



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL
COMISIÓN ESPECIALIZADA PERMANENTE DE JUSTICIA Y ESTRUCTURA DE

SG

FS

OFC. - No. 983-CEPJEE-P
Quito, a 9 de julio de 2012.



Trámite **110022**

Código validación **NQQBHMFBVC**

Tipo de documento MEMORANDO INTERNO

Fecha recepción 09-jul-2012 18:01

Numeración documento 983-cepje-p

Fecha oficio 09-jul-2012

Remite ANDINO MAURO

Razón social

Revise el estado de su trámite en:
<http://tramites.asamblanacional.gob.ec/dis/estadoTramite.jsf>

Señor Arquitecto
Fernando Cordero
Presidente de la Asamblea Nacional.
En su despacho.-

Anexo: 18- Fojas

De mi consideración:

Adjunto al presente el informe para segundo debate del “**proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Inquilinato**”, de conformidad lo dispuesto por los artículos 137 de la Constitución de la República del Ecuador, y 61 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, a fin de que se dé el trámite constitucional y legal correspondiente.

Hago propicia la ocasión para reiterarle mi consideración más distinguida.

Atentamente,

Dr. Mauro Andino Reinoso
Presidente de la Comisión Especializada
Permanente de Justicia y Estructura del Estado



ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR
**Comisión Especializada Permanente de Justicia
y Estructura del Estado**

**Informe para segundo debate
del Proyecto de Ley Reformativa a la
Codificación de la Ley de Inquilinato**

COMISIÓN:

MAURO ANDINO REINOSO, PRESIDENTE

Henry Cuji Coello, Vicepresidente

Luis Almeida Morán

Rosana Alvarado Carrión

Gina Godoy Andrade

César Gracia Gámez

Mariangel Muñoz Vicuña

Marisol Peñafiel Motesdeoca

María Paula Romo Rodríguez

Vicente Taiano Álvarez

Xavier Tomalá Montenegro

Quito, 9 de julio de 2012



Índice

1	Objeto	3
2	Antecedentes.....	3
3	Objetivos de la reforma.....	4
4	Discusión del Proyecto de Ley de Inquilinato en primer debate.....	4
5	Análisis de las observaciones planteadas por escrito a la Comisión de Justicia y Estructura del Estado.....	5
7	Asambleísta ponente.....	9



A handwritten signature in black ink, appearing to be "JMS", written next to the official stamp.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "P. Rodríguez", located in the bottom left corner of the page.

1 Objeto

El presente documento tiene por objeto recoger la discusión y resoluciones de la Comisión de Justicia y Estructura del Estado sobre el Proyecto de Ley Reformatoria a la Codificación de la Ley de Inquilinato, y poner en conocimiento del Pleno de la Asamblea Nacional este informe para segundo debate.

2 Antecedentes

1. El 29 de marzo de 2011, mediante oficio No. AN-DNV-244-2011, la Asambleísta Nívea Vélez Palacio presentó al Presidente de la Asamblea Nacional el proyecto de "Ley Reformatoria a la Codificación de la Ley de Inquilinato".
2. El 31 de octubre de 2011, mediante memorando No. SAN-2011-2003, el Secretario General remite a la Comisión Especializada Permanente de Justicia y Estructura del Estado, la resolución del Consejo de Administración Legislativa de 27 de octubre de 2011, que califica el "Proyecto de Ley Reformatoria a la Codificación de la Ley de Inquilinato".
3. De conformidad con el artículo 57 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, la Comisión Especializada Permanente de Justicia y Estructura del Estado puso en conocimiento de las y los asambleístas integrantes de la misma y de la ciudadanía en general, a través del portal web de la Asamblea Nacional, el inicio del trámite y el proyecto de ley.
4. El 06 de febrero de 2012, mediante Oficio N° 20-2012-PCPJCH el Dr. Luis Costales Terán, Presidente de la Corte Provincial de Justicia de Chimborazo, manifiesta su opinión sobre la pertinencia de expedir una nueva Ley de Inquilinato y un Código de Procedimiento en esta materia.
5. El 22 de Febrero de 2012, mediante Oficio N° AN-MMV-027-2012, la Abg. Mariangel Muñoz Vicuña, Asambleísta por la Provincia del Azuay, remite sus observaciones al proyecto de ley reformatoria a la Ley de Inquilinato.
6. El 08 de marzo de 2012, mediante Oficio N° 023-DGG-AN-2012, la Abg. Gina Godoy Andrade, Asambleísta por la Provincia del Guayas, remite sus observaciones al proyecto de ley reformatoria a la Ley de Inquilinato.
7. El 12 de marzo de 2012, el Pleno de la Comisión de Justicia y Estructura del Estado, conoce el borrador de Informe para Primer Debate del Proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Inquilinato.
8. El 15 de marzo de 2012, mediante Oficio N° 26-HCC-AS-12, el Abg. Henry Cuji Coello, Asambleísta por la Provincia de Pastaza, remite sus observaciones al proyecto de ley reformatoria a la Ley de Inquilinato.
9. El 16 de marzo de 2012, mediante Oficio s/n, el Dr. Víctor Huilca Logroño, Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales de Chimborazo, remite sus observaciones sobre el proyecto de ley reformatoria a la Ley de Inquilinato.
10. Mediante oficio No. 846-CEPJEE-P de 30 de marzo de 2012, el Presidente de la Comisión Especializada Permanente de Justicia y Estructura del Estado, remite al Presidente de la Asamblea Nacional el informe para primer debate del "Proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Inquilinato", con el fin de que se le dé el trámite.



constitucional y legal correspondiente.

