta muy abierta, existen muchos pensadores modernos y antiquísimos que tratan de definir o también de conceptualizar la palabra “Estado”, cada autor cuando lanza su visión de Estado está reflejando también su ideología económica y política; claro que no pueden inventarse cosas ilógicas referente a la idea general del Estado pero hacen más énfasis en uno u otro aspecto en el cual han laborado sobre todo y son especialistas.

El ex presidente constitucional de la República de Ecuador (Borja, Enciclopedia de la Política AG, 1997) sostiene que por Estado se entiende caracterizado esencialmente por la ordenación jurídica y política de la sociedad, el Estado constituye el régimen de asociación humana más amplio y complejo de cuantos ha conocido la historia del hombre. Es el último eslabón de la larga cadena de las formas de organización de la sociedad creados por su instinto gregario y representa la primera forma propiamente política de asociación, puesto que tiene un poder institucionalizado que tiende a volverse impersonal. La horda, el clan, la tribu, la confederación de tribus y cualesquiera otras formas anteriores de organización social fueron “prepolíticas”. En ellos la fuerza y la arbitrariedad fueron los factores que pusieron orden en la sociedad con ayuda de invocaciones supersticiosas a la divinidad. No existió en ellos el grado superior de organización de la autoridad pública que se ha dado en llamar institucionalización del poder y que es atributo propio y diferencial del Estado.

Por su puesto que varios pensadores tienen del Estado una idea mucho más amplia. Para unos de ellos la palabra Estado comprende la nutrida variedad de formas de asociación humana prepolítica y política que se dieron en el tiempo. Asignan a la palabra Estado latamente la significación de sociedad política. Solo excluyen de la comprensión del concepto a las comunidades primitivas nómadas, ya que ellos carecieron de un elemento que parece ser esencial al concepto de Estado: La relación permanente entre la comunidad humana y el territorio...

Borja coincide en que hay una variedad de pensadores que tienen una amplia conceptualización de lo que es el Estado y además nombra un elemento fundamental sin el cual no pudiese existir un Estado esto es el territorio y tiene toda la razón ya que en el suelo se sustenta, se delimita, se efectiviza el Estado para sus ciudadanos.

“La existencia del mega Estado que es una tendencia a que los estados se expandan de país en país a través de modelos basados en el desarrollo económico, tecnológico, industrial

, militar; para formar imperios cambia su propia estructura interna política y social de Estado” (Drucker).

Este autor mantiene la concepción de que las grandes potencias cambian su estructura jurídica, política, social, interna de Estado para convertirse en Mega Estado o transnacionales que van de país en país por la sed expansionista de la cual se saca provecho financiero, con este autor se amplían los conceptos de Estado Nación a Mega Estado o transnacional.

Jellinek en la enciclopedia jurídica (OMEBA, 2000) informa: “En el primer sentido, y con diferencias de concepciones doctrinarias, el vocablo alude ya a una comunidad política jurídicamente organizada; ya a una corporación formada por un pueblo...” (pág. 818).

Este jurista identifica que Estado es una comunidad política jurídicamente organizada y que también es una corporación de un pueblo es decir engloba el aspecto legal, el político y el humano queriendo indicar que la reunión de personas en un determinado territorio con unas mismas leyes hechas por ellos mismos se llama Estado.

El Estado es un espacio de tierra de mar y de aire en el que habitan permanentemente y transitoriamente seres humanos, estos llegan al poder a través del proselitismo político con elecciones en democracia para instaurar o mejorar las estructuras jurídicas y sociales del lugar en que habitan o Estado; esa forma de autogobernarse es la soberanía que la tiene el cúmulo de gente o pueblo; que la traspasan a sus mandatarios que son los jefes de Estado y de gobierno como los presidentes, primer ministros.

También el Estado es el cuerpo político y jurídico de una nación. En lo referente a las clases de Estado se tiene gracias a la relación que existe entre poder y territorio surgen dos nuevas clases de Estado estos son el Estado unitario y el Estado federal, en cambio gracias a la relación poder – ciudadano surgen otros dos estados estos son: el Estado Democrático y el Estado Autocrático.

Estado Unitario: Es el Estado único el que tiene un solo congreso o asamblea con diputados de alcance nacional para todo el territorio una sola estructura de la función judicial con una corte suprema de justicia que produce jurisprudencia para todo el país, con una función ejecutiva, en el Estado unitario existen por lo general solo estas tres clases de división de poderes, el estado unitario es demasiado centralista y apenas hay una mera descentralización administrativa en la cual se delegan las tareas para la periferia pero estos

órganos de administración ubicados en los extremos de la nación responden disciplinariamente a las entidades centrales y tienen un mismo sistema legal.

Estado Federal: Es un ejemplo de convivencia de la diversidad o unidad en la diversidad, se trata de que existe un solo Estado, el Estado Federal pero dentro de este existen comunidades autónomas o circunscripciones territoriales con autonomía; es decir estas comunidades territorios provincias como se las quiera llamar tienen sus propias leyes, sus propios ingresos financieros, sus propios aparatos de justicia de última instancia, se gobiernan por sí mismos tienen autonomía pero no soberanía ya que existe una constitución federal que es para todo el país y las leyes de las comunidades autónomas no deben contradecir esa constitución federal; existe también la corte federal de justicia que se encarga de observar que las leyes de las comunidades autónomas no se salgan del marco constitucional federal.

Al jefe del Estado Federal le toca administrar a las fuerzas armadas, la política económica, la diplomacia que es de alcance nacional para todo el territorio; a las comunidades autónomas les corresponde arreglar sus propios problemas, en ocasiones hay problemas por conflicto de competencias; el Estado Federal ante el derecho internacional o comunidad internacional se presenta como una sola unidad, es un solo país.

(Borja, 2007) determina algunas características de los Estados Federales y son:

- 1) Un alto grado de descentralización jurídica, política y económica que permite a cada unidad territorial dictar su propia Constitución y leyes, siempre que no contradigan los principios establecidos por la Constitución federal ni versen sobre materias reservadas por ella a la Función Legislativa central; impartir justicia por sus tribunales y juzgados dentro de los límites de su jurisdicción; ejercer actos de gobierno y administración local; recaudar y manejar sus propios recursos económicos y elegir a sus funcionarios de naturaleza representativa.
- 2) Coexistencia de normas jurídicas de validez nacional, dictadas por el órgano legislativo federal compuesto de dos cámaras: la de senadores y la de diputados, y normas jurídicas de validez local, expedidas por los órganos legislativos distritales o provinciales.
- 3) Prevalencia del derecho constitucional federal sobre el de los distritos seccionales e inamovilidad de la forma de Estado y la forma de gobierno establecidas por la Constitución federal.
- 4) Distribución del poder político, con sentido territorial, entre los órganos de gobiernos federales – legislativo, ejecutivo y judicial - y los órganos de gobierno seccionales –

legislativo, ejecutivo y judicial – de acuerdo con el esquema de división de competencias establecido en la Constitución federal.

- 5) Distribución de los centros estatales de decisión política en función territorial, de modo que cada uno de ellos tiene *autonomía* pero no *soberanía*. Esto significa que, dentro de las materias cuya competencia les ha sido asignada, ellos pueden decidir inapelablemente más no en las materias reservadas a los órganos federales. Para que no se produzca ninguna contradicción o incoherencia la Corte de Justicia federal asume el control de la constitucionalidad de las leyes y demás actos provenientes de los poderes seccionales.
- 6) Una sola personalidad jurídica en el campo internacional que permite al Estado federal presentarse como unidad política soberana frente a los demás Estados y a la comunidad internacional. La *Convención sobre Derechos y Deberes de los Estados*, aprobada en 1933 por la Conferencia Interamericana celebrada en Montevideo, dice en su artículo segundo que “*el Estado federal constituye una sola persona ante el Derecho Internacional*”

Estado Democrático: (Borja, 2007) sostiene:

El Estado democrático o la forma democrática de Estado – que es en todo y por todo la negación de la autocracia, en la cual se abren amplias y sistemáticas oportunidades de participación de los pueblos en la decisión de sus propios destinos.

Esta es una forma de Estado abierta y libre, cuyo gobierno es una poliarquía y cuyas características principales son la participación ampliada en los quehaceres públicos y la oposición tolerada. Ella rodea a las personas de una esfera de derechos frente a los cuales el Estado es incompetente y ofrece a los ciudadanos métodos directos e indirectos de participación política.

El Estado democrático es donde hay la división de poderes, el pluralismo del pensamiento no hay un pensamiento único, se respeta a las minorías, están vigentes los derechos humanos, el que gobierna en un Estado democrático está obligado a ver la oposición como una oportunidad para reconocer errores y enmendarlos, la oposición no es enemiga solo hace uso de su legítimo derecho de libertad de expresión, en el Estado democrático el ciudadano común o de a pie es consultado a través del instrumento jurídico del sufragio en elecciones presidenciales, de plebiscito, del referéndum, revocatoria del mandato etc. El ciudadano tiene y ejerce sus garantías constitucionales o de ley fundamental.

El Estado Autocrático: “El Estado autocrático concentra todas las potestades en el gobernante. Es una concentración de poder total y excluyente. No hay nada que se parezca a división de poderes ni participación popular en la toma de decisiones de interés general. El gobernante ejerce un poder autoinvestido. Sus facultades de mando no derivan de la ley ni de ninguna fuente exógena. Su voluntad es la ley” (Borja, 2007).

El Estado autocrático es la dictadura, el abuso del poder ejecutivo, la ingerencia en otras funciones del Estado, manipulación de la información para la ciudadanía; estas malas prácticas del gobernador determinan que el Estado sea autocrático, inexistencia de fiscalización de los actos del poder público impunidad, una característica del Estado autocrático es que quien ejerce el poder ejecutivo ve al poder judicial como un burro al cual lo monta a su antojo para sus fines perversos para castigar a sus opositores.

En el Estado autocrático los derechos humanos se hunden en un mar de odio y sangre que emana del máximo jefe de Estado. En el Estado autocrático los pueblos están amaniatados, doblegados para poderlos ayudar se necesita una iniciativa del propio pueblo torturado y de intervención extranjera.

Las clasificaciones del Estado son numerosas pero aquí están las más importantes en nuestra época contemporánea, existe también más ya en lo jurídico el estado de necesidad que se aplica en el derecho penal que es cuando se provoca un daño para evitar un mal mayor por ejemplo el padre de familia desempleado que roba comida de un supermercado para dar de comer a sus hijos; de esta manera se abarca la más importante clasificación de los estados.

2.2. Clasificación del Estado ecuatoriano.

El Estado ecuatoriano es una organización política, jurídica, soberana es decir que tomamos nuestras propias decisiones sin la influencia de ningún factor interno o externo, laico o sea existe separación entre toda creencia religiosa y el aparato estatal, unitario o sea es por esencia un Estado centralista donde existe una sola asamblea que produce leyes para todo el territorio nacional hay la unicameralidad, la función judicial es para todo el territorio la misma jurisprudencia para todos nosotros como habitantes de este Estado; un solo jefe de Estado y de gobierno que es el Presidente de la República, la única descentralización que existe en el Estado unitario ecuatoriano es la descentralización administrativa o sea el ministerio de salud por ejemplo tiene su sede principal en la capital de este Estado la ciudad de San Francisco de Quito pero hay su delegación administrativa en la provincia de Loja y en todas las provincias con las direcciones provinciales de salud

que tiene la misma política de salud del gobierno central, las mismas leyes de acción para aplicar, estas direcciones provinciales responden disciplinariamente a su ministerio; esta es la descentralización administrativa a la que se refiere el Estado unitario.

El Estado ecuatoriano también es plurinacional existen varias nacionalidades indígenas que forman parte de este territorio por ejemplo los Saraguros, los Otavalos, los Paltas. Quien tiene la soberanía o el poder en este Estado es el pueblo y el pueblo nombra sus autoridades a las cuales le entrega poder cuya base o fundamento de la autoridad pública es la voluntad del pueblo.

El Estado ecuatoriano al menos en teoría trata de generar desarrollo para sus habitantes y se organiza en forma de República es decir hay división de poderes y por último el Estado ecuatoriano es un Estado Constitucional de derechos y justicia.

2.3. Qué se entiende por un Estado Constitucional de Derechos y Justicia.

Se entiende que la Constitución de la República es el eje central es la gran norma jurídica del Estado ahora estamos no bajo el imperio de la ley si no bajo el imperio de la Constitución que es garantista de los derechos consagrados ahí para los ecuatorianos y extranjeros que habitan el Ecuador, los Derechos constitucionales de las personas son de aplicación directa e inmediata no se necesita de ley para efectivizar un derecho constitucional, a los que se cumplen los derechos constitucionales se crea un efecto de justiciabilidad o sea los ciudadanos tenemos lo que nos corresponde conforme a derecho o con base a las acciones y garantías que ofrece el neoconstitucionalismo; las autoridades públicas y privadas están obligadas a realizar su accionar dentro del marco constitucional, el Estado Constitucional de Derechos y Justicia también significa que el Juez ya no solo aplica el Derecho sino que lo va creando con sus raciocinios producto de las pruebas que aportan las partes procesales dejando así un precedente constitucional que a su vez es jurisprudencia, el juez toma decisiones con el afán de cumplir el mandato constitucional ahí va creando derecho, no solo es la boca de la ley el juez sino que hace estas innovaciones jurídicas gracias al Estado Constitucional de Derechos y Justicia.

Este Estado significa también división de poderes, que las autoridades estatales tengan un límite tal como lo explica el famoso pensador Montesquieu⁷.

El Estado Constitucional de Derechos y Justicia institucionaliza los Derechos Humanos los incorpora plenamente bajo su regencia para que su habitante llegue a cumplir plenamente todas las expectativas de su vida, este estado es también de norma abierta es decir que algún tratado o convenio internacional que no lo tenga Ecuador puede tener efecto en el país siempre que beneficien los derechos humanos de las personas. Por último todo juez de la República del Ecuador tiene el rango de Juez Constitucional y una persona pordiosera alcohólica tirada en el piso tiene derechos constitucionales por ende el Juez y el pordiosero son igualmente tratados porque son sujetos de derechos protegidos por el Estado Constitucional de Derechos y Justicia, nadie es más nadie es menos entiéndase al Estado Constitucional de Derechos y Justicia como la máxima expresión de la razonabilidad humana fuera del tinterillismo de la legalidad sino como una realidad histórica donde predomina el ser humano; eso es el Estado Constitucional de Derechos y Justicia.

2.4. Qué se entiende por lo social y sus efectos.

Las clases sociales en el Ecuador están bien marcadas, la clase social alta es aquella que ostenta el poder político y económico, la clase social media es aquella que vende su trabajo utilizando aparatos productivos que les da ingresos económicos medios, estas personas no se mueren de hambre pero no desarrollan financieramente como quisieran, la clase social baja en cambio es aquella que no tiene que comer que vestirse, no posee un lugar donde vivir, la gente muy necesitada que utiliza el bono de desarrollo humano que brinda el Estado para su manutención que no posee nada para producir, esta es la gente pobre carente de salud, de educación, de oportunidades para el desarrollo, y habría una cuarta clase social denominada como lumpemproletariado que “se nutre de elementos salidos de diversas clases sociales a los que las condiciones de la organización política arrojan al “fondo” de la pirámide social. Está compuesto por una suma muy heterogénea de tipos humanos: individuos sin ocupación fija, vagabundos, mendigos, timadores, saltimbanquis, personas que lucran con el comercio ilegal, prostitutas, ex-presidarios y, en general, individuos que viven absolutamente al margen de los beneficios de la sociedad y de la cultura...” (Borja, 2007)

⁷ Escritor y jurista francés 1689/01/18 - 1755/02/10 Su obra maestra es **El espíritu de las leyes** (1748), que figura entre las tres principales de la **Teoría Política**. Aquí analiza las tres principales formas de gobierno (república, monarquía y despotismo) donde sostiene que debe darse una separación y un equilibrio entre los distintos poderes a fin de garantizar los derechos y las libertades individuales. Tomado de: <http://www.buscabiografias.com/bios/biografia/verDetalle/1596/Montesquieu> el 4 de noviembre de 2014.

Con este breve preámbulo entiéndase por social al conjunto de hombres, mujeres y niños que viven en un lugar determinado, social significa muchos varios, entonces las ayudas sociales son mecanismos que tratan de ayudar en algo a los más desposeídos esto es a la clase social baja y al lumpemproletariado, cuando se emplea el término lo social se quiere referir a ayuda, dar la mano, ser solidario, el Estado ecuatoriano ha iniciado muchísimos programas de ayuda social por ejemplo las brigadas solidarias Manuela Espejo para las personas con capacidades especiales o discapacitados, el bono de desarrollo humano que en un inicio se denominó el bono de la pobreza que consiste en la entrega de cincuenta dólares mensuales para en algo apalea la situación difícil que viven las personas pobres, programas de erradicación de la mendicidad por ejemplo da dignidad que consiste en alentar a los ciudadanos a no dar dinero a las personas que pasan en las calles sino a dejar las donaciones que quieran hacer en los centros autorizados.

Todos estos programas son de ayuda social que beneficia al conjunto de ciudadanos pobres, ayuda que no solo viene del Estado sino también de la sociedad civil; cosa que está muy bien y tiene efectos positivos la gente necesitada recibe algo aunque sea y sabe que no está sola que hay alguien que lo ampara, que le provee, que le enseña para que la persona pobre después rompa el círculo de pobreza gracias a la nutrición, salud, educación que recibió del Estado o de la sociedad civil, ONG's etc. Este es el gran efecto positivo de lo social romper la pobreza.

Pero lo social debe ir contenido en los programas de acción de gestión más no en las leyes porque la ley es el resultado de actos procedimentales serios cumplidos con mucho rigor, tiene que ser justa una ley ni para el uno ni para el otro sino dar la razón el juez a quien la tenga conforme a derecho, se ha indicado en entrevistas a medios de comunicación por parte de funcionarios judiciales que la Ley de Inquilinato es una ley social que está para el más indefenso de la relación arrendador-arrendatario en este caso el arrendatario; aquí el concepto de lo social se está mal entendiendo ya que todas las leyes son sociales pues rigen para la sociedad toda, las leyes no tienen que inclinar la balanza de la justicia para uno u otro lado porque si lo hacen ya no son leyes, serían más bien contratos en que una parte tiene mejores cláusulas que la contraparte.

