



PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

Oficio No. T.6639- SNJ-13-237

Quito, 13 de marzo de 2013

Arquitecto
Fernando Cordero Cueva
PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA NACIONAL
En su despacho



Trámite **132063**

Código validación **HCKKNIGDKG**

Tipo de documento OFICIO

Fecha recepción 14-mar-2013 11:55

Numeración documento T.6639-SNJ-13-237

Fecha oficio 13-mar-2013

Remitente CORREA DELGADO RAFAEL

Razón social PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA

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

Anexa 15 FOJAS

Señor Presidente:

Contesto su oficio PAN-FC-013-0119 del 28 de febrero de 2013, recibido en el Palacio Nacional el mismo día, mediante el cual remite el proyecto de **LEY DE REFORMATORIA A LA CODIFICACIÓN DE LA LEY DE INQUILINATO**.

Al respecto, de conformidad con los artículos 137 y 138 de la Constitución de la República y 64 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, presento mi **OBJECCIÓN TOTAL**, en los siguientes términos:

I

De la temática abordada por la Ley

El proyecto de Ley aprobado por la Asamblea Nacional, de modo plausible, plantea soluciones a graves problemas que se presentan en la aplicación de la ley vigente, tales como la implementación de disposiciones que regulan la devolución de la garantía para evitar que los arrendadores abusiva e injustificadamente la retengan y la creación de un procedimiento judicial, mucho más expedito, para dirimir las controversias en materia de inquilinato; sin embargo, las soluciones planteadas se alejan de ser un paliativo eficaz contra las iniquidades que se suscitan con mucha frecuencia en la relación locativa, debido a profundos errores conceptuales.

Así pues, el proyecto deja intacto el vacío que existe en la ley vigente al no introducir una reforma al artículo 1, mediante la cual se indique categóricamente que sus disposiciones no son aplicables al arrendamiento de locales destinados exclusivamente a actividades comerciales.

De igual modo, se denota desconocimiento de las competencias municipales al trasladarles la responsabilidad de resolver las situaciones relacionadas con la devolución de la garantía, lo cual me parece inconveniente.

Estos y otros aspectos fundamentales no pueden ser salvados mediante una objeción parcial, ya que para ello tendrían que reformarse artículos que no han sido objeto del

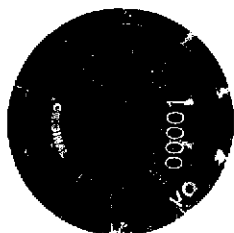


PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

presente proyecto de ley. Por ello, considero necesario trabajar en uno nuevo en el que se consideren los planteamientos antes referidos.

II Veto Total

Por las consideraciones anteriores, en ejercicio de la atribución que me confieren la Constitución de la República y la Ley, **OBJETO TOTALMENTE**, el proyecto de **LEY DE REFORMATORIA A LA CODIFICACIÓN DE LA LEY DE INQUILINATO**, decisión que queda consignada en los términos precedentes así como en el documento correspondiente, cuyo auténtico devuelvo a su Autoridad.



Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

Rafael Correa Delgado
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA



REPÚBLICA DEL ECUADOR

Asamblea Nacional

EL PLENO

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



REPÚBLICA DEL ECUADOR

Asamblea Nacional

garanticen los principios de simplificación, uniformidad, eficacia, inmediación, oralidad, dispositivo, celeridad y economía procesal, bajo el cumplimiento estricto de garantías del debido proceso y tutela judicial efectiva; y,

En ejercicio 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 después de la palabra "códigos" la frase "Orgánico de la Función Judicial,".

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

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

"Artículo 3.- Condiciones mínimas de los inmuebles dados en 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 contare con alcantarillado, disponer de pozo séptico o tratamiento de aguas residuales;
- d) Disponer de las facilidades de acceso y circulación necesarias; y,
- e) No presentar peligro de ruina o destrucción.

Artículo 4.- Sustitúyase el artículo 7 por el siguiente:

"Artículo 7.- Responsabilidades del Arrendatario.- Si el arrendatario o alguno de sus familiares o dependientes, fuere responsable de los daños ocasionados al inmueble o a cualquiera de sus instalaciones, estas reparaciones serán cubiertas hasta con la totalidad del monto entregado en garantía, de ser este insuficiente, el arrendador podrá



REPÚBLICA DEL ECUADOR

Asamblea Nacional

demandar ante el juez de inquilinato para la reparación de los daños ocasionados.

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 la Garantía de esta ley, sin perjuicio de que la parte afectada exija además la terminación del contrato."