11. Con fecha 19 de abril del 2012, el Pleno de la Asamblea Nacional conoció el informe para primer debate del "Proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Inquilinato", en el que se formularon varias observaciones por parte de las y los Asambleístas.
12. Luego de conocer y debatir en el Pleno de la Asamblea Nacional el contenido del informe para primer debate del "Proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Inquilinato", enviaron sus observaciones a la Comisión de Justicia y Estructura del Estado, a fin de que se dé el trámite correspondiente las y los Asambleístas Emilia Jaramillo Escobar, Marco Murillo Ilbay, Galo Vaca Jácome, Betty Carrilo Gallegos, María Soledad Vela, Paco Moncayo Gallegos, Omar Juez Juez, Betty Amores Flores, María Molina Crespo y María Augusta Calle.

3 Objetivos de la reforma

El "Proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Inquilinato" asignado a la Comisión de Justicia y Estructura del Estado para su tratamiento tiene como fines los siguientes:

1. Proteger de manera integral los derechos de las personas que participan en la relación contractual de inquilinato;
2. Equilibrar derechos y obligaciones entre las partes que intervienen en la relación arrendaticia;
3. Cubrir vacíos legales y adecuar esta legislación a la norma constitucional y leyes orgánicas atinentes a la materia, como por ejemplo el Código Orgánico de la Función Judicial; y,
4. Establecer procedimientos expeditos que aseguren los principios de simplificación, uniformidad, eficacia, intermediación, oralidad, dispositivo, celeridad y economía procesal, haciendo por supuesto efectivas las garantías del debido proceso y tutela judicial efectiva.

La Comisión ha considerado que los fines propuestos en el proyecto de ley justifican suficientemente una reforma a la Ley de Inquilinato.

4 Discusión del Proyecto de Ley de Inquilinato en primer debate

El 19 de abril de 2012 el Pleno de la Asamblea Nacional debatió el informe para primer debate del "Proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Inquilinato", el que se centró en temas de carácter político, resaltando eso sí la necesidad imperiosa de contar con reformas puntuales que regulen de mejor manera las condiciones contractuales y legales que derivan de las relaciones de inquilinato en el país.

En el primer debate, se realizaron de parte de varios Asambleístas observaciones de carácter general, sin que fueran presentadas solicitud de modificaciones o cambios de fondo al informe del primer debate.

No solo en materia de relaciones de inquilinato los conflictos que en ella se producen



por lo general terminan en procesos eternos que crean como en todo el sistema de administración de justicia la inconformidad de los usuarios.

El inquilinato y las relaciones vecinales no están fuera de este problema irresoluto, por ello, que ésta reforma únicamente intentará disminuir en largo y tortuoso camino de la justicia de inquilinato, pues la verdadera solución a todos los conflictos judiciales esta en el cambio integral del sistema de administración de justicia, comenzando por dejar en el pasado el proceso escrito y abrirlas puertas a la oralidad de manera urgente, única forma de eliminar y desterrar por ejemplo el engorroso juicio verbal sumario, lleno de incidentes e instancias que permiten que una relación tan simple como es el de arrendar un inmueble se convierta en un verdadero galimatías jurídico, por supuesto en desmedro de todas las ciudadanas y ciudadanos del Ecuador que requieren de vivienda digna y en condiciones de contratación dignas.

De todas formas en el debate se ratificó la pertinencia de asegurar reformas específicas de emergencia, para adecuarlas a la realidad nacional en pro de viabilizar estas soluciones en sede judicial.

Finalmente, con posterioridad al primer debate, la Comisión de Justicia y Estructura del Estado recibió alrededor de once observaciones por parte de las y los Asambleístas, así como opiniones de varios jueces con especialización en materia de inquilinato y relaciones vecinales, al proyecto de ley.

5 Análisis de las observaciones planteadas por escrito a la Comisión de Justicia y Estructura del Estado

Varios Asambleístas coinciden en la necesidad de establecer el registro de los inmuebles en una oficina de registros de inquilinato en todas y cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, instituciones que determinarán los montos máximos de pago por concepto de cánones de arrendamiento mensual. Con ello la norma manda con el carácter de obligatorio el cumplimiento de este requisito en la ejecución del contrato de arrendamiento.

A fin de terminar con la arbitrariedad, respecto de la entrega y uso de garantías económicas destinadas a precautelar el buen uso de los inmuebles arrendados, se incorpora un título a la ley, Garantía o Caucción Económica.

La entrega de esta garantía económica no constituye una obligación legal, sino es el producto del acuerdo entre las partes contratantes, para el caso de acordarse el arrendamiento de un bien inmueble con garantía, el monto de esta caución de buen uso, será acreditada en una cuenta especial de los gobiernos autónomos descentralizados, para que hecho el depósito se extienda el pertinente comprobante de depósito y se incorpore al contrato de arrendamiento, depósito que se efectuará al momento de registrar el contrato de arrendamiento.

Se elimina la posibilidad que el dinero de la garantía sea entregado al propietario del inmueble en su beneficio personal y que efectivamente cumpla con su objetivo, esto es asegurar el pago de los posibles daños ocasionados en los inmuebles arrendados, eliminando además la mala costumbre que propietarios descuenten de manera arbitraria valores por daños y perjuicios que no corresponden; pero también, asegurándole al propietario que los menoscabos producidos en el inmueble, tengan la posibilidad cierta de ser reparados con el monto cubierto por esta garantía económica.



Por otro lado la reforma coloca en obligación a la oficina de arrendamientos de los gobiernos autónomos descentralizados, de realizar una inspección de verificación del estado de los inmuebles previa a la devolución de la caución, para que las partes acuerden su entrega sin controversia judicial ninguna.