Es una peligrosa idea que se creen leyes sociales de ayuda supuesta a los más marginados o para quien se cree que está desprotegido, si así es el juicio perdería su consistencia como tal estaríamos en retroceso sería no juicio sino inquisición directa y eso en un Estado Constitucional de Derechos y Justicia como el ecuatoriano no debe ni puede

ocurrir; ya que si ocurre es un efecto no solo negativo sino terrible de lo mal entendido como social.

2.5. División de las clases sociales

La sociedad está dividida, fragmentada, no existe una sociedad igualitaria, ideal, eso no existe en el mundo, las diferencias siempre van a estar presentes, la sociedad está dividida en clases sociales, la partición clásica es la clase alta, la clase media y la clase baja. Se entiende por clase social al grupo de seres humanos que tiene el mismo medio de producción o aparatos productivos parecidos, con ingresos mensuales similares y en cada clase social sus integrantes tienen casi los mismos hábitos, aficiones, el mismo estilo de vida, esto ya se centra más en el estatus o sea el estado de la persona de cómo se presenta en su clase social.

Weber (citado por Borja, 2007) dice de los status:

...la división de las personas según su estatus, es decir según su estilo de vida, el modo de comportarse, el uso de un cierto lenguaje incluso de un acento peculiar, los modelos de consumo, la forma de vestir, los matrimonios que realizan, el tipo de relaciones sociales que mantienen, las profesiones que ejercen, los gustos y preferencias que tienen y la forma de percibirse a sí mismos y de percibir a los demás. (Borja, 2007, pág. 25).

El factor que determina la división de la sociedad en clases sociales es el dinero, el que tenga más dinero está en la clase social alta, el que no tiene nada es desposeído, camina por las sendas de la miseria es el pobre que está en la clase social baja, y el que tiene ingresos intermedios por ejemplo no mendiga pero tampoco es capaz de ser millonario, está ubicado en la clase media.

Hay otros factores como es el nivel educativo que en cierta medida hacen cumplir un rol o función establecida en la sociedad dando un status como se explica en el párrafo anterior, esto puede influir en la posición social o socioeconómica, la persona entre más calificada está, mejor probabilidades tiene de encontrar un mejor empleo con una mejor remuneración que alguien no estudiado o no calificado. Esto da cierto rango, cierta distinción también en algunos casos sirve para pasar a la clase social alta; pero en si el componente determinante para pertenecer a la clase social alta es el dinero, la persona puede no haber acabado la escuela pero si tiene bastante dinero es clase A, el éxito de la clase social alta está en tener los medios de producción efectivos para la creación del dinero que dinamiza la economía.

El ecuatoriano Fidel Jaramillo, representante del BID en el Perú, muestra la ruta recorrida por la sociedad de América Latina y del Ecuador en una década. Hay una clase media más fuerte, pero eso abre nuevos desafíos y genera mucha más presión a los Estados⁸. Esto refleja la buena decisión política de enfocar el tema social como una política de estado esperando que se concreten mejores resultados ya que el Ecuador ha emprendido una campaña como es el cambio de la matriz productiva donde la clase media será la más favorecida pero también se quiere eliminar del todo los índices de pobreza.

En la división de las clases sociales hay también el fenómeno de la movilidad social que consiste en que la persona que pertenece a una clase social específica puede ascender, descender o mantenerse en su clase social de origen, este cambio se da según el mejoramiento de los ingresos mensuales, mejoramiento de los niveles educativos y suerte.

2.6. Las canonjías de la plutocracia.

Las canonjías son las prebendas que tiene un grupo sobre el resto de ciudadanos los que tienen estas prebendas son los llamados dorados o la élite de cualquier sector social cuando estos grupos elitistas han logrado el poder político a través de las urnas se convierten en plutócratas ejerciendo la plutocracia o el gobierno de los ricos.

Ahora que se ha entendido bien el panorama se observa las siguientes canonjías de la plutocracia; leyes creadas en favor de la banca privada para solventar su liquidez con dineros públicos o de los propios cuenta ahorristas por ejemplo la Ley Trole 1, la Ley Trole 2, la Ley del Cobro del 1% a toda transacción bancaria, otra canonjía es la tercerización laboral que ya no rige en el país, no cobrarse los impuestos, introducir su personal dentro del sector público haciendo una verdadera pantomima de los concursos de méritos y oposición. La plutocracia costeña acostumbra a solicitar créditos al Banco de Fomento y sin pagar un seguro en las primeras lluvias declaran que sus plantaciones han quedado inundadas para pedir la condonación de las deudas.

Permitir que ingresen profesionales al sector público pero sin nombramiento y exigirles que se presenten a marchas de apoyo político en respaldo de los gobiernos de turno, no subir el sueldo de los trabajadores públicos o privados a so pretexto de no hacerlo por no romper la Ley por ejemplo no subir el sueldo porque la balanza comercial es negativa para el país y si se sube los sueldos irresponsablemente se dispara la inflación, todo sube y se queda igual o peor que antes; estas reglas estaban presentes turbiamente o camufladas en leyes económicas anteriores como la Ley de Mercado de valores o la Ley de Modernización del Estado.

⁸ Recuperado de <http://www.planv.com.ec/historias/entrevistas/la-clase-media-crece-y-presion> el 4 de marzo de 2015

CAPITULO III:
ANÁLISIS DEL DOMINIO O PROPIEDAD

3.1. Definición de la propiedad.

(Larrea, 1995) establece “La propiedad, en principio, es un derecho permanente, destinado a no terminar, a diferencia de algunos derechos que esencialmente son temporales”.

(Cabanellas, 2011) en cambio sostiene que la propiedad es la “facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa”.

El tratadista lojano (Eguiguren, 2008) determina en su obra lo siguiente: “El dominio, entonces es un “derecho”, es decir, un privilegio o poder que una persona, el dueño, el titular del derecho, tiene y del que puede beneficiarse”.

Cabe recordar que en lo jurídico dominio o propiedad es lo mismo; y el Código Civil en su artículo 599 determina lo que es dominio o propiedad.

Art. 599.- Definición.- “El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

La propiedad separado del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad” (Código civil. Legislación Conexa, Concordancias, Jurisprudencia., 2011)

Entonces la propiedad o dominio que es lo mismo es un derecho real y este derecho real otorga el poder o facultad de disponer de la cosa como a bien tenga el poseedor de ese derecho es decir el dueño o propietario; la ley civil da a entender que existen muchos derechos de propiedad pues estipula que la propiedad es el derecho real de gozar y disponer de la cosa susceptible de apropiación y que se respetará el derecho ajeno sea individual o social es decir que se respetarán las demás propiedades del resto de personas.

La propiedad es el derecho real o facultad de hacer o disponer con algo que pertenece al dueño o propietario; este poder es delimitado, se aplica solo en la cosa que es del dueño respectivo nada más.

Se tiene aquí en el Ecuador la propiedad intelectual que es el detentar los derechos de autor sobre alguna canción, libro o novela gracias a los cuales se reciben réditos financieros, existe también la propiedad fiduciaria que son los derechos reales en una cosa corporal

sujetos a una condición; y si se verifica dicha condición, pasa a manos del fideicomisario o nuevo propietario.

También está presente la propiedad horizontal; que es cuando algunos son dueños de una casa común y al mismo tiempo son dueños exclusivos de paredes, pisos independientes de cada departamento para vivir, la cosa en común es la puerta de entrada al departamento, las gradas, la terraza, garaje.

3.2. Origen de la propiedad.

La propiedad se remonta a los inicios de la humanidad en el estado de raciocinio, que significa esto; cuando un hombre dijo esto es mío y hubo otro hombre que creyó esa afirmación ahí nace la propiedad como tal en la creencia de que algo es de uno y con la complicidad de otro que también cree y respeta esa relación de pertenencia de cercanía entre una cosa y una persona.

La propiedad individual de las personas en su origen tiene que ver mucho con la aparición de la familia puesto que en todos los pueblos del mundo en los inicios de la humanidad se formaron las gens que son agrupaciones de familiares y la tierra que habitaban era comunal de todas y todos, en esta etapa del desarrollo histórico de la civilización las personas se casaban con gente de distintas gens pero no vivían juntos los hombres y mujeres con sus hijos, las féminas con sus hijos vivían en las gens de sus padres y sus hombres en las gens de sus padres también. Posteriormente ya fueron viviendo juntos hombres y mujeres que se constituían parejas con sus hijos es decir una familia vivían en las gens del marido y empezaron a ocupar un espacio aislado de tierra solamente para ellos y esta tierra con sus casas ya pasó a heredarse a los hijos de este matrimonio y así sucesivamente entonces poco a poco todo lo que fue comunal se empezó a ser de uso personal, privativo, exclusivo, de esa familia y así fue naciendo la propiedad privada; este es el origen de la propiedad.

Vale aclarar que la mujer casada iba a la gens del marido, perdía su derecho a heredar en la gens de sus padres, en las gens se heredaba solo por línea del marido quien era el pater familia o padre de familia.

3.3. Límites de la propiedad

La propiedad tiene límites voluntarios y legales, los límites voluntarios son aquellos topes que pone la dueña(o) a su propiedad en su uso y goce por ejemplo la propietaria(o) no

quiere habitar una casa que tiene, nunca conduce el otro carro que posee; ahí en estos casos la dueña(o) se está poniendo límites a su propia propiedad por mera voluntad.

En cambio los límites legales son aquellos que taxativamente nacen o provienen de la Ley como por ejemplo el fideicomiso civil, el usufructo, el patrimonio familiar, la servidumbres y también de alguna manera limita a la propiedad o dominio la figura jurídica de la expropiación; conjuntamente con el decomiso como se explica a continuación.

3.3.1.Fideicomiso civil

Es una figura jurídica que tiene como función traspasar la propiedad o dominio a una persona o conjunto de personas previo se cumpla una condición y hasta que eso suceda el bien está en manos del fiduciario o propietario fiduciario que es alguien de mucha confianza para el que fue dueño absoluto del bien.

La palabra fideicomiso viene de fidei que significa fe, confianza y comiso que quiere decir comisión entonces el fideicomiso es una comisión de confianza.

En el fideicomiso intervienen los siguientes participantes el constituyente o dueño absoluto del bien, el fiduciario que es la persona de confianza que se ha de encargarse de entregar el bien o cosa en que se ha constituido el fideicomiso previo cumplimiento de la condición por parte del fideicomisario quien es la persona beneficiada a la cual se le entrega el bien pero siempre y cuando haya cumplido la condición, el fideicomisario es el ser al cual el constituyente quiso que tenga la propiedad originalmente pero que quería que haga algo; ahí la condición.

Y por último pero no menos importante se tiene al sustituto que reemplaza al fideicomisario (único o varios) si por a o b motivo el fideicomisario principal no está entre el sustituto para que tome la propiedad pero tomando en cuenta que ya se ha cumplido la condición; entonces ya se los tiene identificados a los participantes del fideicomiso civil como son el constituyente, el fiduciario, el fideicomisario y el sustituto.

(Eguiguren, 2008) dice “En la propiedad fiduciaria pueden existir hasta cuatro sujetos o personajes, a saber: CONSTITUYENTE, FIDUCIARIO, FIDEICOMISARIO y SUSTITUTO” (p.250). El tratadista al cual nos referimos es Genaro Eguiguren.

Se ha nombrado a la condición; esta es una eventualidad de que pueda ocurrir un hecho futuro e incierto de ahí que pueda no ocurrir el hecho; se denota en la condición dos

características importantes como son los elementos de la futureidad y la incertidumbre al respecto (Parragués, 1999) informa “La futureidad significa que el acontecimiento constitutivo de la condición y al cual quedan subordinados la exigibilidad o la resolución de la obligación (o del derecho), ha de estar concebido por las partes para que ocurra, o no se verifique, según el caso, con posterioridad a la estipulación” (p.96).

Esto significa que la futureidad es algo que tiene que pasar, que tiene que cubrir, se tiene una expectativa que suceda después de haber acordado ese algo las partes entre sí. El hecho tendría quedarse después de haberlo pactado las partes en ese tiempo futuro para después de lo acordado eso es la futureidad.

Ahora la incertidumbre “Implica que existe duda sobre la producción del hecho en que consiste, y que los contratantes, conscientes de las posibilidades positivas y negativas, e ignorantes del resultado al momento de pactar la condición, resignan sus pretensiones al dictado de lo porvenir” (Parragués, 1999, pág. 97), esto significa que el elemento incertidumbre de la condición es una inseguridad que tienen las partes al momento de celebrarse el fideicomiso lo que se ha dado en propiedad fiduciaria bien puede darse la restitución o no darse dicha restitución al fideicomisario, ya que hay muchos factores positivos o negativos para que se cumpla la condición entonces no se sabe a ciencia cierta si se cumplirá o no, en este caso hay quince años para esperar que la condición se cumpla o si no se la tendrá por fallida a dicho evento futuro e incierto llamado condición.

El fideicomiso es un acto entre vivos ya que se crea como instrumento público es decir ante notario y también se da el fideicomiso por disposición o acto testamentario; en la actualidad el fideicomiso está en boga pero el fideicomiso mercantil, esta figura jurídica del fideicomiso mercantil está determinado en la Ley de Mercado de Valores que es muy parecido al fideicomiso civil, pero este fideicomiso mercantil se lo utiliza en el área de la banca, las finanzas, el comercio; en todo el mercado, en el sentido de asegurar devolución de dineros por ejemplo con bienes o trabajo del constituyente, esto en el sector bancario, se recordará el fideicomiso “Filanbanco, no más impunidad” en un período de iliquidez financiera que vivió el país a finales de los años 90 e inicios del nuevo milenio.

3.3.2.El usufructo

La figura jurídica del usufructo tiene dos acepciones o significados el uno estipula que el usufructo es un derecho real el cual sirve para que su titular o sea el usufructuario goce, use, administre una cosa ajena y el segundo significado de usufructo es que es un gravamen o limitación al dominio porque el dueño de la cosa no tiene el goce, el uso ni

administra su propiedad ya que la ha dado en usufructo a otra persona entonces el dueño de la cosa es un nudo propietario.

Se recalca que el usufructuario tiene que rendir caución o garantía a más de emitir un inventario para ejercer plenamente el derecho de usufructo y a más de esto el usufructuario deberá actuar con la diligencia de un buen padre de familia, es decir cuidar la cosa dada en usufructo como si fuera de él.

El nudo propietario tiene que soportar el gravamen de usufructo el tiempo que hayan estipulado en el convenio con el usufructuario si no han establecido un tiempo definido se sobreentiende que es hasta después de los días (después de la muerte) del usufructuario, esta limitación al dominio no se transmite a herederos; y si el usufructo es para una institución cualquiera durará un máximo de treinta años.

Hay algunas clases de usufructo, tenemos el legal, el prescriptivo, el voluntario o contractual y el testamentario; el usufructo legal es el que nace por el ministerio de la Ley o lo que significa por disposición legal por ejemplo el usufructo que tienen los padres por los bienes de los hijos menores no emancipados tal como lo estipula el Art. 285 del Código Civil.

Art. 285.- Usufructo legal de los bienes del hijo de familia.- Si el hijo es común de ambos conyugues, la sociedad conyugal goza del usufructo de todos los bienes del hijo de familia, menos los que se indicarán más adelante. Si el hijo ha sido concebido fuera de matrimonio, tendrán dicho usufructo el padre o padres, a cuyo cuidado se halle confiado...

Entonces este es un usufructo legal el que proviene de la Ley en este caso del Código Civil.

El tiempo que dura el usufructo legal es lógico deducir en los casos de los hijos menores hasta cuando logren su emancipación así lo determina el Art. 286 del Código Civil. "Art. 286.- Duración del usufructo legal.- La sociedad conyugal o los padres no gozarán del usufructo legal sino hasta la emancipación del hijo".

El usufructo prescriptivo se lo alcanza a través de la prescripción adquisitiva de este derecho real de usufructo, esto es poco frecuente pero se puede dar, el usufructo testamentario es el que consta en una cláusula del testamento otorgado por el causante, y el

usufructo voluntario o contractuales el más utilizado se lo elabora a voluntad del dueño mediante minuta elevada a escritura pública y de ahí inscrita en el Registro de la Propiedad.

3.3.3.El patrimonio familiar

La figura jurídica del patrimonio familiar es un gravamen o limitación al dominio que quita del comercio humano a los bienes inmuebles gravados con esta figura, los bienes inmuebles que tienen constitución de patrimonio familiar son de características inalienables e inembargables lo que significa que no se pueden vender o embargar y para hacer esto, es decir embargar o vender hay que previamente levantar el patrimonio familiar.

Las personas que pueden gozar del patrimonio familiar son los miembros de una familia hasta el segundo grado o sea los nietos que existan o vayan a existir; no importa el estado civil de la persona puede ser célibe o soltero, divorciado que puede constituir tranquilamente un patrimonio familiar.

La forma más común de extinguir el patrimonio familiar es la subrogación del inmueble que está con patrimonio familiar con otro en el que se vaya a constituir nuevo patrimonio familiar; esto con visto bueno del juez.

El gran objetivo del patrimonio familiar es asegurar un techo para los descendientes de una familia de esta forma por más endeudados que se encuentren los padres de familia, la casa donde está constituido el patrimonio familiar no la pueden embargar para un posterior remate por parte de los acreedores ya que el patrimonio familiar protege la casa en la cual habitan los hijos de los deudores esto es en beneficio de la familia; el antiguo Banco Ecuatoriano de la Vivienda facilitaba casas a las personas solicitantes que las compraban a crédito y esta vivienda venía gravada con patrimonio familiar por mandato de la Ley del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, obviamente eran inembargables para los acreedores de los dueños de las casas menos para el banco.

3.3.4. Las servidumbres

Este gravamen o limitación al dominio consiste en que un predio sirve a otro predio de distinto dueño para que por ejemplo pase agua a través de un acueducto, para que se pueda pasar, caminar o transitar y así llegar a la vía pública o marítima; esta es la comúnmente llamada servidumbre activa de paso, en la figura jurídica de la servidumbre siempre se va a tener dos predios el uno que sirve que presta el servicio y el otro dominante o sea el predio que reporta la utilidad se los conoce como predio sirviente y predio dominante, de igual manera el predio o bien inmueble que se denomina dominante tiene

este beneficio a su favor esta ventaja es un activo de ahí que también se denomina servidumbre activa y la servidumbre pasiva es la servidumbre sirviente o sea el predio limitado a beneficios del bien inmueble colindante.