Artículo 5.- Reemplácese el artículo 8 por el siguiente:

"Artículo 8.- Del registro de arrendamientos.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados de los cantones o distritos metropolitanos autónomos, contarán con una Oficina de Registro de Arrendamientos, a cuyo cargo estará el registro de los contratos de arrendamiento o anticresis, la custodia de la garantía económica rendida por el arrendatario; y, el ejercicio de las demás atribuciones asignadas en esta Ley.

El titular de la Oficina de Registro de Arrendamientos, exigirá para la inscripción del contrato de arrendamiento, la presentación del original del comprobante de depósito del valor correspondiente a la garantía rendida por el arrendatario, realizado en la cuenta que exclusivamente para este efecto mantendrá en el Banco Nacional de Fomento, y extenderá la correspondiente constancia, en los casos y términos previstos en esta Ley.

El titular de la Oficina de Registro de Arrendamientos estará obligado a devolver la garantía a petición y por acuerdo mutuo de las partes, que constará por escrito; o, hará efectiva tal garantía total o parcialmente a favor del arrendador; y de ser el caso, devolverá al arrendatario los valores que correspondan, una vez que se hayan hecho las reparaciones por los daños ocasionados.

El titular de la Oficina de Registro de Arrendamientos, custodio de la garantía económica será un funcionario caucionado, a fin de que los recursos económicos que él maneje estén debidamente garantizados."

Artículo 6.- Sustitúyase el artículo 9 por el siguiente:

Artículo 9.- Contenido de la inscripción.- 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.



REPÚBLICA DEL ECUADOR

Asamblea Nacional

Cada inscripción contendrá:

- a) Nombres y apellidos completos del arrendador y subarrendador si fuere el caso y su dirección;
- b) Dirección 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 municipal del inmueble;
- f) Inventario de los muebles, cuando se tratare de inmuebles amoblados;
- g) El comprobante de depósito del monto de la garantía económica, en los casos y términos previstos en esta Ley; y,
- h) Los demás datos que se exigieren en esta ley y en las ordenanzas municipales respectivas.

El jefe de la Oficina de Registro previo a la inscripción del contrato verificará que el canon arrendaticio se haya establecido cumpliendo las normas fijadas para tal efecto en esta ley. En caso contrario no podrá registrar el contrato.

Artículo 7.- Remplácese en el artículo 10 la palabra "la identidad del predio o local" por "el contrato inscrito"; y la palabra "cuatro meses" por "quince días".

Artículo 8.- Remplácese en el artículo 11 la frase: "Concejo Municipal" por "Gobierno Autónomo Descentralizado o Distrito Metropolitano Autónomo"; y la frase "de cinco sucres" por "del cinco por ciento del valor de un salario básico unificado para el trabajador en general".

Artículo 9.- Reemplácese el artículo 12 por el siguiente:

Art. 12.- Obligación del certificado de canon de arrendamiento.- No se podrá arrendar total o parcialmente un bien inmueble sin el correspondiente certificado de canon de arrendamiento.

Si la Oficina de Registro de Arrendamientos encontrare que el arrendador no se ha sometido a las disposiciones de este artículo, lo sancionará con multa de hasta un diez por ciento del canon arrendaticio, salvo el caso que el incumplimiento fuere causado por la propia municipalidad, disponiéndose en este caso la inmediata inscripción y sin perjuicio de las responsabilidades administrativas del funcionario que incumplió. La propia municipalidad recaudará el valor de las multas.



REPÚBLICA DEL ECUADOR

Asamblea Nacional

Artículo 10.- Suprímase el artículo 14.

Artículo 11.- Suprímase el artículo 15.

Artículo 12.- 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".

Agréguese como otro inciso al final del artículo 17:

"En el caso de los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, no se podrá atribuir al arrendatario el pago de las expensas, el pago de las mismas será asumido por el arrendador.

Los cánones de arrendamiento deberán cobrarse por separado con relación a los servicios básicos. Se prohíbe la suspensión de servicios básicos por parte del arrendador aduciendo falta de pago de las pensiones de arrendamiento".

Artículo 13.- Suprímase del artículo 18 la frase "siempre y cuando el canon de arrendamiento mensual no exceda de dos remuneraciones básicas unificadas del trabajador".

Artículo 14.- Remplácese el artículo 19 por el siguiente:

Art. 19.- SANCIONES POR COBRO DE PENSIONES EXCESIVAS.- La Oficina de Registro de Arrendamientos fijará el precio máximo de arrendamiento de cada inmueble para vivienda, vivienda y comercio, o vivienda y taller, que se hará constar en el certificado a que se refiere el Art. 10.