La reforma plantea un procedimiento sumarísimo en caso de controversia para efectos de la devolución de la garantía cuando las partes no se han puesto de acuerdo.

En la práctica la devolución de esta garantía una vez terminada la relación contractual, carece de un procedimiento adecuado, por ello que en los juzgados de inquilinato, tal devolución se realiza de forma arbitraria, a través, de un juicio verbal sumario, esto es un procedimiento de dos instancias y susceptible de ser recurrida a la Corte Nacional de Justicia por la interposición de un recurso extraordinario de casación, acciones que se prolonga en varios años de costosos, y desgastantes litigios judiciales.

Otra de las acciones controvertidas que en materia de inquilinato producen su eternización, es el juicio verbal sumario por desahucio. Después de realizada la notificación de la resolución de terminación del contrato de arrendamiento, dentro de los plazos, oportunidades y vencimientos establecidos en la ley, ante la negativa de aceptar su culminación se inicia este procedimiento, que ciertamente luce inadecuado e injustamente prolongado. La reforma trae formas que lo simplifica.

Sobre el desahucio, la propuesta incluye que en el artículo 33 de la Ley de Inquilinato, se agregue un inciso que prescriba:

Que una vez notificado el desahucio con 90 días de anticipación a la fecha de expiración del mismo, ésta resolución unilateral de cualquiera de las partes tendrá como consecuencia la terminación definitiva de la relación contractual de inquilinato, sin que exista la posibilidad de que esta controversia pueda ser tramitada en juicio verbal sumario. Se propone entonces, expresamente un procedimiento sumarísimo, cuya resolución no será susceptible de recurso alguno.

Los documentos que deben acompañarse a la demanda de manera obligatoria serán los siguientes:

1. El contrato de arrendamiento debidamente registrado;
2. El certificado de fijación de canon otorgado por la oficina de arrendamientos; y,
3. En cumplimiento de la disposición Transitoria Primera de la actual Ley de Inquilinato en ausencia del contrato de arrendamiento escrito la declaración juramentada.

La declaración juramentada establecerá lo siguiente: la determinación del inmueble materia de la declaración, nombres del arrendador y arrendatario, fecha en la que comenzó el arriendo, duración prevista del mismo, canon inicial y actual del arrendamiento, monto de la garantía en caso de haberlo y el canon actual de arrendamiento, tanto más la circunstancia por la cual no existe el contrato escrito.

Esta declaración debidamente registrada en la Oficina de Arrendamientos servirá como documento habilitante para que el Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales conozca de la demanda.

Se incorporan en todo el articulado de la Ley de Inquilinato, después de la frase, juez de inquilinato (...y relaciones vecinales).

Se cambia en todo el articulado de la Ley de Inquilinato la frase, Corte Superior por



(Corte Provincial de Justicia).

El Código Orgánico de la Función Judicial publicado en el Suplemento Registro Oficial No. 544 de 9 de marzo de 2009 en sus artículos 242 y 243 establece la competencia, atribuciones y deberes que corresponde a las juezas y los jueces de Inquilinato y Relaciones Vecinales; además dispone que en las controversias sometidas a estos jueces se aplicarán los principios de derecho social, la reforma incluye esta prescripción orgánica.

Observaciones que se incorporan para segundo debate

Asambleísta Emilia Jaramillo Escobar	02-abril-2012	<ul style="list-style-type: none"> • Sustituir el término "ARRENDATARIO", por INQUILINATO • Reemplazar "la mala calidad de la cosa arrendada" por "la mala calidad del bien inmueble arrendado" • Sustituir "salario básico unificado para el trabajador en general", por "Sueldo o Salario Básico Unificado del Trabajador del Sector Privado" • Plazo del contrato de inquilinato escrito • Se sustituya el texto del literal i) del Art. 19 por el siguiente: "Decisión del titular del bien inmueble de vivir él con su familia, en el inmueble arrendado, o sus familiares; hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. Tal decisión la pondrá en conocimiento del Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales y del Inquilino". • A continuación del Segundo Inciso del Segundo Artículo Innumerado, adiciónese lo siguiente: "Si el monto de los daños, es inferior al monto de la garantía, la diferencia será depositada en el Juzgado de Inquilinato y Relaciones Vecinales para ser restituida al inquilino".
Asambleísta Marco Murillo Ilibay	19-abril-2012	<ul style="list-style-type: none"> • Objeto de la ley • Derechos de arrendatarios • Derechos de los arrendadores • Pago por arrendamiento • Responsabilidades del inquilino • Pensión de arrendamiento • Causas para dar por terminado el contrato de arrendamiento • Precio justo del inmueble
Asambleísta Galo Vaca	18-abril-2012	<ul style="list-style-type: none"> • Oficinas de Registro de Arrendamiento adscritas a las Jefaturas de Catastros • Se denomine a la dependencia municipal de registro como Oficina de Registro Obligatorio de Arrendamientos. • Control periódico de todos los inmuebles catastrados
Asambleísta Betty Carrillo	19-abril-2012	<ul style="list-style-type: none"> • Condiciones de los inmuebles de arrendamiento
Asambleísta María Soledad Vela	20-abril-2012	<ul style="list-style-type: none"> • Reemplazar el término " inmuebles", por "bienes inmuebles". • Condiciones de los inmuebles de arrendamiento • Utilizarse la terminología de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de conformidad con la Constitución el COOTAD
Asambleísta Paco Moncayo Gallegos	23-abril-2012	<ul style="list-style-type: none"> • Sustitúyase la palabra "locales" por "inmuebles" • En el artículo 3 elimínese la palabra "especiales" • En el artículo 7 sustitúyase la frase "cosa arrendada" por "inmueble arrendado" • En el artículo 8 elimínese la frase "los demás gobiernos municipales" • Reemplácese la palabra "inquilino" por "arrendatario" • Reemplácese la palabra "arrendaticios" por "arrendamiento"
Asambleísta Omar Juez	23-abril-2012	<ul style="list-style-type: none"> • Añádase en el título del artículo 30 de la Ley, la frase "por el arrendador" • Causales de terminación del contrato por el Arrendatario • Desahucio por traspaso de dominio • Desahucio por adquisición de vivienda única familiar del arrendatario



<p>Asambleísta Betty Amores Flores</p>	<p>24-abril-2012</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De las garantías • En el artículo 11 reemplácese la frase "cinco por ciento" por el "uno por ciento" • Inscripción de contrato de arrendamiento y certificado de fijación de canon de arrendamiento • Producto de las multas • En el primer inciso del artículo 19 reemplácese la palabra "local" por "inmueble para vivienda, vivienda y comercio, o vivienda y taller" • Registro del contrato de arrendamiento • Negativa de Registro • Trámite de las controversias • De la demanda • Documentos que se acompañan a la demanda • De la citación • Citación mediante boleta única • Citación por métodos comunes • De la calificación a la demanda • De las pruebas • De la contestación a la demanda • De la audiencia de prueba y resolución • Diferimiento de la audiencia
<p>Asambleísta María Molina Crespo</p>	<p>27-abril-2012</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En el artículo 2 de la Ley de Inquilinato actual se sustituya las palabras "Código Civil y de Procedimiento Civil", por "Código Civil, Procedimiento Civil y Orgánico de la Función Legislativa" • Disposición adicional primera • Registro de arrendamientos y contratos • Fijación de las pensiones máximas de arrendamiento • Obligación de registrar los inmuebles y los contratos de arrendamiento • Sanción por falta de inscripción de inmuebles • Sanciones por cobro de pensiones excesivas • Registro del contrato de arrendamiento
<p>Asambleísta Gioconda Saltos</p>	<p>03-mayo-2012</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Inscripción de contratos de arrendamiento • Límite para las pensiones de arrendamiento • Plazo del contrato escrito • De las garantías
<p>Asambleísta María Augusta Calle</p>	<p>15-mayo-2012</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sanciones al arrendador • Reemplazar la frase "canon arrendaticio" por "precio de arrendamiento" • Sanción por falta de inscripción • Causales de terminación • Anticipación del arrendador • Prohibición de subarrendar • Devolución de la garantía • Prescripción de acciones • Limitación de moradores de un local <p>ARTÍCULOS PROPUESTOS POR LA ASAMBLEÍSTA MARÍA AUGUSTA CALLE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prohibición de arrendamiento de inmuebles que no brinden condiciones adecuadas de habitabilidad • Prohibición de todo aviso publicitario que condicione ciertos aspectos para el arrendamiento de viviendas • Derecho del arrendador • Subrogación del contrato de arrendamiento • Terminación del contrato de arrendamiento • Prohibición para los arrendadores • Defensoría Pública • Inspección y fiscalización de inmuebles en materia de arrendamiento • Competencias adicionales de los municipios a través de la Oficina de Registro de Arrendamientos • Condiciones mínimas para el arrendamiento de vivienda estudiantil • Derechos de los estudiantes arrendatarios • Prohibición para los arrendadores de solicitar referencias tales como bancarias, comerciales a los arrendatarios

[Handwritten signature]



6 Resolución

Con los antecedentes expuestos, la Comisión de Justicia y Estructura del Estado **RESUELVE** aprobar el presente informe para segundo debate del Proyecto de Ley Reformatoria a la Codificación de la Ley de Inquilinato.

7 Asambleísta ponente

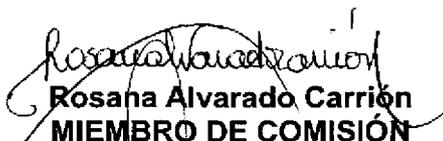
Dr. MAURO ANDINO REINOSO, Presidente de la Comisión Especializada Permanente de Justicia y Estructura del Estado.



Mauro Andino Reinoso
PRESIDENTE

Henry Cuji
MIEMBRO DE LA COMISIÓN

Luis Almeida Morán
MIEMBRO DE COMISIÓN



Rosana Alvarado Carrión
MIEMBRO DE COMISIÓN



Gina Godoy Andrade
MIEMBRO DE COMISIÓN



César Gracia Gámez
MIEMBRO DE COMISIÓN



Mariangel Muñoz Vicuña
MIEMBRO DE COMISIÓN



Marisol Peñafiel Montesdeoca
MIEMBRO DE COMISIÓN



María Paula Romo Rodríguez
MIEMBRO DE COMISIÓN



Vicente Taiano Álvarez
MIEMBRO DE COMISIÓN



Xavier Tomalá Montenegro
MIEMBRO DE COMISIÓN



EL PLENO DE LA ASAMBLEA NACIONAL

CONSIDERANDO:

Que el artículo 84 de la Constitución de la República manda como obligación de la Asamblea Nacional, por ser un órgano con potestad normativa, adecuar formal y materialmente las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la misma Constitución.

Que de conformidad con lo previsto en el artículo 118 de la Constitución de la República en concordancia con el artículo 120 No. 6 ibídem, es deber y atribución de la Asamblea Nacional, ejercer la función legislativa y aprobar normas generales de interés común como leyes.