La servidumbre en si es cuando un lote de terreno o predio está incomunicado con la vía pública ya que esta no llega a dicho lote de terreno y este terreno el incomunicado limita con otro lote de terreno y este nuevo lote de terreno si tiene acceso a la vía pública, entonces el lote de terreno incomunicado puede pedir al Juez de lo Civil o multicompetente una servidumbre activa de paso, el predio que colinda con la vía pública es el predio sirviente por este lote de terreno se abrirá una carretera o camino para que se conecte el lote de terreno incomunicado con la vía pública, el lote de terreno que si se conecta con la vía pública tiene esta limitación al dominio de su dueño ya que por sus heredades se abrirá un camino a beneficio de otro dueño de otro lote.

Claro se pagará la indemnización correspondiente pero se ve afectado en su dominio pleno y absoluto el dueño del predio sirviente por eso la servidumbre es una limitación al dominio. Existen servidumbres de luz, de vista, de acueducto, de medianería etc.

En lo que tiene que ver a la expropiación esta figura legal de alguna manera es también una limitación al dominio o propiedad ya que el bien inmueble es declarado en utilidad pública o interés social por parte del Estado y se le quita del patrimonio al dueño de dicho bien inmueble declarado en utilidad pública o interés social, claro está el Estado paga un precio justo por el inmueble expropiado.

El dueño del bien inmueble expropiado no puede oponerse a la expropiación en el ámbito judicial si puede seguir un litigio de expropiación pero solo en lo que tiene que ver al valor del precio siguiendo las reglas del Código de Procedimiento Civil; entonces la expropiación si es una limitación al dominio ya que el dueño del bien expropiado no tiene la voluntad de vender el predio al Estado para un proyecto de interés público; el dueño del bien inmueble si puede plantear acciones legales por la vía administrativa; para demostrar que no hay tal utilidad pública o interés social.

Ahora en el decomiso por mandato constitucional está prohibido toda forma de confiscación, pero en el tema de los comerciantes informales instruye La Comisaría de Higiene del GAD Municipal de Loja que “Los productos son decomisados porque no hay la suficiente asepsia para que se ofrezcan a la ciudadanía y los productos que si cumplen los parámetros de salud son devueltos a sus propietarios si pagan la multa respectiva o si no

son donados a centros de asistencia social⁹.” Sea como sea hay confiscación es una limitación a la propiedad.

3.4. Objeto de la Propiedad

El objeto de la Propiedad se tiene que entender no solo como una cosa sino como el fundamento de tener una propiedad o el para que tener una heredad, con los bienes la mujer o el hombre se hace rico, adquiere capacidad de endeudamiento y por ende se incrementa su poder adquisitivo, con los bienes sus dueños suben de categoría social, por ejemplo alguien compra una nueva casa de doscientos mil dólares con piscina, sauna, turco, hidromasaje, cancha de tenis y este alguien dejó su casa anterior que contenía lo elemental una sala, tres habitaciones, un comedor que costaba cincuenta mil dólares, en su nueva residencia tendrá nuevos vecinos igual de potentados que él, sus conocidos reconocerán su éxito y subió de categoría social, esta es una motivación o fundamento poderoso para llegar a tener propiedad.

León XIII en la carta encíclica RERUM NOVARUM sobre la situación de los pobres determina lo siguiente: “...la gente rica, protegida por sus propios recursos, necesita menos de la tutela pública; la clase humilde, por el contrario carente de todo recurso, se confía principalmente al patrocinio del Estado...”.

Aquí el sumo Pontífice claramente indica que los ricos pertenecen a otro nivel social y que la gente pobre necesita de la ayuda estatal, el objeto de la propiedad es tener algo para mejorar nuestra calidad de vida para que nos lleve al buen vivir o sumak kausai, a la mujer o al hombre le gustan los bienes ya que si adquiere un lote de terreno ahí construye una casa para ella o él y su familia, el resultado es una sociedad sana la realización efectiva del buen vivir o sumak kausai la felicidad.

De igual forma la mujer o el hombre tiene cariño por sus bienes, les llega a tener afecto, algunas personas conservan cosas de valor económicamente muy baratas pero que sentimentalmente superan cualquier cantidad de dinero; les traen recuerdos por ejemplo un heredero pide que le den la radio antigua marca Nivico que tenía su madre ya que teniendo ese objeto, esa cosa la relaciona mentalmente con su ser querido como es su madre.

(Nino, 1989) estipula “...La destrucción de una cosa de nuestra propiedad, nos produce la sensación de que disminuye nuestro poder sobre el mundo”.

⁹ Tomado de <http://www.loja.gob.ec/contenido/comisaria-de-higiene> el 18 de abril de 2015

En la estructura de nuestra constitución de la república está determinado que dentro del régimen del desarrollo está incorporado el derecho a la propiedad pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta e intelectual; y este régimen de desarrollo apunta al buen vivir o sumak kausai por mandato de la propia constitución.

También se puede decir que objeto de la propiedad es la cosa material en sí misma utilizando la explicación de Ferrara citado en el texto de Carrión Eguiguren “Mientras el objeto de la propiedad es la cosa en su integridad”, o sea una cosa tangible que se puede tocar, aprovechar, utilizar, limpiar ese bien es el objeto de la propiedad, también por ejemplo un carro. No solo cosas tangibles sino intangibles como la entonación de una canción y el uso de su letra es el objeto de la propiedad intelectual ya que esta canción o entonación produce las regalías o dineros a su creador; sobre los objetos de la propiedad entendiéndolos en la forma física concreta como cosas nuestro código civil las estudia más detenidamente en sus libro segundo como bienes.

3.5. Defensa jurídica de la propiedad.

Para empezar a hablar de la defensa jurídica de la propiedad ya se tiene claro que el dominio o propiedad es un derecho real en una cosa corporal o incorporeal para gozar y disponer de ello o de eso; esta relación entre dueño y objeto es el derecho de dominio o propiedad que tiene que ser respetado por las demás personas de la sociedad si las otras personas no respetan ese derecho de dominio o propiedad que tiene ese titular del Derecho o sea la mujer o el hombre que es dueño ahí en ese momento quien es propietario tiene acciones para ejercer la defensa jurídica de la propiedad ya que la propiedad es un bien jurídico protegido ahora - ¿qué es un bien jurídico protegido? con el criterio de los tratadistas (Cobo del Rosal & Vives Antón, 1999) explican que bien jurídico protegido es “todo valor de la vida humana protegida por el derecho”.

Otro concepto de bien jurídico protegido es dado por el Diccionario Legal online se establece que bien jurídico protegido es “El bien material o inmaterial tutelado por el derecho”

El bien jurídico protegido es un valor que tienen las personas y con ese valor ese activo que tiene la persona puede vivir, trabajar, estudiar, crear réditos económicos para sí y se feliz; este valor, este activo es lógicamente protegido por la ley, por el derecho es tutelado por ejemplo la propiedad, la vida, la administración pública, etc.

Se entiende que la propiedad o dominio es un bien jurídico protegido, es un valor, es un activo, un derecho que tienen las personas, en el ámbito civil la forma de ejercer la defensa jurídica de la propiedad es proponer el juicio de acción reivindicatoria para recuperar el dominio o propiedad de una cosa; por ejemplo un invasor penetra un lote de terreno que no está cercado metiéndose abusivamente alegando una posesión maliciosa, entonces en este caso el derecho franquea la acción reivindicatoria para recuperar la propiedad sobre el lote de terreno ya que el invasor no respeta el derecho de dominio o propiedad del propietario; a lo que se plantea la acción reivindicatoria, se está defendiendo jurídicamente la propiedad.

También cuando la heredera de un bien mueble o inmueble inicia los juicios de inventarios y posteriormente el de partición para que se le adjudique a sus patrimonio los bienes muebles o inmuebles que le dejó el causante, esto es ejercer una defensa jurídica de la propiedad porque es lo que le corresponde con el modo de adquirir el dominio denominado la sucesión por causa de muerte.

Otro ejemplo de ejercer la defensa jurídica de la propiedad es constituyendo un patrimonio familiar sobre un bien inmueble, el padre de familia que impone esta limitación a su dominio lo hace para defender los bienes de sus hijos, esposa, entonces recurre a las figuras jurídicas legítimas que su sistema legal le concede, de esta forma defiende legalmente los bienes de su familia para que cualquier acreedor no pueda embargar ni rematar la morada de su familia, ahí este jefe de hogar defiende jurídicamente su propiedad. Existen infinidad de ejemplos en materia civil para indicar lo que es la defensa jurídica de la propiedad pero también hay formas de defensa jurídica de la propiedad en el ámbito penal como es la acción de denuncia que tiene el dueño cuando le han cometido un delito de robo o de hurto de su propiedad; se tiene los delitos contra la propiedad como son también la extorsión, la estafa, el abuso de confianza, el abigeato o robo de ganado, usurpación, daño a bien ajeno, etc. Todo esto es defensa jurídica de la propiedad.

3.6. Derechos y Obligaciones del propietario en un contrato de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento es de naturaleza sinalagmática o sea según cumpla su obligación la una parte la otra parte también tiene obligación de cumplir; es un contrato bilateral, en este punto los derechos del propietario son los siguientes.

- Recibir los primeros cinco días de cada mes según como se haya estipulado en las cláusulas del contrato el dinero por concepto de canon mensual de arrendamiento.
- Presentar acción de desahucio ante el respectivo juez de inquilinato y relaciones vecinales para que el arrendatario abandone el lugar arrendado.

- Demandar al subarrendatario mediante acción directa por los daños ocasionados al lugar arrendado.
- Presentar un escrito de declaración juramentada cuando solo se tiene contrato verbal de arrendamiento, con esta declaración juramentada deja constancia escrita del contrato de arrendamiento.
- Dar por terminado el contrato de arrendamiento siempre y cuando se cumpla al menos una causal de lo estipulado en la Ley de Inquilinato vigente.
- Solicitar el aumento del canon mensual de arrendamiento.

En cambio las obligaciones del propietario son las siguientes:

- Dar el local que va a ser arrendado en óptimas condiciones lo que implica estar dotado de todos los servicios básicos públicos como agua, luz, teléfono y si es posible zona wifi, paredes en buen estado, etc.
- Socorrer al inquilino para el arreglo de algún desperfecto del local arrendado.
- No perturbar el arriendo del inquilino como por ejemplo privarle de algún servicio básico o sea cortar el agua y si lo hace el inquilino podría proponer acción indemnizatoria.
- Cumplir lo que disponga el juez de inquilinato y relaciones vecinales.
- Dar recibo de lo que le paga el inquilino por concepto de canon mensual de arrendamiento.
- Actuar de buena fe, inscribir el contrato de arrendamiento en el juzgado de inquilinato y relaciones vecinales.

Planiol citado en (Larrea Holguín, 2001) enumera estas obligaciones: “1. Entregar los locales; 2. Poner en buen estado la cosa al comienzo del disfrute; 3. Mantenerla en buen estado; 4. Abstenerse de perturbar el disfrute del arrendatario; 5. Garantizarle contra perturbaciones de terceros; y, 6. Garantizar de vicios ocultos.” (p.32).

3.7. Derechos y Obligaciones del arrendatario en un contrato de arrendamiento.

Los derechos del arrendatario o inquilino son irrenunciables partiendo de esta realidad los privilegios de los inquilinos son los siguientes:

- El derecho de subrogación del inquilino que consiste en que si el propietario no ha realizado las reparaciones suficientes del local arrendado inclusive si se ha ordenado que lo haga y el dueño no lo hace, puede hacer las reparaciones respectivas el arrendatario pero con orden del juez de inquilinato y relaciones vecinales esto es el

derecho de subrogación el reemplazo de lo que tenía que hacer el propietario lo hace el inquilino.

- Siempre el contrato de arrendamiento dura dos años a favor del inquilino o arrendatario siempre y cuando este no incurra en las faltas establecidas en la ley de inquilinato vigente.
- Si llegase a fallecer el arrendatario, el contrato de arrendamiento sigue en vigencia entre el dueño del bien inmueble y los familiares del arrendatario fallecido si así lo decidieren estos.
- Si el lugar arrendado fuese embargado el contrato de arrendamiento subsistirá únicamente hasta que se verifique el remate esto en beneficio del arrendatario quien hará las veces de depositario judicial.
- En el contrato escrito de arrendamiento donde no se haya fijado plazo o tiempo de duración y en los contratos verbales el arrendatario podrá dar por terminado el contrato en cualquier tiempo previo aviso con un mes de anticipación al arrendador.
- Si el arrendatario ocupa el lugar arrendado quince años o más tendrá la primera opción de compra respecto de otros oferentes.
- El arrendatario tendrá derecho de retención del local arrendado si el arrendador le debe dinero, en este caso el inquilino no puede ser desalojado hasta que se le pague todo el dinero que hubiere prestado por cualquier motivo, el arrendatario presentará pruebas para demostrar lo alegado o sea la deuda a su favor.

3.8. La responsabilidad social y ambiental de la propiedad.

La Constitución de la República de Ecuador en su Art. 321 establece lo siguiente: “Art. 321.- El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública,

Privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”.

Ahora acogiendo el criterio del doctrinario de Díaz, citado en la tesis de (Salazar Cordero, 2012) “La función social de la propiedad ha de ser entendida como cierta vinculación transindividual, y ella la desempeña no el propietario, sino la institución misma, a la que el legislador encausa mediante normas que tienen en cuenta los intereses de la generalidad” (p.31).

Todo esto significa que la función social de la propiedad es que el dueño de un bien inmueble por ejemplo cumpla los retiros que impone el municipio y de esta forma colabora con el embellecimiento de su ciudad o sea la propiedad está cumpliendo su función social; la

propiedad privada tiene que estar al servicio de la colectividad y no solo la privada, todos los tipos de propiedad tienen que cumplir su función social.

Ahora en lo que respecta a la función ambiental de la propiedad Merlo, citado en la tesis de (Salazar Cordero, 2012) dice:

La función ambiental de la propiedad debe tender hacia el equilibrio entre las necesidades de producción forestal y la necesidad de proteger y conservar los recursos naturales en general. La definición de la función social va de la mano con la función ambiental de la propiedad. El punto medular de este tema es, justamente si se cumple con el interés social por medio de la protección de los recursos naturales y forestales, o si se requiere, además, la explotación del bosque por medio de las actividades silvícolas.

Todo esto significa que la función ambiental de la propiedad es conservar el entorno natural e infraestructura de cemento del bien mueble o inmueble que rodea al dueño y de esta forma poder vivir bien en un espacio libre de contaminación y con ese entorno natural conservado se puede generar dinero tal es el caso del ecoturismo, la ecoindustria, la agroindustria etc.

Y por último un ejemplo acerca de la función ambiental y social de la propiedad; un tacho de basura color negro ubicado en la ciudad de Loja en una vereda, ese tacho es para los residuos no biodegradables o lo que no se pudre y estos tachos son propiedad exclusiva de cada dueño de casa; el tacho está en la vereda por ahí asoma un peatón, comiendo un chifle justo acaba de comer, ve el tacho lo abre y bota la funda del chifle; ese tacho no era propiedad de ese peatón pero este igual lo utilizó ahí ese tacho de basura color negro que es objeto de propiedad cumplió la función social de la propiedad ya que un individuo de la comunidad que no es el dueño se benefició al poder botar su basura y a la vez el tacho también cumplió la función ambiental de la propiedad ya que no se permitió contaminar la urbe.

Hay que recordar que la naturaleza es sujeto de derechos en el Ecuador por ende el medio ambiente es un bien jurídico protegido.

CAPITULO IV:
DERECHO COMPARADO

Este capítulo estudia las leyes de distintos países en las cuales el derecho de dominio del propietario se ve afectado por normativas de tinte social malentendido.

4.1. Ley integral para la igualdad de trato y la no discriminación. España

La península ibérica en los últimos años ha sido azotada por conductas xenofóbicas, homofóbicas que han generalizado una escalada de violencia sin precedentes en el propio territorio español y a su vez en la comunidad europea por tal motivo los legisladores ibéricos promulgaron la Ley integral para la igualdad de trato y la no discriminación con lo cual se quiere frenar tanto complejo absurdo de superioridad que tienen algunos españoles; en lo referente al derecho de dominio del propietario encontramos lo siguiente que está bien por una parte y mal por otra como se indica a continuación:

Artículo 20. Derecho a la igualdad de trato y no discriminación en el acceso a la vivienda

Art. 2. Los prestadores de servicios de venta, arrendamiento o intermediación inmobiliaria estarán igualmente obligados a respetar en sus operaciones comerciales el derecho a la igualdad de trato y no discriminación. En particular, queda prohibido: a) Rehusar una oferta de compra o arrendamiento, o rehusar el inicio de las negociaciones o de cualquier otra manera impedir o denegar la compra o arrendamiento de una vivienda, por razón de alguna de las causas de discriminación previstas en la presente Ley, cuando se hubiere realizado una oferta pública de venta o arrendamiento. b) Discriminar a una persona en cuanto a los términos o condiciones de la venta o arrendamiento de una vivienda con fundamento en las referidas causas. Lo previsto en los párrafos anteriores será de aplicación también a los locales de negocio.

Esto significa que en España si un latino americano llega a rentar un piso o departamento para vivir y el dueño del local a arrendar no se lo quiere dar solo por ser latino americano con esta presente Ley ya no lo puede hacer puesto que es sancionado con multas económicas que van desde los trescientos euros hasta el medio millón de euros. En esta parte la Ley tiene un fin noble se puede indicar pero del dicho al hecho hay mucho trecho, también está presente otro tipo de realidad como es, que tal si al propietario español no le sale rentar su piso a tal precio y por esta razón decide no alquilarlo a tal persona solo por razón comercial, esta persona que quiere pagar menos tranquilamente denuncia que no le quieren rentar alegando la famosa discriminación, entonces ahí está el problema, donde está la libertad de disposición del propietario para decidir si renta o no renta a tal persona, las propietarias y propietarios de una casa en España no podrán decir que no a un

promitente inquilino simplemente porque una Ley atentatoria al derecho de propiedad lo prohíbe, y si los dueños dicen que no porque les da mala espina el promitente inquilino son llevados ante los organismos previstos en la Ley acusados de discriminación y sancionados si se demuestra que el dueño le ha dicho al promitente inquilino o comprador que la casa ya está arrendada o vendida y no es así.

4.2. Ley #65, Ley general de la vivienda. Cuba.

Capítulo IV: Régimen jurídico de las viviendas propiedad del estado SECCIÓN PRIMERA: Arrendamiento de viviendas del Estado ARTÍCULO 49. El Estado, a través de las Direcciones Municipales de la Vivienda, podrá ceder en arrendamiento las viviendas y locales de su propiedad bajo las condiciones y estipulaciones que por la presente se establecen en los casos siguientes: a) Las viviendas destinadas al ejercicio de una actividad profesional, o asignadas a organizaciones, asociaciones o entidades para el desenvolvimiento de su actividad; b) las viviendas que construya el Estado o queden disponibles a su favor, cuando se considere conveniente o necesario por éste no asignarlas en propiedad; c) locales de propiedad estatal. Además, quedan en concepto de arrendamiento las viviendas ocupadas por usufructuarios onerosos u 13 ocupantes legítimos que al momento de promulgarse la presente Ley no hubieren adquirido la propiedad de las mismas.