Quien cobrara una pensión mayor de la fijada por la Oficina Municipal de Arrendamientos o la Jefatura de Catastros, según el caso, será sancionado por el Juez de Inquilinato con una multa equivalente al valor del canon de arrendamiento mensual cobrado, sin perjuicio de la devolución al inquilino de lo cobrado en exceso, que deberá liquidarse con el interés legal vigente a la fecha en que se ordene la devolución.

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 especial sumarisimo establecido en el art. 46 de esta ley; y, dicha acción prescribirá en un año contado a partir de la fecha de terminación del contrato



REPÚBLICA DEL ECUADOR

Asamblea Nacional

El arrendador que por si o por tercera persona suspenda los servicios básicos aduciendo falta de pago de las pensiones de arrendamiento será sancionado por el juez de inquilinato con una multa equivalente a dos cánones de arrendamiento mensual.

Artículo 15.- Remplácese en el artículo 28 la palabra "posadas" por "alojamiento".

Agréguese al final lo siguiente:

"La suma de los años de arrendamiento de un bien inmueble, exista o no contrato escrito de arrendamiento no computan tiempo para que opere la prescripción adquisitiva de dominio"

Artículo 16.- Sustitúyase el artículo 29 por el siguiente:

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

En caso de no haberse inscrito en los treinta días, se lo hará tardíamente previo el pago de la multa establecida en el artículo 12".

Artículo 17.- Remplácese el artículo 30 por el siguiente:

Art. 30.- Causales de Terminación.- El arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento y por consiguiente exigir la desocupación y entrega del inmueble arrendado antes de vencido el plazo legal o convencional, solo por una de las siguientes causas:

- a) Cuando la falta de pago de las dos pensiones locativas mensuales, sean consecutivas o no, o sean incompletas, se hubieren mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al arrendatario. Si el arrendatario fuere nuevamente demandado por el mismo arrendador, por esta causal, el contrato terminará, así el pago de lo adeudado se realice antes de la citación con la demanda.
- b) Peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte que comprende el inmueble arrendado y que haga necesaria la reparación.
- c) Algazaras o reyertas ocasionadas por el arrendatario.



REPÚBLICA DEL ECUADOR

Asamblea Nacional

- d) Destino del inmueble arrendado a un objeto ilícito o destino del convenido.
- e) Daños causados por el arrendatario en el edificio, sus instalaciones o dependencias, conforme a lo previsto en el Art. 7.
- f) Subarriendo o traspaso de sus derechos, realizados por el arrendatario, sin tener autorización escrita para ello.
- g) Cuando el arrendatario realice obras en el inmueble sin autorización expresa del arrendador.
- h) Resolución del arrendador de demoler el inmueble para nueva edificación. En ese caso, deberá citarse legalmente al arrendatario con la solicitud de desahucio, con noventa días de anticipación por lo menos, a la fecha fijada para la demolición, la que solo podrá ser tramitada cuando se acompañen los planos aprobados y el permiso de la Municipalidad respectiva para iniciar la obra. El arrendador deberá comenzar la demolición en la fecha fijada, si no lo hiciere pagará la indemnización contemplada en el inciso segundo del Art. 6.
- i) Decisión del propietario de vivir en el inmueble arrendado, siempre y cuando justifique legalmente la necesidad de hacerlo y no tener otro inmueble en la misma ciudad.
- j) La falta de pago por parte del arrendatario de uno o varios de los servicios básicos como energía eléctrica, agua potable, provisión de gas por tubería y otros, que se hayan dejado de pagar por más de tres meses.

Cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo establecido en el contrato, 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 en su totalidad.

Artículo 18.- Remplácese 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 treinta días contado desde la fecha de inscripción de la transferencia de dominio en el Registro de la Propiedad y le concederá el plazo de noventa días para la desocupación del bien inmueble.

Si el desahucio por traspaso de dominio no se efectuare en el plazo señalado de treinta días, subsistirá el contrato celebrado con el propietario anterior.



REPÚBLICA DEL ECUADOR

Asamblea Nacional

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 19.- Remplácese 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 hiciera, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes por el período de un año y por una sola vez. Transcurrido dicho período, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante el desahucio respectivo.

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

Si el arrendatario fuere desahuciado dentro de los plazos establecidos legalmente, no podrá oponerse al mismo, la restitución del bien inmueble arrendado podrá efectuarla hasta el último día en que se cumple el plazo del desahucio, de no hacerlo la jueza o juez que notificó el desahucio, verificará el cumplimiento de los plazos antes señalados y dispondrá mediante resolución el lanzamiento y de ser necesario el descerrajamiento en forma inmediata.