Que el artículo 30 de la Constitución de la República reconoce a las personas el derecho a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación económica.

Que el artículo 341 de la Constitución señala que el Estado generará las condiciones para la protección integral de sus habitantes a lo largo de sus vidas que aseguren los derechos y principios reconocidos, en particular la igualdad en la diversidad y la no discriminación.

Que el artículo 375 de la Constitución de la República establece que el Estado garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna.

Que el numeral 4 del artículo 375 de la Constitución de la República establece que el Estado promoverá el alquiler en régimen especial; y, en su numeral 7 se establece que el Estado asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.

Que la actual Ley de inquilinato, fue promulgada antes de la entrada en vigencia de la actual Constitución, por tanto sus normas, deben ser actualizadas a las nuevas exigencias del Estado de Derechos y Justicia, viabilizando de esta forma los derechos de las personas y cubriendo vacíos sustantivos y procesales.

Que es necesario brindar y hacer efectivos mecanismos expeditos que aseguren el acceso a la justicia en materia de inquilinato, que aseguren los principios de simplificación, uniformidad, eficacia, intermediación, oralidad, dispositivo, celeridad y economía procesal, bajo el cumplimiento estricto de garantías del debido proceso y tutela judicial efectiva.

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales expide la siguiente:



Ley Reformatoria a la Codificación de la Ley de Inquilinato

Artículo 1.- Agréguese en el artículo 2 la frase "Código Orgánico de la Función Judicial"

Artículo 2.- Sustitúyase en todos los artículos en los que aparece la frase "Corte Superior", por "Corte Provincial de Justicia".

Artículo 3.- Sustitúyase en los artículos en los que aparece la frase "Códigos Civil y de Procedimiento Civil," por "Códigos Civil, Procedimiento Civil y Orgánico de la Función Judicial,"

Artículo 4.- Sustitúyase el texto del artículo 3 por el siguiente:

"Artículo 3.- **Condiciones de los inmuebles de arrendamiento.-** Los inmuebles destinados al arrendamiento para vivienda, vivienda y comercio, o vivienda y taller, deberán contar, además de las condiciones que fijen las ordenanzas municipales u otras leyes especiales y sus reglamentos, con las siguientes:

- a) Si fuere para vivienda independiente, con por lo menos un baño completo; y, por lo menos medio baño por cada piso cuando su destino fuere otro;
- b) Disponer de aireación y luz suficiente en las habitaciones;
- c) Disponer permanentemente de los servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado; y, en las zonas en las que no se contará con alcantarillado, disponer de pozo séptico o tratamiento de aguas residuales;
- d) Disponer de las facilidades de acceso y circulación necesarias; y,
- e) Encontrarse en condiciones adecuadas y dignas."

Artículo 5.- Reemplácese en el artículo 4 la palabra "locales" por la palabra "inmuebles"

Artículo 6.- Sustitúyase el artículo 7 por el siguiente:

"**Artículo 7.- Responsabilidades del inquilino.-** Si el inquilino fuere responsable de los daños ocasionados al inmueble o a cualquiera de sus instalaciones, estas reparaciones serán cubiertas con los montos entregados en garantía.

Las reparaciones al inmueble serán de cargo del arrendador, si los deterioros provinieren de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad del inmueble arrendado.

La realización de las reparaciones, se podrá reclamar mediante trámite especial establecido en el título De las Garantías o caución de esta ley, sin perjuicio de que el arrendador exija además la terminación del contrato."

Artículo 7.- Reemplácese el artículo 8 por el siguiente:

"**Artículo 8.-** Los gobiernos municipales de cada cabecera cantonal tendrán una Oficina de Registro de Arrendamientos y a su cargo estará el registro de los contratos de arrendamiento, y ejercerán las atribuciones que les asigna esta Ley.

La Oficina de Registro de Arrendamientos, al momento de inscribir el contrato, recibirá en custodia la garantía económica que será depositada en una cuenta especial. La Oficina tendrá la correspondiente constancia.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



El Jefe de la Oficina de Registro de Arrendamientos estará obligado a devolver la garantía por acuerdo mutuo de las partes; o, hará efectiva tal garantía total o parcialmente de ser el caso, y devolver los valores que correspondan, una vez cumplidos los plazos contractuales y verificados el estado y condición de los inmuebles arrendados.

Artículo 9.- Sustitúyase el artículo 9 por el siguiente:

Artículo 9.- El arrendador inscribirá el contrato de arrendamiento del inmueble dentro del ámbito señalado en el artículo 1 de esta Ley en el respectivo Registro de Arrendamientos.

Cada inscripción contendrá:

- a) Nombres y apellidos del arrendador y subarrendador si fuere del caso y su dirección;
- b) Dirección y superficie del inmueble destinado al arrendamiento;
- c) Determinación de los servicios existentes;
- d) Determinación del plazo y canon arrendaticio de conformidad con lo establecido en esta ley;
- e) Avalúo comercial del inmueble;
- f) Inventario de los muebles, cuando se tratare de inmuebles amoblados;
- g) El comprobante de depósito del monto de la garantía económica o caución, cuando ésta se haya pactado; y,
- h) Los demás datos que se exigiere en esta ley y las ordenanzas municipales respectivas.

Artículo 10.- Replácese en el artículo 10 la palabra "local" por la frase "inmueble destinado a vivienda, vivienda y comercio, o vivienda y taller"; y, la frase "cuatro meses" por "quince días"; y, la frase "local inscrito" por "inmueble inscrito".