En la República Popular de Cuba, Estado eminentemente comunista donde la propiedad privada es por poco invisible se establece en el presente artículo con toda claridad que la propiedad es del Estado, si algún cubano quiere ejercer su profesión y necesita de un lugar para arrendar tiene que hacerlo previa solicitud a la dirección municipal y por sobre todo ante los hechos conocidos por casi todas las personas del hemisferio a través de los medios de comunicación, el solicitante tiene que ser alineado al partido o al único partido político que existe en la isla como es el comunista en otras palabras si se sigue la línea de los Castro se tiene acceso a la renta de una vivienda. Ecuador no está así pero si se llega a redactar más leyes de carácter social mal entendido faltaría poco para ser como Cuba.

Capítulo V: Régimen jurídico de las viviendas propiedad personal SECCIÓN PRIMERA: Derechos y obligaciones de los propietarios de viviendas ARTÍCULO 64. Los propietarios de las viviendas determinarán libremente qué personas convivirán con ellos y estarán facultados para dar por terminada la convivencia de cualquier persona, para lo que no requerirán declaración administrativa ni judicial. Se considera convivientes a las personas que sin encontrarse en ninguno de los casos de ocupación ilegal a que se refiere la presente

Ley, residen con el propietario y forman parte del grupo familiar que ocupa la vivienda, aunque no tengan relación de parentesco alguno con el propietario. Si el conviviente pretendiera permanecer en la vivienda contra la voluntad de su propietario, la Dirección Municipal de la Vivienda, a solicitud de éste, dictará resolución, si procediere, conminando al conviviente para que abandone la vivienda dentro del plazo de 30 días naturales siguientes a la fecha de la notificación de dicha resolución, y transcurrido dicho plazo sin que el conviviente abandonara la vivienda, comunicará a las entidades de donde reciben sus ingresos todos los integrantes del núcleo del 16 conviviente en cuestión, la obligación en que estarán de practicar un descuento mensual, por concepto de uso no autorizado del inmueble, ascendente al treinta por ciento (30%) de cada ingreso. De mantenerse esa situación por tres meses, las retenciones se elevarán al cincuenta por ciento (50%) mientras dure la ocupación de la vivienda. Las cantidades producto de estas retenciones se ingresarán al presupuesto del Estado. En los casos de elementos de clara conducta antisocial, no vinculados a centros de trabajo, que se nieguen a cumplir las disposiciones de la autoridad competente, podrán ser obligados por la fuerza pública a cumplir dichas disposiciones.

En Cuba solo se puede comprar una vivienda para la residencia pero siguiendo los requisitos de esta Ley 65, el principal requisito no oponerse al régimen de los Castro, en este artículo 64 si se reconoce a las viviendas de propiedad personal, y claro si el dueño no quiere a alguien en su residencia lo podrá desalojar cumpliendo solicitudes a la Dirección Municipal de la Vivienda, estos artículos de la Ley 65 de Cuba son en materia de arrendamiento pero aquí al arrendamiento más lo llaman convivencia, se reconoce la propiedad personal pero es una propiedad demasiado débil, para todo solicitud y permiso del Estado, donde no hay mercado en venta o alquiler de bienes y servicios lo cual trae una verdadera desgracia para los pueblos que afrontan duros tiempos casi todos los días del año, esto es llevado por el mal concepto o mal entendido principio de lo social, cosa que está empezando a desarrollarse en Ecuador pero que actuando a tiempo se la puede parar, no se necesita un economía comunista socialista más bien se necesita una economía social de mercado y que esta economía social de mercado se mantenga en Ecuador. No hay un derecho de propiedad pleno y absoluto en cuba para disponer bien de las cosas, de igual forma el derecho del arrendatario en Cuba es tibio pero más frio que caliente.

4.3. Ley contra el desalojo y la desocupación arbitraria de viviendas. Venezuela

Restricción de los desalojos y desocupación forzosa de viviendas

Artículo 4°. A partir de la publicación del presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, no podrá procederse a la ejecución de desalojos forzosos o a la desocupación de viviendas mediante coacción o constreñimiento contra los sujetos objeto de protección indicados en este Decreto Ley, sin el cumplimiento previo de los procedimientos especiales establecidos, para tales efectos, en el presente Decreto-Ley. Los procesos judiciales o administrativos en curso para la entrada en vigencia de este Decreto-Ley, independientemente de su estado o grado, deberán ser suspendidos por la respectiva autoridad que conozca de los mismos, hasta tanto las partes acrediten haber cumplido el procedimiento especial previsto en este Decreto-Ley, luego de lo cual, y según las resultas obtenidas, tales procesos continuarán su curso.

Se sigue cayendo en la trampa del mal entendido concepto de lo social, está bien ser solidario, está muy bien ayudar pero se tiene que enseñar también a trabajar los Estados no deben ser tan paternalistas, la República Bolivariana de Venezuela tiene esta Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas publicada en la gaceta oficial nro. 39.668 del 6 de mayo de 2011 la cual en su artículo cuatro dispone que no podrá procederse a la ejecución de desalojos forzosos o a la desocupación de viviendas mediante coacción o constreñimiento contra los sujetos objeto de protección, esta Ley prohíbe desalojar a cualquier inquilino de una propiedad si no posee otro lugar donde vivir. Dicho de otra forma la Ley desconoce los derechos de la propietaria o propietario en tanto el inquilino declare que no tiene a donde mudarse; entonces no habrá un incentivo para que la gente trabaje, estudie, ahorre, como todo es del Estado o el Estado con leyes que limitan la propiedad las leyes sociales mal entendidas por quienes tienen el poder que supuestamente ven el lado de la comunidad pero a que costo estas medidas legales que afectan al derecho de dominio y a la economías no son aplicables en el tiempo es notorio el caso de Venezuela ese país hermano lamentablemente está mal por malas decisiones de sus gobernantes ejemplo la promulgación de esta ley que atenta contra el derecho de dominio o propiedad privada.

**CAPITULO V:
INVESTIGACIÓN DE CAMPO**

5.1. Análisis de la Ley de Inquilinato.

La Ley de Inquilinato vigente en el Ecuador es un instrumento jurídico que regula las relaciones que emanan de los contratos de arrendamiento de viviendas, vivienda y taller, vivienda y comercio que están ubicadas en el área urbana, esta Ley se encuentra estructurada en sesenta y dos artículos y cuatro disposiciones transitorias, la última reforma fue desarrollada el veinte de octubre del año dos mil, quien hizo esta última promulgación de la Ley de Inquilinato fue el desaparecido Congreso Nacional del Ecuador; la Ley de Inquilinato está redactada y orientada en un principio de irrenunciabilidad de derechos pero esta inclinación de irrenunciabilidad de derechos esta sesgada o mejor dicho direccionada a defender al supuestamente más vulnerable entre la relación arrendador- arrendatario que sería el arrendatario o inquilino debido a que el texto legal de esta Ley de Inquilinato determina la irrenunciabilidad de los derechos pero solo de los inquilinos o arrendatarios; ahora surge la pregunta ¿y la irrenunciabilidad de los derechos de los arrendadores donde está, en que parte de la Ley de Inquilinato se encuentra?; las leyes no deben ser ni para la una parte ni para la otra, claro depende mucho también del señor Juez al momento de aplicar la Ley a un caso en concreto en particular, pues el juzgador busca la tan anhelada justicia en base a las pruebas introducidas y actuadas en el juicio pero todo esto se da o se apoya en el texto legal, y si tenemos un texto legal direccionado a proteger al supuestamente “más débil”, será no imposible pero si difícil llegar a la justicia; la Ley de Inquilinato en su artículo 22 estipula la irrenunciabilidad de derechos de los inquilinos, a continuación se transcribe la mencionada declaración.

Art. 22 (ex).- [Irrenunciabilidad de derechos].- “Los derechos de los inquilinos son irrenunciables.”

Más claro que el agua pues se entiende que los arrendatarios o inquilinos por nada del mundo pueden renunciar a sus derechos y está bien pero si para los unos hay la figura jurídica de irrenunciabilidad de derechos por que no los hay para la otra parte que son los arrendadores o dueños de las viviendas. Entonces he aquí el primer error de la Ley de Inquilinato no es justa no da el mismo principio a las partes intervinientes en el proceso judicial desde ya se ve una desigualdad de derechos entre arrendador y arrendatario inequidad que proviene del propio texto legal.

En ninguna parte de la Ley de Inquilinato se encuentra establecido un artículo que constituya la irrenunciabilidad de derechos para el arrendador o dueño del bien inmueble rentado, no hay no existe. Entonces se tiene un tremendo vacío jurídico.

Ahora continuando con el análisis de esta Ley de Inquilinato nos encontramos que en lo que tiene que ver al monto de instaurar la pensión mensual de arrendamiento o canon de arrendamiento mayormente conocido, existe según la Ley una oficina de registro de arrendamientos o las jefaturas de catastros municipales las cuales calcularan el canon máximo de arrendamiento de cada local. Pero en la realidad esto no se da, el valor económico del canon de arrendamiento se lo pone según la ley de la oferta y la demanda es decir según la economía de cada lugar, según las necesidades del arrendatario busca un lugar amplio con aireación, luz eléctrica, agua potable, que tenga el confort necesario para vivir o ejercer su actividad y algo muy importante el promitente inquilino pregunta al dueño del local puesto en arriendo ¿Cuánto vale? el dueño del bien inmueble o mueble dice el precio de canon mensual de arrendamiento y empieza el comúnmente llamado tira y jala entre el arrendador y arrendatario eso se da en países con un capitalismo sano, en libertad civil, en democracia.

Entonces esa parte de la Ley de Inquilinato que estipula que la oficina de registro de arrendamientos o la oficina de jefatura de catastros municipales ponen el canon máximo mensual de arrendamiento simple y llanamente no se cumple; esto está en el artículo 10 de la Ley de Inquilinato que se transcribe a continuación.

Art. 10 (ex10).- Fijación de las pensiones máximas de arrendamiento.- “Las oficinas de Registro de Arrendamientos o las jefaturas de Catastro Municipales, según el caso, fijarán la pensión máxima de arrendamiento de cada local, y entregaran al arrendador, en el plazo máximo de cuatro meses, un certificado en el que conste la identidad del predio o local inscrito y la pensión mensual para su arrendamiento.”

Siguiendo con el estudio minucioso de la Ley de Inquilinato ecuatoriana tenemos que el artículo 8 inciso segundo se instaura que exclusivamente en los cantones de Quito y Guayaquil en sus respectivos municipios se abrirán estas oficinas, lo cual denota un centralismo profundo y arraigado en la Ley de Inquilinato, se sigue hablando de esas dos dignas ciudades del país como que son el primer y único ejemplo en todo. Lo cual nos da a pensar que provincias como la nuestra la lojana ha estado rezagada en el archivero de la historia ya que así el antiguo diputado escribió la Ley con una idea centralista y concentrista del territorio al cien por ciento.

La Ley de Inquilinato ecuatoriana necesita reformas urgentes para cambiar todo lo que estamos enfocando como negativo y otro de esos aspectos es que las sanciones pecuniarias en esta Ley todavía están redactadas en sucres o sea la antigua moneda nacional; en el artículo 6 de la Ley de Inquilinato está determinado como título la siguiente

oración: sanciones al arrendador, o sea al dueño del local o a quien lo represente en este contrato de arrendamiento, y pues dicha oración desde ya está mal concebida por que insta directamente sanciones al arrendador que puede que efectivamente así sea pero también el arrendatario o inquilino comete errores y en ninguna parte de la Ley de Inquilinato se ve sanciones al arrendatario o inquilino más bien existe el artículo 7 cuyo título está escrito de la siguiente manera: responsabilidades del inquilino; aquí si más suave se redacta con el arrendatario o inquilino que con el arrendador o dueño del local arrendado, todo esto demuestra que el espíritu de la Ley de Inquilinato ecuatoriana va a apoyar al supuestamente más débil de la relación contractual arrendador- arrendatario o inquilino que según el mal entendimiento del espíritu de la Ley el “vulnerable” sería el inquilino.

En lo que tiene que ver con la terminación del contrato de arrendamiento existe el artículo 30 literal i, que estipula lo siguiente, si el dueño de un local quiere terminar un contrato de arrendamiento con su inquilino y pedirle que desocupe el lugar hay que justificarlo legalmente caso contrario no hay como sacarlo al inquilino ya que la propia Ley expresa que esto se da porque es arrendatario y no tiene otro lugar que ocupar. Esto está bien que la Ley de Inquilinato sea solidaria pero tiene que ser solidaria no solo con el inquilino si no también con la señora o señor arrendador con este principio de igualdad de partes intervinientes en el contrato de arrendamiento respaldado en la Ley ahí si es una Ley justa equitativa e imparcial ahí pues ya se genera desarrollo social, económico y jurídico.

Continuando con el análisis observamos que la Ley de Inquilinato no expresa nada absolutamente nada con respecto a sistemas alternativos de solución de conflictos como es la mediación y arbitraje, en esta materia de inquilinato es muy pertinente la mediación y arbitraje ya que son mecanismos rápidos sencillos no tanto trámite y económicos; de igual forma la Ley de Inquilinato no exige que el arrendador de una factura al inquilino esto para la cuestión tributaria.

Por último si se encuentran también aspectos positivos de la Ley de Inquilinato ecuatoriana como es el caso de la disposición transitoria primera que ordena que si el arrendador no tiene contrato escrito de arrendamiento puede hacer una declaración juramentada ante el propio Juez de Inquilinato informando datos como nombres completos del arrendador, arrendatario, determinación del inmueble, duración prevista del arriendo, la fecha en que comenzó el arriendo, etc. Y a que sin esta disposición transitoria primera, el arrendatario mala fe, indicaba que estaba en posesión pacífica tranquila e ininterrumpida del bien inmueble y pretendía hacerse dueño del local arrendado por prescripción adquisitiva de

dominio, ahora ya no gracias a esta disposición transitoria primera esta declaración juramentada se agrega al libelo de demanda y se da trámite por ejemplo para un desahucio.

Metodología.

En el actual trabajo académico de investigación se aplicaron los siguientes métodos.

Método Hermenéutico: Es el primer método que utilizamos debido a que interpretamos las diversas disposiciones constitucionales y legales de la temática planteada sustanciación de los procesos de inquilinato, como es la Constitución de la República, el Código Civil, el Código de Procedimiento Civil, la Ley de Inquilinato, etc.

Método Científico: lo utilizamos usando un conjunto de procedimientos lógicos que nos permitieron partir del hecho de la existencia de una incertidumbre legal de que no se sabe si la sustanciación de procesos de inquilinato es una limitación al derecho de dominio del propietario o es una acción jurisdiccional plenamente utilizable, todo esto para ofrecer validez y confiabilidad al estudio.

Método Histórico: Nos sirvió para estudiar los orígenes de las sustanciaciones de los procesos de inquilinato contratos de arrendamiento, la temática de la propiedad en Ecuador, con este método observamos los adelantos y retrasos en estas materias fundamentales del Derecho Civil y Procesal Civil.

Método Analítico: Lo desarrollamos al desglosar características, al establecer elementos, al describir peculiaridades, la naturaleza jurídica del derecho de propiedad, de la sustanciación de procesos de inquilinato.

Esta investigación es documental, bibliográfica y de campo, la técnica de investigación para la recolecta de información pertinente fueron las fichas nemotécnicas, bibliográficas.

Aplicamos la técnica de la encuesta a treinta profesionales del Derecho; que conocieron bastante la materia a estudiar.

De igual manera se hizo el intento de realizar veinte entrevistas a las actoras y actores que se involucran con el tema referencial planteado, pero de las veinte personas llamadas a colaborar intelectualmente solo once respondieron positivamente la invitación de la academia.

Después desarrollamos el procesamiento de datos, el estudio, separación y apreciación de la información en los diversos ordenadores gráficos, con el único fin de constatar la hipótesis y los objetivos y así proseguir con las conclusiones y recomendaciones.

5.2. Aplicación de encuestas.

1. Cuando se plantea un juicio por parte del inquilino al dueño del local arrendado ¿Se puede considerar de alguna manera esto como una limitante o estorbo al derecho de propiedad que tiene el dueño?

Cuadro N°1

Indicadores	Frecuencia	Porcentaje
Si	17	57%
No	13	43%
Total	30	100%

Fuente: encuestados.
Investigador: Paúl Luzuriaga.

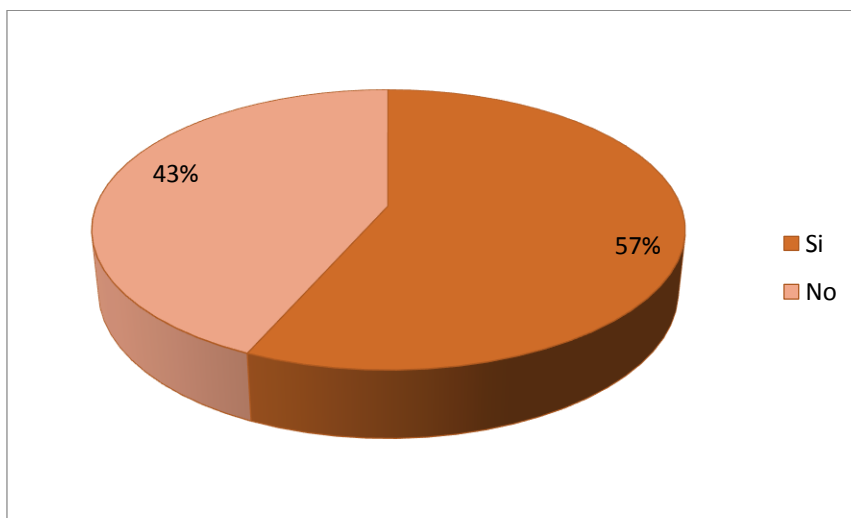


Gráfico N°1

Análisis e interpretación.

De los 30 abogados encuestados; 17 respondieron que efectivamente cuando un inquilino plantea un juicio de inquilinato en contra del dueño del local arrendado esto es una limitante o estorbo al derecho de propiedad que tiene el dueño del local arrendado; en cambio 13 personas me supieron contestar que el hecho de que un inquilino plantee juicio de inquilinato en contra del dueño del local arrendado no es considerado como una limitante o estorbo al derecho de propiedad que tiene el dueño del local arrendado.

El primer grupo de personas reflejan un conocimiento muy veraz, que si saben reconocer que si un inquilino plantea un juicio de inquilinato obviamente esto es una limitante al derecho de propiedad del dueño del local arrendado debido a que se está lesionando el derecho a la propiedad privada garantizado en la Constitución de la República, la propiedad privada es de una persona o varias personas y esas cosas que constituyen la propiedad privada están al servicio del dueño es lo lógico, si se esboza un juicio de inquilinato en contra del dueño del local arrendado por parte de su inquilino, se estorba a la propiedad del dueño ya que en el litigio el dueño del local arrendado no puede desocuparlo no lo puede arrendar a otro ciudadano no puede disponer de su local de su propiedad privada no puede hacer lo que le plazca con su local, entonces si es una limitación o estorbo a la propiedad del dueño del local arrendado cuando se le propone un juicio de inquilinato por parte de su inquilino.

Ahora el segundo grupo de la muestra que corresponde al 43% de encuestados exteriorizan que no hay ninguna limitación al derecho de propiedad que tiene el dueño del local arrendado cuando su inquilino le desarrolla un juicio de inquilinato en su contra (en contra del dueño del local arrendado) esto porque. La Ley de Inquilinato lo permite; pero recalcamos que no todo lo legal es justo este aforismo tiene mucha importancia ya que algunas ocasiones la Ley cualquiera que sea ataca la razón, el sentido común, no se puede decir que porque está escrito en la Ley ya es lo mejor pues no, la Ley de inquilinato ecuatoriana demanda de reformas integrales para adaptarla a la convivencia y litigio del siglo XXI.

4. ¿Considera que la Ley de Inquilinato está un poco direccionada a proteger al supuestamente más débil que sería el inquilino o arrendatario?

Cuadro N°2

Indicadores	Frecuencia	Porcentaje
Si	21	70%
No	9	30%
Total	30	100%

Fuente: encuestados.
Investigador: Paúl Luzuriaga.

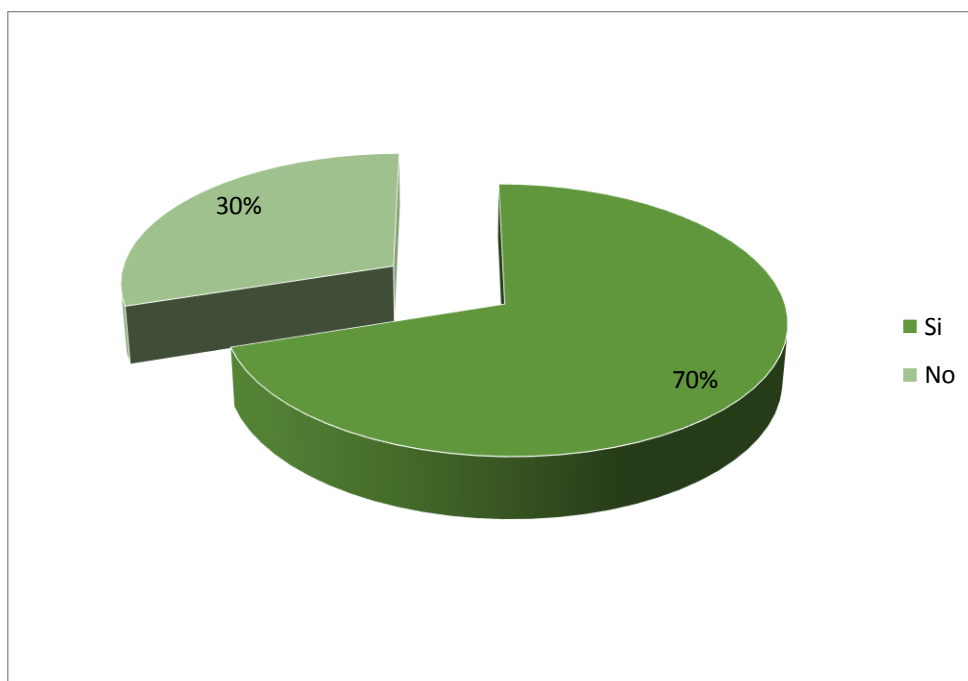


Grafico N°2

Análisis e interpretación

De los 30 encuestados; 9 abogados que representan el 30% nos indican que la Ley de Inquilinato vigente en el Ecuador no está direccionada a proteger al supuestamente más débil que sería el inquilino o arrendatario; no obstante un destacado 70% valora que la Ley de Inquilinato vigente en el Ecuador si está un poco direccionada a proteger al supuestamente más débil que sería el inquilino o arrendatario.

La gran mayoría de los encuestados observa con mucha certeza el panorama social y jurídico donde vivimos ya que la jurisprudencia, el texto legal así nos lo ha demostrado por mucho tiempo velando solo por los derechos de los inquilinos en forma expresa y de manera tibia se formulan uno que otro derecho de los arrendadores; esto refleja una cultura masoquista sufridora de victimización, nadie se quiere hacer responsable de su destino, entonces vamos con un proteccionismo absurdo por parte del Estado a través de leyes que en vez de ayudar retrasan la producción económica, la estabilidad social, la evolución jurídica etc. Se debe dar un gran salto a nivel sociológico y legal tenemos que pasar de leyes proteccionistas que rayan en lo retrogrado y absurdo a leyes asistencialistas elaboradas de forma técnica y sin ninguna pasión política del momento.

Un porcentaje del 30% catalogado como mínimo sostiene que Ley de Inquilinato no está direccionada a proteger al supuestamente más débil que sería el inquilino debido a que un

Estado Constitucional de Derechos y Justicia como el ecuatoriano todos los ciudadanos somos iguales ante la Ley; bien, si estamos de acuerdo en ese punto pero hay que aclarar que en esta materia especial del Derecho Civil y Procesal Civil como es la Ley de Inquilinato es una normativa especial para casos solamente de esa naturaleza y esta Ley si tiene dedicatorias de supuestos fuertes y débiles lo cual hace que el trabajo del Juez de esta materia sea arduo; para no caer en dicha trampa de grandiosos y débiles; sino más bien el Juez de Inquilinato como todo juzgador se esmera en ser imparcial en sus actos jurisdiccionales. Recordemos que buena parte del trabajo de un Juez es aplicar la Ley pero y si esta Ley trae consigo inequidades sale como resultado sentencias no tan justas.

5. ¿Considera usted, a la sustanciación del proceso de inquilinato como una limitación al derecho de propiedad del dueño o es una acción jurisdiccional a favor del arrendatario?

Cuadro N°3

Indicadores	Frecuencia	Porcentaje
Limitación al derecho de propiedad del dueño	13	43%
Acción Jurisdiccional a favor del arrendatario	14	47%
No contesta	1	3%
Ninguna	2	7%
Total	30	100%

Fuente: encuestados.
Investigador: Paúl Luzuriaga.

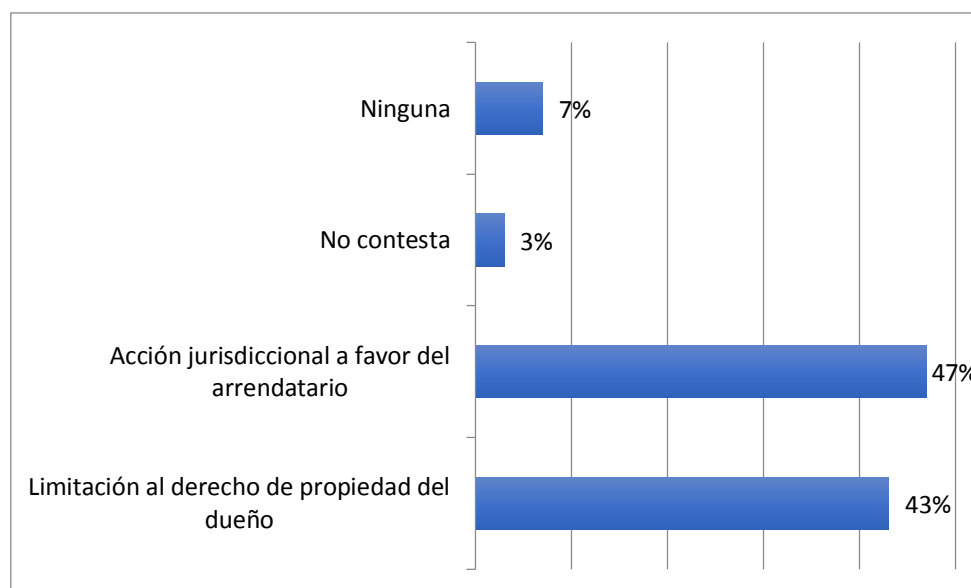


Grafico N°2

Análisis e Interpretación.

De las 30 personas encuestadas que representan el 100% de la muestra total, 14 ciudadanos ósea el 47% señala que la sustanciación del proceso de inquilinato es una acción jurisdiccional a favor del arrendatario; mientras que 13 jurisconsultos que representan el 43% de la muestra total sostienen que la sustanciación del proceso de inquilinato es una limitación al derecho de propiedad del dueño; ergo dos abogados nos indican que la sustanciación del proceso de inquilinato no es ni una limitación al derecho de propiedad del dueño ni tampoco es una acción jurisdiccional a favor del arrendatario estos criterios representan el 7% de la muestra total; por ultimo un letrado no contesta nada que representa el 3% de la muestra total.

La sustanciación del proceso de inquilinato es considerado como una acción jurisdiccional a favor del arrendatario debido a que es un derecho contemplado en la Ley Civil y Procesal Civil pero tenemos que darnos cuenta que la pregunta esta esbozada a que se entienda que el inicio de un juicio de inquilinato es propuesto por el inquilino entonces la gran mayoría de abogados responde que así mismo es, ósea en el subconsciente de los profesionales del derecho está el imperativo mental que la Ley de Inquilinato es solo para el inquilino y no para el arrendador o dueño del local arrendado; en la mayoría de personas encuestadas no cabe la idea de que el dueño del local arrendado pueda plantear juicio al inquilino con la Ley de Inquilinato, porque precisamente tenemos esa mala idea infundada que la Ley de Inquilinato es para defender solo al inquilino. Y muy de cerca están los abogados que piensan que la sustanciación de un proceso de inquilinato es una limitación al derecho de propiedad del dueño porque si hay juicio de inquilinato propuesto por el inquilino en contra del dueño del local arrendado observamos que el derecho de propiedad no es como determina la Ley enteramente absoluto.

6. ¿Cuál de los siguientes mecanismos para llegar a un acuerdo efectivo entre el dueño e inquilino creería conveniente aplicar?

Cuadro N°4

Indicadores	Frecuencia	Porcentaje
Mediación	26	87%
Juicio	4	13%
Total	30	100%

Fuente: encuestados.

Investigador: Paúl Luzuriaga

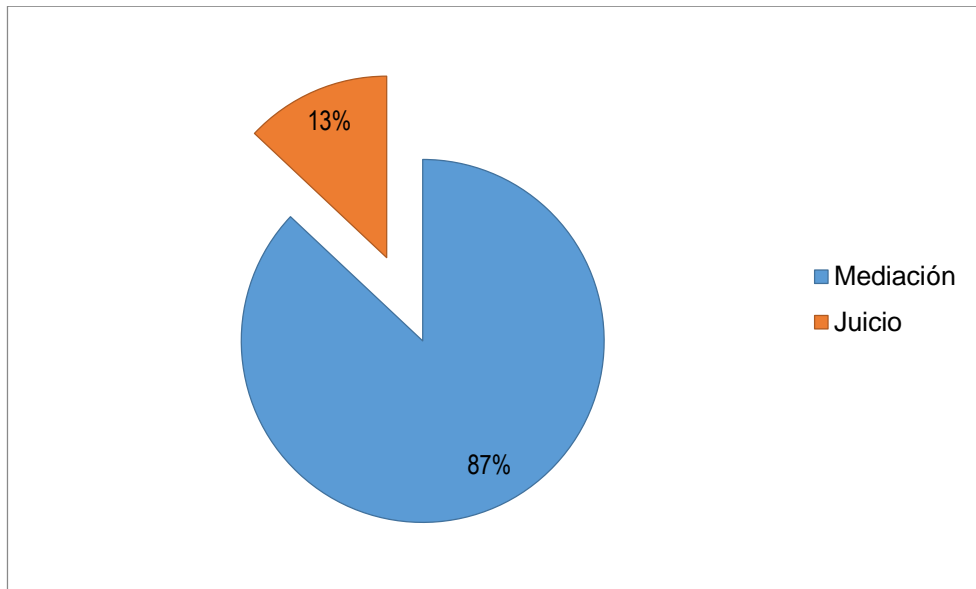


Gráfico N°4

Análisis e interpretación

De los 30 juristas que encueste, 4 personas que representa el 13% manifiestan que el mecanismo para llegar a un acuerdo efectivo entre el dueño e inquilino el cual hay que aplicarlo es el juicio; mientras que el mayor porcentaje de letrados el 87% informa que le mecanismo para llegar a un acuerdo efectivo entre el dueño e inquilino que se debe usar es la mediación.

Esto refleja las tendencias modernas del Derecho Civil y Procesal Civil las diligencias rápidas, sencillas, económicas, útiles y de alto nivel sobre todo en materia de derechos. El ámbito de inquilinato es una materia transigible o sea que se puede transar, arreglar el problema que con buena voluntad de las partes intervinientes se llega a un acuerdo y este acuerdo tiene la jerarquía de una sentencia por lo que hay que cumplirlo a cabalidad; en la mayoría de ocasiones los juicios duran años para resolverse, aplicando la mediación en un juicio de esta naturaleza en una sola audiencia de 30 minutos puede traer la solución que un juicio de un año y medio, dos, tres años no ha podido traer esta solución.

7. ¿Cree conveniente establecer una reforma a la Ley de Inquilinato para que no contenga sesgos de supuestos fuertes y supuestos vulnerables?

Cuadro N°5

Indicadores	Frecuencia	Porcentaje
Si	28	93%
No	2	7%
Total	30	100%

Fuente: encuestados.
Investigador: Paúl Luzuriaga.

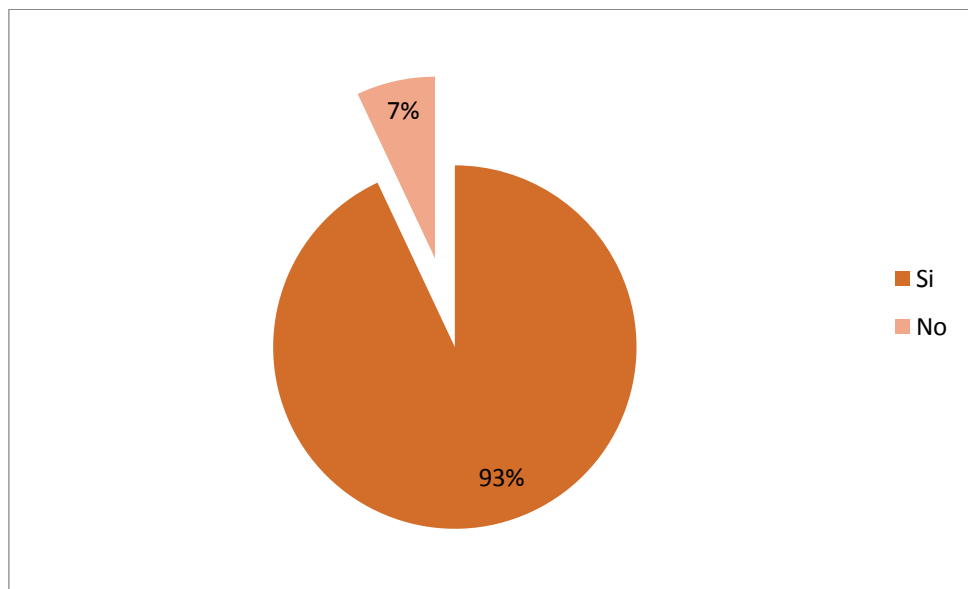


Gráfico N°5

Análisis e interpretación

De los 30 abogados encuestados; un sorprendente número de 28 juristas que vendría a hacer el 93%, valoran que si es conveniente implantar una reforma a la Ley de Inquilinato para dejar atrás textos legales que adulan a unas partes y satanizan a otras, para que se archiven leyes totalmente anti técnicas jurídicamente hablando, en definitiva para borrar leyes parcializadas o direccionadas.

Sin embargo dos letrados que vendrían a representar el 7% de la muestra total que es el 100%, creen que no hay necesidad de reforma alguna.

Es evidente que es el sentir de los profesionales del derecho en gran mayoría es de cambio frente a este problema jurídico, ya que optan por un viso de solución que es la reforma que va a desaparecer estos rezagos de supuestos fuertes y supuestos vulnerables en la Ley de Inquilinato; obviamente la reforma no es la panacea a este problema jurídico, económico y social; esta reforma tiene que ir acompañada de un cambio de cultura, de mentalidad en las personas ya que no se debe actuar con dedicativa peormente legislar en ese sentido. En los actuales momentos en el país se vive división por querer hacer leyes con dedicativa un ejemplo de eso son los proyectos de ley de herencias y ley de plusvalía de la tierra, que el más rico más paga, la gente de la clase social media y baja que no se perjudican; eso es legislar con dedicativa y eso está mal, esta pésimo, se tiene que hacer las cosas en función del desarrollo equilibrado.

En cambio la otra cara de la moneda es que no se cambie nada de lo que está imperando; lo cual se lo analiza como una inconciencia social, un que me importismo a los hechos, a las realidades con las que los abogados y los no abogados se enfrentan diariamente; profesionales del derecho apegados a la Ley que lo único que sin contradecir al derecho positivo, están en busca de la realización de la justicia para su cliente.

5.3 Aplicación de entrevistas.

En el momento de realizar las entrevistas se procuró dialogar al máximo con personas que conocen mucho de la materia de inquilinato; gente que cada día está relacionada con este tipo de procesos por ejemplo: juez de inquilinato, secretario de inquilinato, jueces de lo civil, juez de niñez, catedráticos universitarios de derecho civil y procesal civil y asambleístas o legisladores.

1. ¿Cuál es el principal problema entre el arrendador y el arrendatario?