El arrendatario podrá presentar su oposición dentro de tres días contados a partir de la notificación.

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 canon arrendaticio.

Artículo 20.- En el Art. 35 Reemplácese la frase "En los contratos escritos sin fijación de plazo y en los verbales" por la frase "En todos los contratos".



REPÚBLICA DEL ECUADOR

Asamblea Nacional

Artículo 21.- Reemplácese en el artículo 38 en lugar de la frase "tres meses" por "noventa días y con el consentimiento expreso del arrendador."

Artículo 22.- A continuación del artículo 41, agréguese el siguiente Título y artículos innumerados:

"Título....: DE LA GARANTÍA

Art... De la Garantía.- Con el fin de que el arrendatario, a la finalización del contrato de arrendamiento, le entregue el inmueble arrendado, en las mismas condiciones en las que recibió, el arrendador podrá al momento de celebrar el contrato, solicitar al inquilino una garantía en dinero en efectivo, de hasta dos cánones arrendaticios mensuales pactados, dinero que será depositado en el Banco de Fomento en la cuenta que posea el Gobierno Autónomo o el Distrito Metropolitano.

La exigencia de solicitar garantía se dará únicamente en los casos en que el canon de arrendamiento sobrepase el cincuenta por ciento de una remuneración básica unificada del trabajador en general.

Art.... 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 las reclamaciones a la jueza o juez de inquilinato y de relaciones vecinales quien seguirá el trámite especial sumarisimo establecido en el artículo 46 de esta ley; la devolución de la garantía se realizará en los términos establecidos en la correspondiente resolución.

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 23.- Remplácese el artículo 42 por el siguiente:

"Art. 42.- Trámite de las Controversias.- Las acciones sobre inquilinato, comodato y anticresis se tramitarán en juicio oral 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.



REPÚBLICA DEL ECUADOR

Asamblea Nacional

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 oral 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, consecuentemente no se podrá interponer ni el de hecho.

Artículo 24.- Agréguese después del Art. 42 el siguiente:

Artículo... Procedimiento Oral.- Las demandas en materia de inquilinato se tramitarán 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 y anuncie la que deba actuarse en la audiencia única de conciliación y juzgamiento.
2. La jueza o juez mandará a citar al demandado, quien en el término de cinco 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 única 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 ni después de ocho días de la fecha de señalamiento. De haberse anunciado como prueba la inspección judicial, ésta se realizará previamente a la audiencia.
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 sentencia.



REPÚBLICA DEL ECUADOR

Asamblea Nacional

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 concluirla. 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 inmediatamente a las partes dentro de las veinte y cuatro horas siguientes.

10. En caso de apelación, la Sala de la Corte Provincial resolverá por el mérito de los autos dentro del término de cinco días de recibido el proceso.

Artículo 25.- Remplácese 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, mercantil o multicompetentes".

Artículo 26.- Sustitúyase el artículo 44 por el siguiente:

Art. 44.- Competencia.- "Corresponde a la jueza o juez de inquilinato y relaciones vecinales conocer y resolver de las demandas, reclamaciones



REPÚBLICA DEL ECUADOR

Asamblea Nacional

y actos preprocesales derivados de relaciones de arrendamiento, 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 vivienda y taller, así como de las controversias de la relación de vecindad exclusivamente en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal y demás demandas y reclamaciones sometidas a su competencia de acuerdo con la ley".

Artículo 27.- Sustitúyase el artículo 45 por el siguiente texto:

Art. 45.- "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 28.- Remplácese el artículo 46 por lo siguiente:

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

- a) La reclamación se presentará por escrito ante la jueza o juez de inquilinato y relaciones vecinales, quien notificará con ésta a la parte requerida en el término de cuarenta y ocho horas a fin de que haga uso del derecho a la defensa. Practicada la notificación y dentro del término de cinco días siguientes a la notificación, inspeccionará el inmueble arrendado y verificará por si mismo los fundamentos de la petición, pudiendo las partes llegar a un acuerdo, o en su defecto exhibir en dicha diligencia los documentos que creyeran necesarios para justificar sus aseveraciones.
- b) La Jueza o Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales dictará la resolución correspondiente de forma inmediata la misma que no será susceptible de recurso alguno.