Artículo 11.- Replácese en el artículo 11 la frase "de cinco sucres" por "del cinco por ciento del valor de un "salario básico unificado para el trabajador en general".

Artículo 12.- En el inciso primero del artículo 12 sustitúyase las palabras: "sin el correspondiente certificado de fijación de precios" por "sin el correspondiente certificado de fijación de canon de arrendamiento"; y, sustitúyase, la palabra "predio" por "bien inmueble".

Artículo 13.- Elimínese el inciso segundo del artículo 12.

Artículo 14.- Elimínese el artículo 14.

Artículo 15.- Elimínese el artículo 15.

Artículo 16.- En el artículo 17, a continuación de la frase "La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble", agréguese las palabras "destinado a vivienda, vivienda y comercio, o vivienda y taller".

Artículo 17.- En el inciso tercero del artículo 17 sustitúyase la palabra "predio" por "bien inmueble".



Artículo 18.- Suprímase del artículo 18 la frase "siempre y cuando el canon de arrendamiento mensual no exceda de dos salarios mínimos vitales".

Artículo 19.- Reemplácese en el primer inciso del artículo 19 la palabra "local" por "inmueble para vivienda, vivienda y comercio, o vivienda y taller".

Artículo 20.- Suprímase el inciso tercero del artículo 19.

Artículo 21.- Reemplácese el inciso cuarto del artículo 19 por el siguiente:

"Artículo.- 19. La acción para demandar la devolución de lo cobrado en exceso y el derecho a recabar dicha devolución, se hará a través de un trámite sumarísimo; y, dicha acción prescribirá en un año contado a partir de la fecha de terminación del contrato".

Artículo 22.- Reemplácese en el artículo 28 la palabra "posada" por "alojamiento".

Artículo 23.- Sustitúyase el artículo 29 por el siguiente:

"Artículo. 29.- Registro del contrato de arrendamiento: Todos los contratos de arrendamiento serán registrados por el arrendador dentro de los treinta días siguientes a su celebración en la oficina de Registro de Arrendamientos, la misma que llevarán un archivo numerado y cronológico de los contratos registrados.

En caso de no haberse registrado en los treinta días, el contrato podrá ser inscrito tardíamente previo el pago de la multa establecida en el artículo 12".

Artículo 24.- En el artículo 30 agréguese al texto de la letra a) lo siguiente:

"Si el inquilino fuere nuevamente demandado por la misma causal, bastará que haya incurrido en falta de pago de dos meses consecutivos para que el arrendador pueda dar por terminado el contrato, sin que el pago de lo adeudado antes de la citación enerve la acción."

Reemplácese el texto de la letra g) por el siguiente "Cuando el inquilino realice obras en el inmueble sin autorización del arrendador;"

Suprímase en el inciso segundo de la letra h) la letra "e";

Reemplácese el texto de la letra i) por el siguiente: "Decisión del propietario de vivir en el inmueble arrendado, siempre y cuando justifique legalmente la necesidad de hacerlo y que no tiene otro inmueble desocupado en el mismo lugar;"

Al final de la letra i) agréguese: "; y,;" y, añádase la siguiente letra:

"...) La falta de pago, por parte del inquilino de uno de los servicios incorporados al inmueble como energía eléctrica, agua potable y otros que hubieren sido incluidos en el contrato de arrendamiento por dos o más meses."

Cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo establecido en el contrato, o por cualquiera de las causales de terminación, el arrendatario continuará obligado a pagar el canon de arrendamiento y los gastos de los servicios a los que está obligado, hasta que el inmueble sea restituido."

Artículo 25.- Reemplácese el texto del artículo 31 por el siguiente:

"Art. 31.- Desahucio por traspaso de dominio.- La transferencia de dominio del inmueble arrendado termina el contrato de arrendamiento. Para el efecto, el nuevo propietario desahuciará al arrendatario en el plazo de un mes contado desde la fecha de ins-



cripción de la transferencia de dominio en el Registro de la Propiedad y le concederá el plazo de tres meses para la desocupación el bien inmueble.

Si el desahucio por traspaso de dominio no se efectuare en el plazo señalado, subsistirá el contrato celebrado con el propietario anterior por el tiempo establecido en éste. Una vez fenecido el plazo contractual, la o el arrendatario tendrá quince días para desocupar el bien inmueble. Transcurrido ese plazo, si no entregare el inmueble, se procederá con el desalojo.

Se exceptúan de esta disposición los contratos celebrados por escritura pública e inscritos en el Registro de la Propiedad del respectivo cantón".

Artículo 26.- Reemplácese el artículo 33 por el siguiente:

"Art. 33.- Desahucio por no renovación del contrato y restitución del bien inmueble arrendado.- El arrendador, con por lo menos noventa días de anticipación a la expiración del contrato, comunicará al arrendatario su resolución de no renovarlo una vez que se cumpla el plazo establecido.

Si no lo hiciere, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes por el período de un año y por una sola vez. Transcurrido dicho período, el arrendador podrá desahuciar al inquilino concediéndole treinta días para la desocupación y restitución del inmueble.

Notificado con el desahucio, el arrendatario desahuciará a su vez, al o los subarrendatarios o cesionarios en el término de quince días.

El arrendatario que fuere desahuciado dentro de los tiempos establecidos no podrá oponerse al mismo, y restituirá el bien inmueble arrendado a la expiración del plazo fijado en el contrato. De no hacerlo, la jueza o juez que dispuso el desahucio verificará el cumplimiento de los plazos antes señalados y resolverá el lanzamiento de manera inmediata.

La resolución que dicte la jueza o juez de inquilinato y relaciones vecinales causa ejecutoria.

Si el arrendatario no hubiere desahuciado al o los subarrendatarios o cesionarios y fueren desalojados, el arrendatario les indemnizará con el equivalente a tres meses de pensión arrendaticia.

Cuando el inmueble arrendado fuere abandonado sin que se efectúe la restitución al arrendador, éste podrá solicitar a la jueza o juez de inquilinato y relaciones vecinales que verifique el abandono y el estado del bien inmueble, de lo cual levantará acta, y se lo entregue sin necesidad de juicio. Para el ingreso al inmueble la jueza o juez podrá disponer las medidas legales que considere necesarias".

Artículo 27.- Sustitúyase en el artículo 38 la palabra "locales" por inmuebles; y, agréguese, a continuación de la frase "tres meses" lo siguiente " y que exista consentimiento escrito del arrendador."

Artículo 28.- A continuación del artículo 41, agréguese el siguiente Título y artículos innumerados:

"Título...: DE LA GARANTÍA O CAUCIÓN

Artículo... De la garantía.- El arrendador con el único objeto de reparar los daños causados por el inquilino al inmueble arrendado por uso ilegítimo, descuido o negligencia, podrá al momento de celebrar el contrato, solicitar al arrendatario una garantía máxima equivalente a dos cánones arrendaticios, que será depositada en una cuenta



especial a cargo de la oficina de arrendamientos de los gobiernos municipales de la localidad en la que se halle ubicado el inmueble arrendado.

Artículo ... Devolución de la garantía.- Los valores correspondientes a la garantía serán devueltos al arrendatario al momento de dar por terminado el contrato de arrendamiento por acuerdo de las partes.

En caso de desacuerdos, cualquiera de las partes, podrá someter la controversia a la jueza o juez de inquilinato y de relaciones vecinales quien seguirá el trámite sumarísimo establecido en el artículo 46 de esta ley; la devolución de la garantía se realizará en los términos establecidos en la correspondiente sentencia.

No se hará efectiva la garantía, por el deterioro producido por el uso normal del inmueble arrendado, por el paso del tiempo, por la mala calidad o por defectos en la construcción o fabricación de los bienes deteriorados o dañados”.

Artículo 29.- Reemplácese el artículo 42 por lo siguiente:

"Art. 42.- Trámite de las controversias.- Las acciones sobre inquilinato y relaciones vecinales se tramitarán en juicio verbal sumario, excepto en los procedimientos especiales establecidos en esta ley ante la jueza o juez de inquilinato y relaciones vecinales del respectivo cantón o de quien haga sus veces, sin perjuicio de acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos.

El sometimiento de las partes a mecanismos alternativos de solución de conflictos, no impedirá a los jueces de inquilinato y relaciones vecinales que atiendan reclamaciones especiales o realicen diligencias previas o preparatorias en los inmuebles.

De la sentencia o del auto que niega el trámite verbal sumario se podrá apelar para ante la Corte Provincial, cuya resolución causará ejecutoria.

Demandado el inquilino por la causal de terminación del contrato de arrendamiento contemplada en la letra a) del artículo 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."

Artículo 30.- Reemplácese el texto del artículo 43 por lo siguiente:

"Competencia de las y los jueces de inquilinato y relaciones vecinales.- En cada distrito habrá el número de juezas y jueces de inquilinato y relaciones vecinales que determine el Consejo de la Judicatura el cual fijará la sede y jurisdicción territorial en que ejercerán su competencia. Si no se determina el ámbito territorial tendrá competencia cantonal".

En los cantones en que no hubiere jueces de inquilinato y relaciones vecinales, desempeñará las funciones de éstos los jueces de lo civil y mercantil".

Artículo 31.- Sustitúyase el artículo 44 por el siguiente:

"Corresponde a la jueza o juez de inquilinato y relaciones vecinales conocer y resolver de las demandas, reclamaciones y actos pre procesales derivados de relaciones de arrendamiento y comodato de toda clase de inmuebles en los perímetros urbanos y de locales para la vivienda, subarrendamiento y comodato de toda clase de inmuebles en los perímetros urbanos y de locales para la vivienda, vivienda y taller y vivienda y comercio en los perímetros rurales, del anticresis de locales para vivienda, vivienda y comercio y taller, así como de las controversias de la relación de vecindad exclusivamente en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal y de los



demás demandas y reclamaciones sometidas a su competencia de acuerdo con la ley”.

Artículo 32.- Sustitúyase el artículo 45 por el siguiente texto:

“Las juezas y jueces de inquilinato y relaciones vecinales, aplicarán los principios del derecho social, salvo en las causas originadas en relaciones de arrendamiento, subarrendamiento y anticresis de inmuebles urbanos que no se destinen a vivienda, vivienda-comercio o vivienda-taller, en que se aplicarán los principios de derecho civil o mercantil según el destino del inmueble”.

Artículo 33.- Reemplácese el artículo 46 por el siguiente:

Artículo 46.- Trámite Especial de las reclamaciones.- Para el cumplimiento de lo establecido en los artículos 3, 4, 5, 6, 7 y los innumerados de la presente ley que se refieren a la controversia surgida de la garantía y su devolución, se llevará a través del siguiente procedimiento:

1. La demanda se presentará ante la jueza o juez de inquilinato y relaciones vecinales acompañada de la prueba de que disponga el actor o anuncie la que deba actuarse en la audiencia de conciliación y juzgamiento.
2. La jueza o juez mandará a citar al demandado, quien en el término de ocho días podrá contestar la demanda proponiendo excepciones, a las que acompañará la prueba de que disponga y anunciará la que deba actuarse en la audiencia de conciliación y juzgamiento.
3. Transcurrido el tiempo señalado, con o sin contestación la jueza o juez fijará fecha para la audiencia de conciliación y juzgamiento, la que se realizará no antes de tres días y después de ocho días de la fecha de señalamiento.
4. Si no asisten ambas partes a la audiencia, la jueza o juez dará por concluido el proceso y dispondrá su archivo, al igual que si no asiste la parte demandante. Si no asiste el demandado, la jueza o juez declara su rebeldía, mandará en el mismo acto a practicar la prueba solicitada por el actor y dictará su fallo.
5. Si asisten las dos partes la jueza o juez promoverá la conciliación entre ellas. Si esta alcanza la totalidad del litigio la jueza o el juez dictará sentencia aprobándola, siempre y cuando no contravenga a derecho. Si no hay acuerdo o si éste es parcial o no es homologado por ser contrario a derecho, la jueza o juez dispondrá que a continuación se practiquen las pruebas que hayan solicitado las partes.
6. En la audiencia se recibirá la prueba anunciada así como se examinará los documentos y objetos que se hayan adjuntado.
7. Inmediatamente se concederá la palabra a las partes para que aleguen comenzando por el actor.
8. Si la audiencia se extiende más allá de las dieciocho horas, se suspenderá para continuarla en el día siguiente y, así hasta concluirarla. No podrá interrumpirse en ningún caso, salvo fuerza mayor.
9. Escuchados los alegatos, la jueza o juez dictará en el mismo acto sentencia, la que será reducida a escrito y debidamente fundamentada en el término de cuarenta y ocho horas y se notificará a las partes en las veinte y cuatro horas siguientes.
10. En caso de apelación, la Corte Provincial resolverá por el mérito de los autos, dentro del término de cinco días de recibido el proceso.

Artículo 34.- Elimínese del artículo 47.

2
P
Y



Artículo 35.- Refórmese el artículo 49 por el siguiente:

"Artículo 49.- En los juicios de inquilinato en los que intervengan menores de edad a través de su representante legal, tutor o curador, no se precisa contar con el juez de la familia, niñez y adolescencia; ni con fiscales, ni se requiere de las vistas de éstos, salvo el caso que por razones especiales la jueza o juez, en guarda de los intereses y para la mayor protección de los menores, estime procedente oír a dichos funcionarios".

Artículo 36.- Refórmese el artículo 50 por el siguiente:

"Artículo 50.- Las acciones que se deriven de la controversia de los contratos de arrendamiento prescriben en un año".

Artículo 37.- Reemplácese el texto del artículo 51 por el siguiente:

"Artículo 51.- El arrendamiento de los inmuebles para vivienda o comercio, en los perímetros rurales, están sujetos a esta Ley, solo en lo referente a competencia, procedimientos, y lo establecido en los artículos 4, 5 y 6; y, 13 cuando los inmuebles sean destinados a vivienda, vivienda y comercio, o vivienda y taller."

Artículo 38.- Sustitúyase en el artículo 53, inciso primero, la frase "y a conferir el recibo correspondiente" por las siguientes frases: "y a conferir la factura correspondiente. Si el arrendador se rehusare a hacerlo, será multado con un salario básico unificado para el trabajador en general que le impondrá la jueza o juez de inquilinato y relaciones vecinales luego de efectuada la reclamación especial."

Artículo 39.- Sustitúyase en el artículo 53 el texto del inciso segundo por el siguiente:

"Si el arrendador rehusare o eludiere recibir la pensión de arrendamiento, el inquilino, sin necesidad de petición escrita, y luego de indicar los nombres, apellidos y domicilio del arrendador, podrá depositarlo ante la jueza o juez de inquilinato y relaciones vecinales, quien otorgará el certificado de depósito judicial correspondiente.

La jueza o juez de inquilinato y relaciones vecinales, bajo su responsabilidad y dentro de las cuarenta y ocho horas subsiguientes, ordenará notificar el depósito al arrendador en el lugar que, para el efecto indicó el arrendatario. El certificado de depósito judicial será prueba para el arrendatario."

Agréguese al final del artículo 53 lo siguiente: "El juzgado llevará un registro cronológico y continuado de tales depósitos."

Artículo 40.- Suprimase el artículo 54.

Artículo 41.- Elimínese el artículo 57 por el siguiente:

Artículo 42.- En todas las disposiciones en las que se diga: "juzgado de inquilinato", inclúyase: "o y relaciones vecinales".

Artículo 43.- En todas las disposiciones en las que se lea: "el juez de inquilinato", sustitúyase por: "la jueza o el juez de inquilinato y relaciones vecinales".

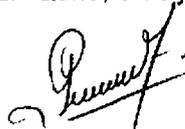
Artículo 44.- En todas las disposiciones en las que se diga: "el juez", sustitúyase por: "la jueza o juez".



Artículo 45.- En todas las disposiciones en las que se diga: "local" o "locales", sustitúyase por "inmueble" o "inmuebles".

Artículo Final.- La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Razón: Siento como tal, que el informe para segundo debate sobre el Proyecto de Ley Reformatoria a la Codificación de la Ley de Inquilinato fue debatido y aprobado en el Pleno de la Comisión Especializada Permanente de Justicia y Estructura del Estado, en sesión de 9 de julio de 2012.- Quito, 9 de julio de 2012.- Lo certifico.



Dra. Patricia Vayas Freire
**SECRETARIA RELATORA (E) DE LA COMISIÓN ESPECIALIZADA
DE JUSTICIA Y ESTRUCTURA DEL ESTADO**