Los entrevistados al contestar la primera pregunta opinan que el principal problema entre el arrendador y el arrendatario es la falta de pago por parte del inquilino al arrendador por concepto de canon mensual de arrendamiento seguido también en parte del abuso del arrendador en ubicar los precios del canon mensual de arrendamiento a su antojo amparándose en la autonomía de la voluntad privada y la libertad de contratación, estas dos condiciones sinequanon del derecho privado pero mal utilizados, así mismo todo esto seguido por abusos por parte en cambio del inquilino como cuando subarrienda o realiza mejoras en las construcciones sin permiso del dueño o ejecuta reyertas o escándalos en el local arrendado estos son los principales problemas entre arrendador y arrendatario que los entrevistados han podido señalar.

2. Cree que en estos últimos años en el Ecuador el aspecto público se ha fortalecido mientras que el aspecto privado no ha crecido en las dimensiones de lo público. Aclarando que por aspecto se entiende a la realidad social, a las instituciones, al derecho a la economía, etc.

Casi en forma unánime los entrevistados expresan que efectivamente hay un adelanto en el sector público, el Estado es el actor principal de la economía, de las transformaciones sociales, de la creación de nueva legislación, comentan que se ha implementado muchas restricciones al sector privado y este no ha tenido mayor despegue en los últimos años. Lo que se interpreta como una cuestión del Presidente de la República actual ya que desde que el Economista Correa subió al poder el 15 de enero de 2007, el Estado se ha fortalecido como nunca en toda la Historia de la República¹⁰, pero esto se da por el liderazgo de quien ejerce la Función Ejecutiva, por la intensa cantidad de recursos financieros que se recibió en los primeros siete años de su gestión y obviamente también por una Constitución de la República hiperpresidencialista.

3. Justicia social es quitar o castigar a unos y favorecer o tratar de ayudar a otros, su criterio.

En esta pregunta los entrevistados responden categóricamente de que no hay como hacer filantropía con fondos públicos, que cada persona tiene lo que tiene producto de su trabajo de toda la vida o de su pereza de toda la vida según el caso; justicia social no es equiparar economías, justicia es dar a cada cual lo que le corresponde y si se quita a uno para dar a otro sería abuso para el que le quita y dádiva para el que recibe es decir todo lo contrario al concepto y definición de justicia.

Entonces vemos que la justicia social no es precisamente quitar a unos para dar a otros, la justicia social es la constante perpetua de redistribución de la riqueza de un país y se la redistribuye dando oportunidades en igualdad de condiciones para que las personas tengan acceso a educación, salud, vivienda y trabajo por ende pueden producir más.

4. ¿La Ley de Inquilinato es una norma de tinte social? Su idea

En esta pregunta los entrevistados responden en dos partes; en la primera están totalmente de acuerdo en que la Ley de Inquilinato es una norma de tinte social y es más

¹⁰ El Presidente de Ecuador **Rafael Correa** cuenta con un gabinete de gobierno conformado por 21 ministerios, 6 ministerios coordinadores y 11 secretarías de Estado.

aducen que todas las leyes son de tinte social porque todo el ordenamiento jurídico vigente es para la sociedad en general.

En la segunda parte los entrevistados comunican que la Ley de Inquilinato no solamente es de tinte social sino también es un instrumento jurídico dual y garantista; dual porque enfoca al arrendador y al arrendatario y garantista porque responde o garantiza por los derechos y obligaciones de los unos y los otros pero claro si reconocen que la Ley de Inquilinato será así después de reformas que están siendo aplicables en el COGEP (Código Orgánico General de Procesos).

En nuestra opinión la Ley de Inquilinato es de tinte netamente social no solo porque regula a toda la comunidad sino porque topa un tema que va más allá de un contrato de arriendo comercial que puede ser por ejemplo un contrato de arrendamiento de transporte terrestre o un contrato de arrendamiento de servicios inmateriales como por ejemplo una consultoría que en este tipo de contratos de arrendamiento prima exclusivamente lo comercial y mercantil. En cambio el arrendamiento de vivienda lo que norma la Ley de Inquilinato es social por ser la vivienda un anhelo de toda la población; refranes populares como el siguiente: “Casado, casa quiere”, “Casa propia es casa propia”, reflejan la aspiración a la vivienda de la mayoría de ciudadanos.

Ahora por una parte está el desposeído, en desheredado que arrienda una vivienda para poder vivir con su familia más por la falta de dinero no paga oportunamente el canon mensual de arrendamiento y por otra parte está el dueño del local arrendado que ha trabajado toda su vida para tener su casa rentera que espera recibir su canon mensual de arrendamiento con toda razón y justicia y si no lo recibe empieza el problema; todo esto trata la Ley de Inquilinato por eso es de carácter eminentemente social.

5. Cree conveniente reformar la Ley de Inquilinato basándose en argumentos ideológicos del socialismo y también en argumentos ideológicos de las teorías de la economía social del mercado?

En esta última pregunta los entrevistados informan en su mayoría que si se debe establecer una reforma a la Ley de Inquilinato en lo que es fijar un techo para los canons mensuales de arrendamiento y esta reforma se hace en base a la realidad social, no en base a ideologías del socialismo o ideologías de la economía social del mercado; sino que se lo hace conforme a la técnica jurídica deben ser derechos legalmente creados conforme lo determina la Constitución de la República. Otros entrevistados indican que ya se ha

reformado la Ley de Inquilinato en el COGEP en el ámbito de dualidad y garantizó de derechos de las partes.

Esto quiere decir de que urge una reforma a esta Ley, y es un cambio que consiste en igualar los derechos de las partes porque se pide mecanismos para poner techos a los canons mensuales de arrendamiento o si no el arrendador pone lo que cree, el inquilino paga cuando quiere y en esto se centra la reforma y esto es igualar los derechos de las partes para que ninguno abuse del otro. Y en verdad el COGEP ha establecido reformas a la Ley de Inquilinato como por ejemplo todos los contratos de arrendamiento cuyo canon mensual sea menos de una remuneración básica unificada del trabajador en general serán verbales si superan la remuneración obligatoriamente serán escritos. Estas son reformas que todavía no entran en vigencia pero son cambios o soluciones parciales que no alteran para nada el tema central de la Ley de Inquilinato que son los canons mensuales de arrendamiento ya que desde aquí nacen la mayoría de problemas entre arrendador y arrendatario y esto a criterio del autor está lejos de ser dualista y garantista de derechos.

A continuación se transcriben las entrevistas realizadas a los expertos:

Entrevista 1:

Dr. Luis Alfredo Figueroa, Juez de Inquilinato del cantón Loja

1. ¿Cuál es el principal problema entre el arrendador y el arrendatario?

El principal problema entre el arrendador y el arrendatario es el no pago de la renta y en segundo lugar es cuando tiene la voluntad del inquilino al día en el pago del arriendo es cuando notifican con el desahucio para la refacción del local. Ese es el principal problema.

2. Cree que en estos últimos años en el Ecuador el aspecto público se ha fortalecido mientras que el aspecto privado no ha crecido en las dimensiones de lo público. Aclarando que por aspecto se entiende a la realidad social, a las instituciones, al derecho a la economía, etc.

Sí, es verdad que efectivamente en los últimos años la población ha crecido en demasía y es por ese motivo de que anteriormente las mutualistas del Banco Ecuatoriano de la Vivienda se dedicaban a hacer soluciones de vivienda para muchas personas pero hoy en día la situación ha cambiado yes por ese motivo de que las viviendas en este caso para ser propietarios son muy escasas y razón por la cual el inquilino está ocupando inmuebles en calidad de inquilino, sería.

Con esa misma pregunta, el espíritu de la ley tiene función social aquí no le vamos a querer hacer que lo favorezca más al inquilino, aquí en un contrato de arriendo, la normativa art. 30 del literal a establece dos meses de mora, no pagó los dos meses, el arrendador obligatoriamente al presentar la demanda se declara terminado el contrato.

3. Justicia social es quitar o castigar a unos y favorecer o tratar de ayudar a otros, su criterio.

Mi criterio es que tanto para el arrendador y el arrendatario se le da el mismo tratamiento en el caso como lo dije enantes si es que no paga el arriendo qué hace el arrendador, presenta la demanda, se acepta a trámite, se lo cita en este caso al inquilino, pasa la audiencia y se dicta sentencia ya sea declarando terminado el contrato, o a veces por falta de pruebas se rechaza la demanda en definitiva que no hay que escucharlo ni al uno ni al otro si no que se hace la justicia tanto para el uno como para el otro. El arrendador como no le paga el arriendo le quita el servicio de luz eléctrica que hace el Juez le notifica al arrendador para que en el término de 24 horas inmediatamente le restituya este servicio.

4. ¿La Ley de Inquilinato es una norma de tinte social? Su idea

Prácticamente si tiene función social, en definitiva tiende a favorecer mucho más al inquilino que al arrendado, en este caso se da por desahucio que la misma Ley dice contratos de arriendo por un año y la misma normativa del artículo 28 si mal no lo recuerdo, establece que todo contrato debe tener mínimo 2 años.

5. ¿Cree conveniente reformar la Ley de Inquilinato basándose en argumentos ideológicos del socialismo y también en argumentos ideológicos de las teorías de la economía social del mercado?

Pienso que no porque esto viene del año 1953 con la Ley de Inquilinato pero anteriormente en el año de 1999 hubo una reforma en que se introdujo a la Ley de Inquilinato unas disposiciones transitorias cuando el arrendador no tiene contrato escrito, se hizo una reforma que podrá acudir al Juez de Inquilinato haciendo una declaración juramentada para que esta sirva como contrato de arrendamiento lo mismo que se puede demostrar en contrario es decir yo tengo calidad de poseionario, yo no soy inquilino por eso ha creído conveniente el legislador novar o mejor dicho introducir esta reforma en cuánto a la declaración juramentada cuando no había contratos escritos es decir antes como no había esta reforma muchos arrendadores le daban al inquilino para que viva en calidad del mismo arrendamiento pero ellos no decían que son inquilinos sino poseionarios y muchas de las veces han ganado con juicios de prescripción y hoy en día son dueños de las propiedades que han tenido en este caso los arrendadores.

Entrevista 2:

Dr. Alfredo Torres Secretario de Inquilinato

1. ¿Cuál es el principal problema entre el arrendador y el arrendatario?

El principal problema que nosotros tenemos aquí en la ciudad de Loja es la falta de pago generalmente la falta de pago por el inquilino que no disponen de dinero, ese es el problema más fundamental que se ve a diario vivir aquí.

2. Cree que en estos últimos años en el Ecuador el aspecto público se ha fortalecido mientras que el aspecto privado no ha crecido en las dimensiones de lo público. Aclarando que por aspecto se entiende a la realidad social, a las instituciones, al derecho a la economía, etc.

El derecho si se ha fortalecido en estos últimos años, más aún en las últimas reformas que si le facultan que si le ayudan al en este caso al dueño de casa.

3. Justicia social es quitar o castigar a unos y favorecer o tratar de ayudar a otros, su criterio.

No me parece que sea justicia social quitarle a uno y para darle a otro, porque cada cual nos merecemos lo que uno ha hecho y el sacrificio que ha tenido cada persona es lo que se merece.

4. ¿La Ley de Inquilinato es una norma de tinte social? Su idea

Si netamente es social, esa es una Ley que ampara y protege al inquilino

5. ¿Cree conveniente reformar la Ley de Inquilinato basándose en argumentos ideológicos del socialismo y también en argumentos ideológicos de las teorías de la economía social del mercado?

Debe haber algunas reformas en cuanto por citar un ejemplo en lo que dispone al artículo 31 de la Ley de Inquilinato que no hay como hacer ninguna otra objeción al desahucio sino cuando se tiene mediante escritura pública o con contrato debidamente inscrito y registrado en la notaría

Entrevista 3.

Dr. Miguel Valarezo

Director de la Unidad de Procesamiento de Jurisprudencia e Investigaciones Jurídicas de la Corte Nacional de Justicia.

1. ¿Cuál es el principal problema entre el arrendador y el arrendatario?

Las reglas de juego deben estar claras desde el comienzo, para evitar la especulación con los valores. La ley debe regular el monto máximo a cobrar por una vivienda con base al avalúo del inmueble y las condiciones del mercado, así mismo debe regular de qué manera se pueden producir los incrementos del canon. Por su parte el arrendador debe tener la posibilidad de disponer del bien (sea para transferir el dominio, arrendar a otra persona, etc) mediante un procedimiento más eficaz, pero respetando los derechos del arrendatario. Por ejemplo, el arrendador debe respetar el plazo establecido para el arriendo y sólo por circunstancias excepcionales atinentes al uso del bien podría terminarse el contrato antes de vencido el plazo. Vencido el plazo el contrato se resolvería automáticamente mediante un procedimiento sumarisimo (sin necesidad de desahucio). Si se desea renovar el contrato debería expresárselo con anterioridad a la terminación del mismo mediante la suscripción de un nuevo contrato.

En la práctica vemos que los arrendadores se valen de ventas ficticias a fin de poder desalojar a los arrendatarios que se niegan a dejar el inmueble, ya que la ley presume que el contrato se entenderá renovado si no se realiza el trámite del desahucio en los noventa días previos a la terminación del contrato.

2. Cree que en estos últimos años en el Ecuador el aspecto público se ha fortalecido mientras que el aspecto privado no ha crecido en las dimensiones de lo público. Aclarando que por aspecto se entiende a la realidad social, a las instituciones, al derecho a la economía, etc.

Si, definitivamente, el aspecto público ha crecido considerablemente. El Estado se ha convertido en el gran inversor, ejecutor de la obra pública y contratista. Existe la presencia de un Estado Centralista que busca ejercer un rol único y controlar todo aquello que implique las políticas de libre mercado, limitando la libertad de empresa, siendo él quien juzgue y decida las reglas del juego a aplicarse. Por tanto, el aspecto privado ha visto reducido notablemente su gestión.

3. Justicia social es quitar o castigar a unos y favorecer o tratar de ayudar a otros, su criterio.

Ulpiano definió la justicia como la continua y perpetua voluntad de *dar a cada uno lo suyo, esto significa que la justicia no se logra quitándole a unos para darle a los otros, sino garantizar que todos puedan tener acceso a las mismas oportunidades. La solidaridad social se manifiesta en la redistribución del ingreso, mismo que se patentiza en el pago de impuestos. Por ello quien gana más paga más y quien gana menos paga menos.*

4. ¿La Ley de Inquilinato es una norma de tinte social? Su idea.

Si bien el contrato civil se rige por el principio de la autonomía de la voluntad, mismo que implica que las partes están en libertad de negociar las cláusulas de un contrato. Debemos aclarar que la ley distingue y diferencia el arrendamiento para vivienda, del arrendamiento de locales comerciales, el de maquinaria, el de bienes muebles e inclusive el arrendamiento de servicios inmateriales (como una asesoría por ej.). En el caso de arrendamiento para vivienda, regulada por la Ley de Inquilinato, por tratarse de un tema de interés social hay limitaciones a la voluntad de las partes y el Estado fija las condiciones en que debe darse dicho arrendamiento.

5. ¿Cree conveniente reformar la Ley de Inquilinato basándose en argumentos ideológicos del socialismo y también en argumentos ideológicos de las teorías de la economía social del mercado?

No, para nada. Las leyes de inquilinato deben temperar dos intereses, por una parte el del arrendador, que inicialmente fija las condiciones del arriendo basado en la autonomía de la voluntad. Y por otra parte el Estado que brinda condiciones de estabilidad y protección para el arrendatario. La ley de inquilinato debe reformarse, sin duda, pero la motivación no debe ni puede ser ideológica, sino la aleccionadora realidad que nos indica los problemas que se suscitan por la aplicación de la ley actual.

Entrevista 4.

PhD. Patricio Valdivieso

Profesor de Derecho Civil Uno de la Universidad Nacional De Loja.

1. ¿Cuál es el principal problema entre el arrendador y el arrendatario?

Los principales problemas son e muchas veces los servicios básicos en los que inicialmente le correspondería entregar de manera adecuada al arrendador sin embargo muchas veces el arrendatario se ve en la obligación para vivir de una forma modesta por lo menos de hacer los arreglos correspondientes que en la mayoría de ocasiones no quiere asumirlos el dueño de la casa el propietario o el arrendador.

2. Cree que en estos últimos años en el Ecuador el aspecto público se ha fortalecido mientras que el aspecto privado no ha crecido en las dimensiones de lo público. Aclarando que por aspecto se entiende a la realidad social, a las instituciones, al derecho a la economía, etc.

A ver si bien es cierto se viene aplicando un nuevo sistema económico en el Ecuador tal vez bastante cargado de una carga impositiva e pero la dinámica del sector privado aún se mantiene en una estabilidad todavía aceptable en lo que hemos visto en los últimos tiempos es de que la dinámica en el asunto público está prácticamente agotada por la demasiada carga burocrática que se deja entrever que en los próximos años será necesarísimo para levantar el sistema económico del país la inyección de capital privado más del aporte reducido que se da justamente al público.

3. Justicia social es quitar o castigar a unos y favorecer o tratar de ayudar a otros, su criterio.

A ver el equilibrio del desarrollo social es existe una constitución que habla de una redistribución justa de la riqueza que no significa que hay que quitarle a uno para darle a otro si no entregar las herramientas para que en igualdad de condiciones la gente pueda producir mucho más y que esos excedentes nos permitan entender que exportándolos pueda ampliarse e la riqueza del país.

4. ¿La Ley de Inquilinato es una norma de tinte social? Su idea

No no tiene mayor asunto de carácter social más allá del principio pro arrendatario sin embargo es uno de los actos de renegociación que se puede hacer en las partes que intervienen.

5. Cree conveniente reformar la Ley de Inquilinato basándose en argumentos ideológicos del socialismo y también en argumentos ideológicos de las teorías de la economía social del mercado?

Haber si es que existen reformas tendrá que analizarse cuales son las características de estas porque si las reformas van encadenadas a quitarle a uno para darle a otro y hacerse el benefactor con plata ajena no estoy desde ningún punto de vista de acuerdo si lo que podría hacerse algunas enmiendas que se establezcan parámetros básicos debidamente determinados en cuanto a la fijación de los canons de arrendamiento.

Entrevista 5:

Ing. Verónica Arias

Asambleísta de la provincia de Loja

1. ¿Cuál es el principal problema entre el arrendador y el arrendatario?

De manera general podría afirmarse que es la falta de formalidad y de institucionalidad tanto en el origen, como en el desarrollo de la relación que vincula al arrendador y el arrendatario, que por una parte es de índole comercial, y por otra es de tipo jurídico.

En el orden comercial muchas veces el arrendador por darle un uso productivo al inmueble que arrienda admite atrasos e incumplimientos de los pagos, permitiendo que el arrendatario se atrase pero que finalmente pague el arriendo; de igual forma el arrendatario consciente de que el bien que arrienda no brinda la comodidad y seguridad pertinente soporta esa deficiencia porque el canon arrendaticio le resulta conveniente.

En el orden jurídico, dado que la relación puede ser verbal (Art. 27 de la Ley de Inquilinato), y que la obligación de registro no se encuentra bien definida ya que no se vislumbra si es una obligación exigible al arrendador (Art. 29 de la Ley de Inquilinato), las partes no suelen elevar por escrito su relación contractual y no inscriben el contrato de arrendamiento en los Juzgados de Inquilinato, o simplemente cumplen la formalidad del registro sin que ésta judicatura pueda efectuar un análisis jurídico de lo convenido, cuestión que la examinan interpuesta una demanda. En los juzgados de Inquilinato se han venido aglomerando cientos e inclusive miles de contratos de arrendamiento, imposibilitando la eficiencia en este sentido.

Como se aprecia no ha venido efectuándose la formalización del contrato de arrendamiento ni la institucionalidad se ha ajustado a esta necesidad, lo que ha venido redundando en varias complicaciones, así: primeramente si no existe contrato escrito, ni el

arrendador ni el arrendatario podrían entablar un juicio, ya que se inadmite la demanda ni no se apareja el contrato de arrendamiento (Art. 47 de la Ley de Inquilinato).

Luego como no se elevan por escrito los contratos, mucho menos se lo hace por escritura pública, lo cual redundaría en la imposibilidad por ejemplo de que el arrendatario se oponga a un desahucio de forma efectiva (Art. 48 de la Ley de Inquilinato).

En definitiva la falta de formalidad y de institucionalidad ha sido la principal problemática en materia de inquilinato.

Por ello el Código Orgánico General de Procesos (COGEP) publicado en el Suplemento del Registro Oficial 506 de 22 de mayo de 2015, actualiza la Ley de Inquilinato, la moderniza con el fin de corregir estas falencias, así:

Modifica el Art. 29 de la Ley de Inquilinato, definiendo con precisión que los contratos de arrendamiento verbales sólo pueden ser hasta un canon menor a un salario básico unificado del trabajador en general (\$354), pues si son mayores deben suscribirse por escrito, debiendo el arrendador registrarlo en una Notaría.(COGEP, Disposición Reformatoria a la Ley de Inquilinato No. 2)

Reforma el Art. 47 de la Ley de Inquilinato, precisando que a la demanda se deberá adjuntar el contrato de arrendamiento registrado o la respectiva declaración juramentada. (COGEP, Disposición Reformatoria a la Ley de Inquilinato No. 6).

Replantea el Art. 48 de la Ley de Inquilinato al no exigir al arrendatario que la relación se contenga en escritura pública para oponerse al desahucio, sino de adjuntar copia certificada del contrato de arrendamiento conforme con el artículo 29 (COGEP, Disposición Reformatoria a la Ley de Inquilinato No. 8).

Posibilita que el arrendador pueda entablar un juicio expedito, como es el monitorio, a fin de cobrar los cánones de arrendamiento adeudados aparejando el contrato o bien la declaración de que el arrendatario se encuentra en mora (Art. 356 No. 4 del COGEP).

Confiere a las Notarías la competencia para registrar contratos de arrendamiento cuyo canon exceda de un salario básico para lo cual cada notaría llevará un archivo numerado y cronológico (COGEP, Disposición Reformatoria al Art. 18 de la Ley Notarial, No. 36).

Con ello se supera la informalidad y se compromete a la institucionalidad a su cumplimiento de una manera eficiente, en específico ya no son los Juzgados de Inquilinato los encargados del registro de los contratos de arrendamiento, sino las Notarías que deberán llevar un registro prolijo de los mismos, facilitando los trámites a los usuarios, por una parte podrán acceder de una mejor forma a las copias certificadas de los contratos de arrendamiento o en su lugar rendir una declaración juramentada para suplir este requisito, optimizando se esta forma el pleno ejercicio de sus derechos de acción y de contradicción, tanto del arrendador como del arrendatario.

Cabe señalar que estas reformas han entrado en vigencia inmediatamente al publicarse el COGEP en el Suplemento del Registro Oficial No. 506 de 22 de mayo de 2015, por mandato de sus Disposición General Segunda que establece: “El Código Orgánico General de Procesos entrará en vigencia luego de transcurridos doce meses, contados a partir de su publicación en el Registro Oficial, con excepción de las normas que reforman el Código Orgánico de la Función Judicial, la Ley Notarial y la Ley de Arbitraje y Mediación y aquellas que regulan períodos de abandono, copias certificadas, registro de contratos de inquilinato y citación, que entrarán en vigencia a partir de la fecha de publicación de esta Ley”.

2. Cree que en estos últimos años en el Ecuador el aspecto público se ha fortalecido mientras que el aspecto privado no ha crecido en las dimensiones de lo público. Aclarando que por aspecto se entiende a la realidad social, a las instituciones, al derecho a la economía, etc.

Circunscribiendo la respuesta a la materia de inquilinato, que es objeto de la entrevista, cabe señalar que la Constitución garantiza la libertad de contratación (Art. 66 No. 16) ; esto significa que tanto los propietarios de inmuebles en calidad de arrendadores, como las personas que los utilizan para vivienda o local comercial pagando un canon de arrendamiento o una pensión arrendaticia, se encuentran facultados a regular sus relaciones y vinculaciones del Derecho Privado, bajo el principio de la autonomía de la voluntad privada (Art. 66 No. 29 letra d), que expresamente señala: *“ninguna persona pueda ser obligada a hacer algo prohibido o a dejar de hacer algo no prohibido por la ley”*.

Esto significa que la autonomía de voluntad privada y la libertad de contratación garantizadas como derechos, deben ejercerse bajo el parámetro constitucional que impide los abusos e imposiciones fácticas.

El Estado no ha intervenido fijando cánones de arrendamiento por ley, lo remite a la autonomía de la voluntad privada y la libertad de contratación, acorde a la realidad del mercado y al dinamismo de las relaciones económicas; así se señala que la pensión arrendaticia que no podrá exceder de la doceava parte del 10% del avalúo comercial del inmueble, tendrá en cuenta, el estado, condición y ubicación del inmueble (Art. 17 de la Ley de Inquilinato).

El Estado no ha incidido en la libre estipulación de las condiciones del contrato de arrendamiento, no favorece únicamente al arrendatario que puede exigir el indicado ajuste del canon de arrendamiento; también protege al arrendador a quien se tutela para la terminación de contrato por falta de pago de dos pensiones arrendaticias (Art. 30 letra a) de la Ley de Inquilinato).

En suma el Estado no ha invadido con prerrogativas de Derecho Público la materia de inquilinato, respeta el desarrollo de estas relaciones del Derecho Privado.

3. Justicia social es quitar o castigar a unos y favorecer o tratar de ayudar a otros, su criterio.

En materia de inquilinato, el Estado no ha priorizado a una parte, en desmedro de la otra, por ejemplo amparando únicamente a los arrendatarios mas no a los arrendadores, puesto que las anomalías podrían venir de cualquiera de las dos partes y se deben prever los mecanismos adecuados para superar los inconvenientes de esta relación jurídica.

Vale enfatizar que no se ha dado prioridad a un estamento o segmento social sino a toda la sociedad en su conjunto, como se demuestra con los siguientes ejemplos

En la reforma la Art. 42 de la Ley de Inquilinato dada por el COGEP, en el inciso segundo se establece que *“Demandado el inquilino por la causal de terminación del contrato de arrendamiento contemplada en la letra a) del 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 hiciera, se entenderá como no interpuesto el recurso. Tal requisito no será aplicable en contratos de arrendamiento cuyas pensiones mensuales no excedan del veinte por ciento de la remuneración básica unificada”* Es decir se ampara tanto al arrendador que no puede verse perjudicado y se protege al arrendatario en un caso puntual.

El Art. 53 de la Ley de Inquilinato establece que el arrendador tiene la obligación de conferir un recibo por el pago del canon de arrendamiento; en la práctica si se entrega un comprobante sin valor tributario, se acarrea una doble dificultad, por una parte el arrendatario no podrá acreditar el gasto deducible por concepto de vivienda en la declaración del impuesto a la renta, y por otra parte el arrendador no podrá justificar este ingreso en la declaración del impuesto a la renta; por lo tanto se ha establecido la necesidad de la exigencia de la emisión de una factura para garantizar a las dos partes.

En definitiva “no se quita a unos para favorecer a otros”.

4. ¿La Ley de Inquilinato es una norma de tinte social? Su idea

La Ley de Inquilinato, últimamente reformada por el COGEP no garantiza únicamente a una parte de la relación jurídica, ampara y protege tanto al arrendador, cuanto al arrendatario, es decir aplica un garantismo dual e integral, razón por la cual no la llamaría una “ley de tinte social”, sino como una norma garantista para las dos partes de la relación jurídica en materia de inquilinato.

5. ¿Cree conveniente reformar la Ley de Inquilinato basándose en argumentos ideológicos del socialismo y también en argumentos ideológicos de las teorías de la economía social del mercado?

La Ley de Inquilinato ya ha sido reformado por el COGEP, no bajo argumentos ideológicos, sino bajo el principio constitucional, jurídico y técnico del sistema de la economía social y solidaria consagrado en el Art. 283 de la Constitución de 2008 que *“propende a una relación dinámica y equilibrada entre sociedad, Estado y mercado”*, asegurando la equidad y la igualdad de las relaciones entre los arrendadores y los arrendatarios, otorgando garantías a las dos partes.

Vale señalar que el sistema de la economía social de mercado corresponde a la Constitución de 1998 y por lo tanto no resulta aplicable a la interrogante.

Entrevista 6:

Dr. Otto Montesinos Guarnizo

Juez De La Unidad Judicial De Lo Civil Y Mercantil De Loja y Profesor de Derecho Procesal Civil en la Universidad Nacional De Loja.

1. ¿Cuál es el principal problema entre el arrendador y el arrendatario?

Bueno hay que mirar un poco más atrás el problema nace de un aspecto económico y social y de eso se aprovecha el dueño de la propiedad en este caso el arrendador para utilizar a su antojo los canones mensuales de arrendamiento que tiene que pagar el necesitado que es el arrendatario.

2. Cree que en estos últimos años en el Ecuador el aspecto público se ha fortalecido mientras que el aspecto privado no ha crecido en las dimensiones de lo público. Aclarando que por aspecto se entiende a la realidad social, a las instituciones, al derecho a la economía, etc.

Bueno es inevitable indudable negar que lo público ha mejorado bastante pero no en todos los aspectos si en educación, salud ha habido un avance significativo pero hay varios aspectos que lo privado tiene prevalencia.

3. Justicia social es quitar o castigar a unos y favorecer o tratar de ayudar a otros, su criterio.

No para nada justicia social es un concepto más amplio totalmente diferente a lo que se refiere la pregunta e justicia social no quiere decir equiparar economía si no he un sentido más global es que todos tengamos un techo de vida digno en todos los aspectos.

4. ¿La Ley de Inquilinato es una norma de tinte social? Su idea

Todo el ordenamiento jurídico es social todo absolutamente todo porque todo regula la sociedad este pero el derecho de alimentos el derecho de inquilinato obviamente tienen más un poco de inclinación a lo social pero repito todo el derecho es social.

5. Cree conveniente reformar la Ley de Inquilinato basándose en argumentos ideológicos del socialismo y también en argumentos ideológicos de las teorías de la economía social del mercado?

Si hacemos eso crearíamos inseguridad jurídica en cualquier parte del mundo porque cada Estado haría su reajuste de la normatividad al aspecto ideológico que tiene y eso es lo más inseguro jurídicamente que podemos hablar las leyes deben ser claras deben regir para todos independientemente del tinte ideológico político que tengan y no debe regularse en base a una ideología sino en base a una Ley a un Derecho legalmente creado.

Entrevista 7:

Dra. Martha Elizabeth Jaramillo Jumbo

Jueza de la Unidad Judicial de lo Civil y Mercantil del Cantón Loja.

1. ¿Cuál es el principal problema entre el arrendador y el arrendatario?

Considero que el problema se presenta cuando el inquilino deja de pagar los cánones mensuales de arrendamiento, obligando al arrendador a solicitar la terminación del contrato por falta de pago de los cánones mensuales.

Otro problema que se presenta es la destrucción que hace el inquilino del bien dado en arrendamiento, que sólo se verifica cuando el inquilino desocupa el bien. En muchas ocasiones la garantía que generalmente se ha entregado, resulta insuficiente para cubrir los daños efectuados.

2. Cree que en estos últimos años en el Ecuador el aspecto público se ha fortalecido mientras que el aspecto privado no ha crecido en las dimensiones de lo público. Aclarando que por aspecto se entiende a la realidad social, a las instituciones, al derecho a la economía, etc.

Creo que si se ha fortalecido el aspecto público en el Ecuador de alguna manera y ello hay que reconocer, pues se ha abierto la posibilidad que más personas accedan a créditos estatales para poder satisfacer necesidades no cubiertas como la vivienda, respecto de lo privado considero que no se ha efectuado políticas que tiendan a fortalecerlo, empezando por la inseguridad jurídica que vive el país en todos los niveles. Las instituciones se han mejorado en cuanto a infraestructura, más en mi opinión personal se debe mejorar el aspecto de los recursos humanos, es decir, crear conciencia en el empleado público del papel que desempeña en una institución y prestar adecuadamente sus servicios. En cuanto a la economía creo que hay un grupo de gente que ha mejorado su situación, sin embargo, como siempre hay otras personas que han dejado su situación de confort y han engrosado

las filas del desempleo. Es necesario manifestar que todo cambio merece un tiempo para ver frutos de las acciones tomadas, creo que aún estamos en el proceso de cambio.

3. Justicia social es quitar o castigar a unos y favorecer o tratar de ayudar a otros, su criterio.

De ninguna manera, la justicia es equilibrio social, el castigo debe ser para quien infringe la norma. Quitar a unos el fruto de su trabajo en muchas ocasiones de toda la vida, para dar a otros que no han tenido la posibilidad de trabajar o no han querido emprender es un paternalismo absurdo que soluciona el problema, sino que más bien lo agrava, pues el mensaje que se está dando, es que trabajen unos, para servirse otros, ello no es ni siquiera una cuestión de solidaridad. Justicia es sinónimo de igualdad, equidad e imparcialidad, de manera que estigmatizar a unos y beneficiar a otros, so pretexto de justicia social, es privilegiar, concepto contrario al de justicia.

4. ¿La Ley de Inquilinato es una norma de tinte social? Su idea

Si porque garantiza los derechos de un conglomerado social, dentro del cual se encuentran las personas que tienen la calidad de arrendatario o inquilinos, frente a los posibles inconvenientes que se susciten con el arrendador o arrendadora, que se encuentra en una mejor situación al ser dueño o dueña del bien arrendado y porque en su normativa regula las relaciones y discrepancias que se generen entre arrendador e inquilino. Permite además con su normativa la satisfacción de una necesidad aunque se de manera temporal, como es la de la vivienda en algunos casos, o en otros de un negocio o emprendimiento.

5. ¿Cree conveniente reformar la Ley de Inquilinato basándose en argumentos ideológicos del socialismo y también en argumentos ideológicos de las teorías de la economía social del mercado?

Reformar en base a las necesidades que se vayan presentando.

Entrevista 8:

Dr. Crosby Valarezo

Juez de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Loja.

1. ¿Cuál es el principal problema entre el arrendador y el arrendatario?

La falta de pago en el canon acordado. La devolución de las garantías otorgadas.

2. Cree que en estos últimos años en el Ecuador el aspecto público se ha fortalecido mientras que el aspecto privado no ha crecido en las dimensiones de lo público. Aclarando que por aspecto se entiende a la realidad social, a las instituciones, al derecho a la economía, etc.

Todo crecimiento o desarrollo involucra tanto lo público como privado, por cuanto las disposiciones o regulaciones públicas atañen en su cumplimiento a lo privado.

3. Justicia social es quitar o castigar a unos y favorecer o tratar de ayudar a otros, su criterio.

La justicia social no solo dice dar a cada uno lo que le corresponde sino que deber ser con equidad, es decir con igualdad en esa correspondencia, lo que no implica quitar o castigar.

4. ¿La Ley de Inquilinato es una norma de límite social? Su idea

Toda Ley dictada para regular la convivencia de los ciudadanos va a ser una Ley Social. En esta línea entonces la Ley de Inquilinato al crear derechos y obligaciones su función es social y deberá tener este miramiento antes que comercial.

5. ¿Cree conveniente reformar la Ley de Inquilinato basándose en argumentos ideológicos del socialismo y también en argumentos ideológicos de las teorías de la economía social del mercado?

Toda reforma más halla de ideologías debe responder a una realidad local que bien podría ser ejecutada incluso dictada por los GAD.

Entrevista 9:

N/N

Ex Juez multicompetente de la Provincia de Loja.

1. ¿Cuál es el principal problema entre el arrendador y el arrendatario?

El arrendatario no se sujeta a las cláusulas del contrato, digamos el principal problema es la falta de pago, no paga dos meses, por ejemplo y hay motivo para que, para sacarlo, otro motivo, el arrendatario no se sujeta a las cláusulas del contrato por ejemplo le dice el dueño te arriendo pero no vayas a subarrendar y el arrendatario subarrienda a otros, otro motivo, el arrendador que es el dueño de casa dice no vayas a hacer ninguna mejora sin mi consentimiento, otro motivo sería por denuncias que hayan algarabías, otro motivo sería que el local arrendado fue para el entorno familiar pero lo ha hecho una cantina, entonces se dan

algunos casos de que no se haya cumplido lo estipulado en el contrato de arrendamiento, entonces son motivos para dejar sin efecto el contrato de arrendamiento.

2. Cree que en estos últimos años en el Ecuador el aspecto público se ha fortalecido mientras que el aspecto privado no ha crecido en las dimensiones de lo público. Aclarando que por aspecto se entiende a la realidad social, a las instituciones, al derecho a la economía, etc.

Yo creo que aquí en el país muchas instituciones de súbito, existen pero cuál es la finalidad, la finalidad es recaudar más impuestos y yo creo que eso no sería conveniente, eso no le convendría al pueblo ecuatoriano, se han creado pro ejemplo muchos ministerios con cierta finalidad, peor la finalidad en si es recaudación, si se han creado algunas instituciones públicas, sería como para crear la cosa pública, pero sin embargo esa cosa pública que es nuevo en el país se la hace porque hay mucho dinero, lo que antes no hubo dinero no se creaba esa institución pública, se han creado y se seguirán creando más y más, a la pose que pasa el pueblo ecuatoriano tendrá que seguir pagando a nuevos funcionarios públicos por creación de cargos, esos funcionarios públicos nuevos se mantienen porque hay una mayor recaudación de impuestos al pueblo ecuatoriano.

3. Justicia social es quitar o castigar a unos y favorecer o tratar de ayudar a otros, su criterio.

Bueno justicia social para mi que es,... pero en cambio justicia social, cómo va a ser posible que un Presidente quiera quitarle a una persona que haya tenido sus bienes de legal forma, los haya obtenido mediante su trabajo, mediante herencia, lo que sea, no puede porque no lo incentiva a que siga trabajando, sus herederos a futuro van a pensar, yo no puedo trabajar porque el estado me lo quita y eso no está bien hecho porque por ejemplo en los Estados Unidos ahí el que tiene más plata es por su trabajo, por su ingenio por su modo de hacer las cosas bien, aquí en cambio lo están cortando al individuo porque ese individuo va a decir, yo no tengo porque romperme ni mis hijos tampoco, porque razón, porque el estado tipo socialista se lo come.

4. ¿La Ley de Inquilinato es una norma de tinte social? Su idea

Bueno no sé cómo estará últimamente la ley de inquilinato. La Ley de inquilinato podríamos decir que es equitativo en razón de que el inquilino recibe un beneficio del arrendador y paga también su canon de arrendamiento por ese beneficio que rige, no, pero que más se puede decir sobre esta Ley de Inquilinato que rige, no hay una ley que mantenga se puede decir el canon de arrendamiento por un determinado tiempo, el

arrendador, arrienda su edificio a su querer a su manera, arrienda su edificio a un precio tal sin regirse a ninguna tabla de arrendamiento.

5. ¿Cree conveniente reformar la Ley de Inquilinato basándose en argumentos ideológicos del socialismo y también en argumentos ideológicos de las teorías de la economía social del mercado?

Si cabe una reforma pero en el sentido estricto de justicia los partidos demócratas o socialistas que llegan al poder tratan de instrumentalizar sus conveniencias a través de leyes pero todo extremo es malo y sobre todo en lo relevante a Justicia se debe actuar imparcial tanto al aplicar la justicia en los casos concretos que van saliendo en la sociedad como al elaborarla en conceptos, doctrinas, la Ley de Inquilinato tiene que reformarse porque todavía contiene disposiciones sancionatorias pecuniariamente en sucres.

Entrevista 10:

Dr. Hugo Otto Faaggioni Sotomayor

Secretario de la Unidad Judicial Multicompetente del Cantón Gonzanamá

1. ¿Cuál es el principal problema entre el arrendador y el arrendatario?

La falta de pago del arrendatario al arrendador.

2. Cree que en estos últimos años en el Ecuador el aspecto público se ha fortalecido mientras que el aspecto privado no ha crecido en las dimensiones de lo público. Aclarando que por aspecto se entiende a la realidad social, a las instituciones, al derecho a la economía, etc.

Personalmente creo que si ha crecido el aspecto público y privado de acuerdo a la realidad de nuestro país.

3. Justicia social es quitar o castigar a unos y favorecer o tratar de ayudar a otros, su criterio.

Justicia social es un asunto de carácter personal y, de acuerdo a la opinión de cada ser humano.

4. ¿La Ley de Inquilinato es una norma de tinte social? Su idea

La Ley de Inquilinato es una norma que todos tenemos que respetarla sea o no de tinte social.

5. ¿Cree conveniente reformar la Ley de Inquilinato basándose en argumentos ideológicos del socialismo y también en argumentos ideológicos de las teorías de la economía social del mercado?

La Ley de Inquilinato se la debe reformar de acuerdo a la realidad actual de nuestro país.

Capítulo VI: Comprobación de Hipótesis y Conclusiones

6.1. Comprobación de Hipótesis

La hipótesis planteada al inicio de esta investigación fue la siguiente:

Demostrar que el juicio de inquilinato cuando es planteado por la arrendataria o el arrendatario en contra de la arrendadora o arrendador es más indulgente a favor de la parte actora, todo esto producto de una Ley de Inquilinato que no responde a la realidad actual.

Lo que realizamos para la comprobación de esta hipótesis, a más del trabajo de investigación, fue una entrevista especial al Juez de Inquilinato del cantón Loja el cual supo manifestar lo siguiente:

“Como le dije en la ocasión anterior, la Ley de Inquilinato tiene el espíritu de función social, la función social es de proteger al más débil es decir al inquilino, pero que ocurre en la contratación de arrendamiento en forma escrita o verbal el inquilino que no paga los dos meses de arriendo obviamente hay una causal de terminación del contrato en ese aspecto el espíritu social desaparecería por fenecimiento del contrato el dueño de casa está haciendo uso de ese derecho al fin de obtener la desocupación del inmueble”.

El trámite con mayor incidencia en lo que va desde enero hasta junio de 2015 es la mora en el pago del arrendamiento. Se han llevado cerca de 150 procesos en el Juzgado de Inquilinato de Loja. En cuanto a las sentencias, cuando se le preguntó a favor de quien se resolvieron, supo manifestar que: “Depende hay arrendadores que demanan la mora en el pago o cualquier otra causal, si no hacen prueba entonces se va a rechazar la demanda y a veces el mismo arrendador inicia el juicio o no hacen la prueba y la otra parte no ha comparecido, igualmente perdería el juicio por no haber hecho la prueba”.

Con esta entrevista la hipótesis se rechaza ya que si bien es cierto el texto legal está redactado más favorablemente para el inquilino pero a la hora de entablar un juicio el que propone la acción es el arrendador o dueño y estos juicios generalmente se sentencian a favor de él, la principal causa es la falta de pago de más de dos meses.

6.2. Conclusiones.

Las conclusiones a las que hemos llegado en este trabajo académico son las siguientes:

- 1) Los primeros juicios civiles ecuatorianos se produjeron por los enfrentamientos entre los indígenas con los criollos por las fincas y haciendas. Esto debido a que los indígenas fueron despojados de sus tierras con la conquista española, de los españoles vinieron los criollos que seguían con los predios heredados para después conforme al derecho que les asistía a los indígenas reclamar lo que fue de su propiedad por muchísimo tiempo.
- 2) Todo juicio entraña un proceso, pero no todo proceso significa un juicio; o sea un juicio necesita la existencia de una demanda y la posterior contestación a la misma, en cambio existe un proceso cuando se dan una serie de pasos ordenados y consecutivos establecidos en la ley con el fin de la aplicación de esta a un caso concreto y particular.
- 3) Los juicios registrados como tales se los ubica en la Roma republicana; Los pleitos antiquísimos nacen en el derecho romano en el año 509 a de C. Se pone fin a la monarquía romana y nace la República de Roma y esta República romana trae una serie de transformaciones sociales con base en la democracia de los ciudadanos plebeyos y patricios.
- 4) El contrato de arrendamiento es la parte del derecho como ciencia más próxima al habitante común; después del contrato de compra venta el de arrendamiento es el más utilizado por la gente, es de vox populi, desde que se es niño se escucha frases como “voy a pagar el arriendo”, el contrato de arrendamiento es lo más práctico del derecho que se da, existen muchísimas palabras, ideas, teorías del mundo jurídico que solo los más sabios juristas pueden explicar pero a la palabra arrendamiento casi toda la población la conoce, desde el señor Juez hasta el señor que vende tabacos en la esquina.
- 5) Los contratos de arrendamiento son de naturaleza sinalagmática, es decir bilaterales, el cumplimiento de la obligación de una parte depende de que haya cumplido primero su obligación la otra parte, ejemplo en el contrato de arrendamiento, el arrendador primero da el local arrendado al inquilino, y este después de tenerlo, usarlo, gozarlo paga el canon de arrendamiento y claro también puede pagar primero el inquilino la garantía y el arrendador da el local.

- 6) Todos los problemas de inquilinato son materia transigible, o sea hay como llegar a un acuerdo amigable de buena voluntad, utilizando la mediación el arbitraje, en inquilinato hay dificultades pero si se pueden resolver en base a un buen entendimiento, al diálogo y al respeto mutuo, no es materia penal en la cual es muy difícil llegar a una mediación.
- 7) El elemento fundamental para que exista un Estado es el territorio, ya que aquí la gente tiene donde estar, donde vivir, trabajar, puede cultivar, es importantísimo el territorio porque sin este requisito no sé da el Estado, puede existir otro elemento importante como la población pero sin piso no hay Estado como por ejemplo Palestina hasta ahora 2015 no tiene territorio definido, entonces el vecino Israel no lo ve como Estado y se ataca a la franja de gaza donde esta Palestina.
- 8) En el Estado Constitucional de Derechos y Justicia el juzgador no solo administra justicia si no que va creando justicia a través de sus raciocinios producto de las pruebas aportadas al proceso, esto se lo hace gracias al art. 1 de la Constitución de la República de Ecuador, que determina que el Ecuador tiene esta calidad de Estado Constitucional de Derechos y Justicia.
- 9) El derecho de propiedad es perpetuo según la voluntad del titular del derecho de dominio o propiedad, ya que si no quiere vender el dueño su cosa no la vende entonces se pasa de generación en generación las propiedades por eso nace también el derecho de herencia no solo porque ha muerto el dueño sino que también por que no ha vendido sus bienes o sea murió el dueño pero tampoco vendió sus bienes por eso hay derecho de herencia, y si ningún familiar vende esas propiedades están perpetuamente ahí en esa familia de generación en generación.
- 10) Algunas personas adquieren propiedades para subir de clase social, ya que el sentimiento de vanidad está presente en el ser humano, las propiedades son símbolo de estatus, y esta vanidad es un motivo poderoso para llegar a tener objetos de valor como un carro, la gente en su gran mayoría aprecia lo material y no el servicio que da cosa objeto de propiedad.
- 11) La última reforma a la Ley de Inquilinato que está en vigencia fue realizada en el año dos mil, ya son quince años y no se ven cambios en la práctica en lo que tiene que ver con materia de inquilinato, hubo un esbozo de proyecto de ley para reformar la actual Ley de Inquilinato pero este proyecto fue vetado por el presidente de la República actual

y la Ley de Inquilinato en estos momentos no se encuentra en debate para la Asamblea Nacional.

- 12)** Las leyes que regulan a los inquilinos en España, Cuba y Venezuela tienen similitudes con la Ley de Inquilinato ecuatoriana en su parte dogmática, es decir en los enunciados en el espíritu de estas normas de ayudar a los desposeídos pero mal entendiendo el concepto y definición de ayuda social.
- 13)** Cuando se plantea un juicio por parte del inquilino al dueño del local arrendado es considerado esto como un estorbo a la propiedad del dueño; porque esto ya le trae malestar al dueño mientras dure el juicio no puede desocupar el local, arrendar a otras personas, tiene que contratar abogado le genera gastos, en definitiva es un dolor de cabeza para el dueño del local arrendado.
- 14)** La Ley de Inquilinato está direccionada un poco a proteger al supuestamente más débil que es el inquilino o arrendatario; esto se da por que los antiguos diputados mal entendieron la definición e idea de lo social, también se da por una mala cultura de las personas latino americanas que es la costumbre de la victimización, entonces los políticos populistas instauran leyes paternalistas como la Ley de Inquilinato actual.
- 15)** La Ley de Inquilinato es una norma de tinte social porque aparte de que toda ley es de carácter social por regular a la sociedad en general, esta Ley de Inquilinato tiene una particularidad la cual es el tema de vivienda, las casas para vivir con la familia o para trabajar, ejercer un negocio, es un anhelo de toda la población, la materia de inquilinato es un tema muy sensible para la política y el derecho; por ende esta norma es eminentemente social.

6.3. Recomendaciones.

Las recomendaciones a las que hemos llegado en este trabajo académico son las siguientes:

- 1) Reformar la actual Ley de Inquilinato para eliminar sesgos de supuestos fuertes y supuestos vulnerables, de esta forma se actualiza, se democratiza la norma estudiada, con criterios técnico jurídicos modernos que contengan principios de imparcialidad para las partes intervinientes en los procesos judiciales de inquilinato, todo esto a beneficio de las y los ecuatorianos.
- 2) Establecer en la nueva Ley de Inquilinato un mecanismo alternativo de solución de conflictos como es el instrumento jurídico de la mediación, debido a que la materia de inquilinato es dable una solución amistosa en base al diálogo, voluntad de arreglar el problema y respeto mutuo.
- 3) El Estado a través de sus funciones tiene que incentivar el trabajo, crear condiciones favorables para la iniciativa empresarial, esta medida genera un incremento en el poder adquisitivo de los ciudadanos dando como resultado miles de propietarios de viviendas, de comercios.
- 4) El Estado a través de sus funciones no tiene que promover leyes atentatorias al crecimiento productivo de los ciudadanos, ya que así se promueve un Estado paternalista, regresivo y represivo, nuestro país quiso ir en ese mal camino pero el ejecutivo ya archivo los famosos proyectos de ley de herencias y de plusvalía.
- 5) Que se respeten la independencia de cada una de las funciones del Estado, ya que así el ciudadano tiene garantías para exigir el respeto de la propiedad, si no hay división de poderes nace el abuso del más fuerte y esto es atentatorio contra toda modalidad de propiedad.
- 6) Que se realicen seminarios, talleres, mesas redondas, por parte de centros educativos, de instituciones estatales, ongs, para que se eduque a la población en general acerca de la responsabilidad social y ambiental de la propiedad, para que se tenga más conciencia de lo que se puede hacer en positivo conociendo de cerca esta disposición constitucional sus alcances, sus limitaciones.
- 7) Que el Estado ecuatoriano a través de políticas públicas incentive el trabajo de los ciudadanos con un único objetivo, democratizar la propiedad.

Bibliografía.

- Avilés, E. (s.f.). *www.encyclopediadelecuador.com*. Recuperado el 8 de octubre de 2014
- Borja, R. (1997). *Enciclopedia de la Política AG*. México DF: Fondo de Cultura Económica.
- Borja, R. (2007). *Sociedad, Cultura y Derecho*. Quito: Editorial Ecuador F.B.T. Cia Ltda.
- Cabanellas, G. (2011). *Diccionario jurídico elemental*. Buenos Aires: Heliasta.
- Chiriboga, L. (s.f.). Antiguos litigios. *Iconos*, https://www.flacso.edu.ec/docs/i24fotogr_chiriboga.pdf.
- Cobo del Rosal, M., & Vives Antón, T. (1999). *Derecho Penal: Parte general*. Valencia: TIRANT LO BLANCH.
- *Código civil. Legislación Conexa, Concordancias, Jurisprudencia*. (2011). Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Drucker, P. (s.f.). *La Sociedad Postcapitalista*.
- Eguiguren, G. (2008). *Derecho de propiedad en el Ecuador*. Quito: Corporación Editora Nacional.
- Larrea Holguín, J. (2001). *Derecho Civil del Ecuador*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Larrea, J. (1995). *Derecho Civil del Ecuador*. Quito: Corporación de estudios y publicaciones.
- LEXUS. (1998). *Diccionario enciclopédico LEXUS*. Barcelona: LEXUS.
- Nino, C. S. (1989). *CONSIDERACIONES SOBRE LA DOGMÁTICA JURÍDICA (CON REFERENCIA PARTICULAR A LA DOGMÁTICA PENAL)*, 1A. REIMP. . México.
- OMEBA. (2000). *Enciclopedia Jurídica OMEBA*. Buenos Aires: Driskill S.A.
- Parragués, L. (1999). *Apuntes del Código Civil. Libro Cuarto Obligaciones*. Loja: Editorial UTPL.
- Regalado, J. F. (2009). El gobierno local en Ecuador durante la primera mitad del siglo XIX. *Afese* 51, 57.
- Salazar Cordero, B. (2012). Limitaciones Jurídicas de la Propiedad Privada con respecto a la función social y ambiental estipulada en la Constitución de la República del Ecuador". Loja: Universidad Nacional de Loja.
- Sarmiento, V. (2006). *La función judicial en el Ecuador*. Loja: Editorial de la Universidad Técnica Particular de Loja.

REFERENCIAS WEB.

4 de noviembre de 2014. www.buscabiografias.com,
<http://www.buscabiografias.com/bios/biografia/verDetalle/1596/Montesquieu>

ANEXOS

Anexo 1: Encuesta profesionales de Derecho

Estimado (a) Abogado (a):

Estamos realizando una investigación sobre la Ley de Inquilinato. Le pido contestar las siguientes preguntas, le tomará unos 5 minutos.

- 1. Cuando se plantea un juicio por parte del inquilino al dueño del local arrendado ¿se puede considerar de alguna manera esto como una limitante o estorbo al derecho de propiedad que tiene el dueño?**

Si () No ()

¿Por qué?_____

- 2. ¿Considera que la Ley de Inquilinato está un poco direccionada a proteger al supuestamente más débil que sería el inquilino o arrendatario?**

Si () No ()

¿Por qué?_____

- 3. ¿Qué considera Usted, la sustanciación del proceso de inquilinato es una limitación al derecho de propiedad del dueño o es una acción jurisdiccional a favor del arrendatario?**

Limitación al derecho de propiedad del dueño ()

Acción jurisdiccional a favor del arrendatario ()

- 4. ¿Cuál de los siguientes mecanismos para llegar a un acuerdo efectivo entre el dueño e inquilino creería conveniente aplicar?**

Mediación () Juicio ()

- 5. ¿Cree conveniente establecer una reforma a la Ley de Inquilinato para que no contenga sesgos de supuestos fuertes y supuestos vulnerables?**

Si () No ()

¿Por qué?_____

Anexo 2: Formato de la entrevista a expertos.

Preguntas entrevista a expertos para la tesis

Estimado Abogado (a):

Estamos realizando una investigación sobre la Ley de Inquilinato en la ciudad de Loja y necesitamos su importante criterio.

- 1. ¿Cuál es el principal problema entre el arrendador y el arrendatario?**

- 2. Cree que en estos últimos años en el Ecuador el aspecto público se ha fortalecido mientras que el aspecto privado no ha crecido en las dimensiones de lo público. Aclarando que por aspecto se entiende a la realidad social, a las instituciones, al derecho a la economía, etc.**

- 3. Justicia social es quitar o castigar a unos y favorecer o tratar de ayudar a otros, su criterio.**

- 4. ¿La Ley de Inquilinato es una norma de límite social? Su idea**

- 5. ¿Cree conveniente reformar la Ley de Inquilinato basándose en argumentos ideológicos del socialismo y también en argumentos ideológicos de las teorías de la economía social del mercado?**

Anexo 3: Fotografías de las entrevistas