Artículo 29.- Remplácese el artículo 47 por el siguiente:

Artículo 47.- Documentos que deben acompañarse a la demanda.- La demanda que se inicie en contra del inquilino deberá estar acompañada



REPÚBLICA DEL ECUADOR

Asamblea Nacional

por el contrato debidamente inscrito en la Oficina de Registro de Arrendamientos y de ser el caso, el depósito del valor de la garantía.

En caso de no existir contrato debidamente inscrito se adjuntará declaración juramentada realizada ante la Jueza o Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales.

En caso de presentarse la demanda sin estos requisitos, el juzgador o la juzgadora no lo admitirá a trámite.

Artículo 30.- Refórmese el artículo 49 por el siguiente:

"Artículo 49.- En los juicios de inquilinato en los que intervengan niñas, niños y adolescentes 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 31.- Remplácese el artículo 50 por el siguiente:

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

Artículo 32.- Remplácese el texto del artículo 51 por el siguiente:

"Artículo 51.- Casos de arrendamiento de vivienda rural.- El arrendamiento de los inmuebles para vivienda, vivienda y comercio, o vivienda y taller, en los perímetros rurales, están sujetos a esta Ley, solo en lo referente a competencia, procedimientos, y lo establecido en los artículos 4, 5, 6, 7, 13 y los innumerados de la presente ley que se refieren a la controversia surgida de la entrega de la garantía y su devolución. "

Artículo 33.- Agréguese en el artículo 53, inciso primero, luego de la frase "y a conferir" la frase "la factura o".

Artículo 34.- 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 arrendatario mediante petición escrita, y luego de indicar los nombres, apellidos y domicilio del arrendador, podrá



REPÚBLICA DEL ECUADOR

Asamblea Nacional

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. Además, el arrendador 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 por parte del arrendatario.

El juzgado llevará un registro cronológico y continuado de tales depósitos.

Artículo 35.- Suprímase el artículo 54.

Artículo 36.- Suprímase el artículo 57

Artículo 37.- En todas las disposiciones en las que se diga: "juzgado de inquilinato", inclúyase: "y relaciones vecinales".

Artículo 38.- 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 39.- En todas las disposiciones en las que se diga: "el juez", sustitúyase "la jueza o juez".

Artículo 40.- En todas las disposiciones en las que se diga: "local" o "locales", sustitúyase por "inmueble" o "inmuebles".

Artículo 41.- Agréguese a continuación de la disposición transitoria Cuarta las siguientes:

QUINTA.- En el plazo de ciento ochenta días contados a partir de la publicación de esta ley reformativa, los gobiernos autónomos descentralizados crearán las oficinas de registro de arrendamientos necesarias para la inscripción de los contratos de arrendamiento y para la custodia de los valores de garantías económicas.

SEXTA.- En los procesos que, antes de la fecha de expedición de esta ley, se encontraren en trámite en la Función Judicial, se sustanciarán y concluirán con el trámite anterior.

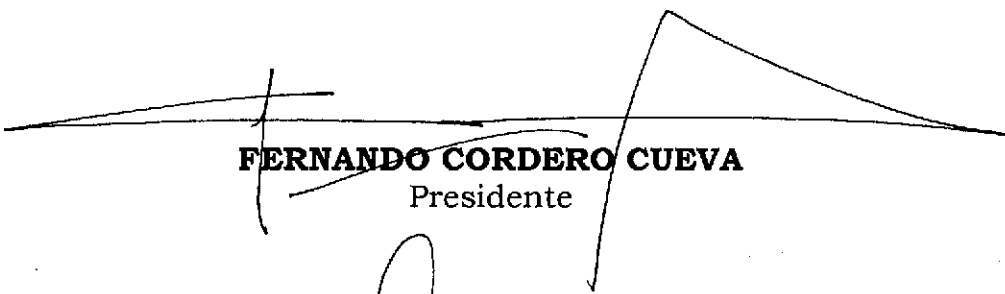


REPÚBLICA DEL ECUADOR

Asamblea Nacional

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

Dado y suscrito en la sede de la Asamblea Nacional, ubicada en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, a los veintiséis días del mes de febrero de dos mil trece.

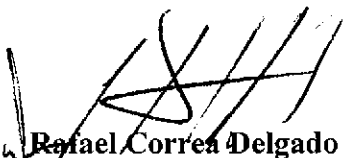

FERNANDO CORDERO CUEVA
Presidente


DRA. LIBIA RIVAS O.
Secretaria General

PALACIO NACIONAL, EN SAN FRANCISCO DE QUITO, DISTRITO
METROPOLITANO, A TRECE DE MARZO DE DOS MIL TRECE.



OBJÉTASE TOTALMENTE


Rafael Correa Delgado
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA