



Byron Tobar Silva

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**ASAMBLEA NACIONAL**

COMISIÓN ESPECIALIZADA PERMANENTE DE JUSTICIA Y ESTRUCTURA DEL EST.

OFC. - No. 846-CEPJEE-P  
Quito, a 30 de marzo de 2012.



# Trámite **99043**

Código validación **J2AQFOKMT**

Tipo de documento MEMORANDO INTERNO

Fecha recepción 30-mar-2012 10:53

Numeración documento 846-cepje-p

Fecha oficio 30-mar-2012

Remitente ANDINO MAURO

Razón social

Revise el estado de su trámite en:  
<http://tramites.asambleanacional.gob.ec/dts/estado/tramite.jsf>

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

De mi consideración:

*Anexa una hoja*

Mediante oficio No. 841-CEPJEE-P, de 30 de marzo de 2012, se remitió el informe para primer debate del "Proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Inquilinato", a fin de que se le dé el trámite constitucional y legal correspondiente.

Como alcance al oficio de la referencia, me permito solicitar a usted, se digne disponer a quien corresponda, se proceda a **sustituir** la hoja signada como "Página 1 de 17", que corresponde a la carátula del informe, en la que por un error de impresión se hizo constar "borrador".

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 primer debate**  
del Proyecto de Ley Reformatoria 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

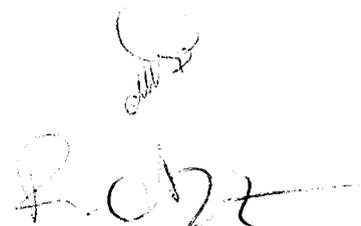
Marisol Peñafiel Motesdeoca

María Paula Romo Rodríguez

Vicente Taiano Álvarez

Xavier Tomalá Montenegro

**Quito, 28 de marzo de 2012**



# Índice

1	Objeto .....	3
2	Antecedentes .....	3
3	Objetivos de la reforma .....	4
4	Análisis del proyecto .....	4
	4.1 Antecedentes de la ley de inquilinato .....	4
	4.2 Sistematización de las observaciones al Proyecto de Ley .....	5
	4.3 Componentes de la reforma .....	7
5	Resolución .....	9
6	Asambleísta ponente.....	9



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**ASAMBLEA NACIONAL**

COMISIÓN ESPECIALIZADA PERMANENTE DE JUSTICIA Y ESTRUCTURA DEL



# Trámite **98999**

Código validación **MZ12AJPIWC**

Tipo de documento **MEMORANDO INTERNO**

Fecha recepción **29-mar-2012 16:29**

Numaración documento **041-cepjee-p**

Fecha oficio **29-mar-2012**

Remitente **ANDINO MAURO**

Razón social

Revise el estado de su trámite en:

<http://tramites.asamblanacional.gob.ec/act/estadoTramite.jsf>

OFC. - No. 841-CEPJEE-P  
Quito, a 29 de marzo de 2012.

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

*Recibo 10 Fojas*

De mi consideración:

Adjunto al presente el informe para primer debate del "Proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Inquilinato", de conformidad lo dispuesto por el Art. 137 de la Constitución de la República del Ecuador, e inciso segundo del artículo 58 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, a fin de que se le 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**



**(Borrador)**  
**Informe para primer debate**  
del Proyecto de Ley Reformatoria 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, 28 de marzo de 2012**

  
Reinoso

# Índice

1	OBJETO .....	3
2	ANTECEDENTES.....	3
3	OBJETIVOS DE LA REFORMA.....	4
4	ANÁLISIS DEL PROYECTO .....	4
4.1	ANTECEDENTES DE LA LEY DE INQUILINATO .....	4
4.2	SISTEMATIZACIÓN DE LAS OBSERVACIONES AL PROYECTO DE LEY .....	5
4.3	COMPONENTES DE LA REFORMA .....	6
5	RESOLUCIÓN.....	9
6	ASAMBLEÍSTA PONENTE .....	9

*Rob*



## 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 primer debate.

## 2 Antecedentes

1. El 29 de marzo de 2011, mediante oficio No. AN-DNV-244-2011, la Asambleísta Nivea 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. Victor Huilca Logroño, Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales de Chimborazo, remite sus observaciones

sobre el proyecto de ley reformatoria a la Ley de Inquilinato

### 3 Objetivos de la reforma

El proyecto de ley asignado a la Comisión de Justicia y Estructura del Estado para su tratamiento tiene como fin:

1. Proteger los derechos de las personas que por su condición económica tienen la necesidad de arrendar inmuebles para vivienda y se ven afectados por la imposición de condiciones desfavorables y, a veces, abusivas;
2. Equilibrar las obligaciones entre las partes que intervienen en la relación arrendaticia;
3. Cubrir vacíos legales; y,
4. Aclarar y establecer procedimientos expeditos que aseguren la 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 Análisis del proyecto

#### 4.1 Antecedentes de la ley de inquilinato

El arrendamiento es una forma de obtener el uso y goce de una vivienda; por lo que, tomando en cuenta lo que dispone el artículo 30 de la Norma Suprema, es menester dictar y modernizar las normas que garanticen el derecho a vivir en un espacio adecuado, digno y a un precio justo.

La actual Ley de Inquilinato apareció como iniciativa del Estado en 1972, ante la necesidad social de proteger a las personas desprovistas de vivienda por ser consideradas económicamente frágiles, estableciéndose normas que regulaban el monto de las pensiones arrendaticias, el derecho a reclamar lo pagado en exceso, el plazo de duración contractual mínima, el derecho al buen estado de conservación y a la reparación del inmueble arrendado, y más disposiciones que norman la relación arrendaticia.

La ley no establece normas que arbitren situaciones que se han presentado en las relaciones de arrendamiento, permitiéndose no sólo el abuso a los arrendatarios, sino también hacia los arrendadores de buena fe. En esta ley no se prevé que los inmuebles a arrendarse deben contar con servicios como alcantarillado o pozo séptico, lo cual atenta contra la salud y dignidad de los arrendatarios. No se contempla, que si los daños en el inmueble arrendado se producen por fuerza mayor o caso fortuito, o la

mala calidad de la cosa arrendada, la reparación le corresponde al arrendador, exponiendo al arrendatario a que se le exija el arreglo de daños que no son provocados por él. La ley actual todavía utiliza denominaciones como consejos cantonales, salarios mínimos vitales, y denominaciones monetarias que han sido modificadas y requieren ser actualizadas. Los contratos de arrendamiento pueden ser registrados sin contar con el certificado de fijación de canon arrendaticio, por lo que no se vela por el cumplimiento de las condiciones, ni los cánones de los inmuebles a ser arrendados. En esta ley no se instruye el procedimiento a adoptar cuando un inquilino abandona el inmueble sin restituirlo. No se esclarece que el canon de arrendamiento y el plazo mínimo de duración rige para los inmuebles destinados a vivienda, generando conflictos que han sido resueltos por la justicia, determinando que los cánones arrendaticios de los inmuebles con fines comerciales se regulan por la oferta y la demanda, y que el propósito de la Ley de Inquilinato por su carácter social, en cuanto a precio y plazo, protege a los arrendatarios de inmuebles para vivienda. Según la ley vigente, un inquilino desahuciado en virtud de la expiración del plazo contractual, no está obligado a restituir el inmueble a la finalización, pues para que ello se haga efectivo, el arrendador debe demandar la desocupación, que puede durar a veces años, afectando los intereses del arrendador. De igual forma, cuando se desahucia por traspaso de dominio, no se establece qué es lo que sucede cuando no se notifica al arrendador dentro del plazo legal para hacerlo, desconociéndose hasta cuándo subsistirá el contrato y cuándo debe restituir el arrendatario que contrató con el propietario anterior. Tampoco se establece en esta ley un procedimiento expedito y claro que permita que ciertos actos sean resueltos sin formula de juicio, como la restitución del inmueble abandonado o la devolución de la garantía.

Por lo señalado, la ley de Inquilinato vigente, resulta insuficiente, y a veces oscura, para resolver varios problemas que cotidianamente se presentan entre arrendatarios y arrendadores, como resultado de la dinamización de la sociedad y su economía, por lo que es preciso aclarar y actualizar sus normas mediante una reforma legal, que en cumplimiento del principio de seguridad jurídica, regule plenamente las relaciones arrendaticias, y permita que tanto propietarios como inquilinos cumplan con sus obligaciones, ejerzan sus derechos y obtengan del Estado una tutela judicial efectiva.

#### 4.2 Sistematización de las observaciones al Proyecto de Ley

El cuadro siguiente recoge las observaciones presentadas sobre el proyecto de Ley de reformas a la Ley de Inquilinato:



Proponente	Fecha	Temas
Dr. Luis Costales Terán Presidente de la Corte Provincial de Chimborazo	06-febrero-2012	Oficio de recomendación sobre la necesidad de que se expida una nueva Ley de Inquilinato
Asambleísta Mariangel Muñoz	22-febrero-2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inclusión de la palabra inmueble o inmuebles en las disposiciones donde diga local o locales</li> <li>• Condiciones de locales de arriendo</li> <li>• Responsabilidades del inquilino</li> <li>• Contenido de la inscripción</li> <li>• Servicios básicos</li> </ul>
Asambleísta Gina Godoy Andrade	08-marzo-2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Condiciones de los inmuebles de arriendo</li> <li>• Responsabilidades del inquilino</li> <li>• Fijación de tasas de inscripción</li> <li>• Certificado de fijación de pensiones</li> </ul>

*[Handwritten signature]*

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exoneración de inscripción</li> <li>• Forma del contrato</li> <li>• Traspaso de dominio</li> <li>• Tramite de las controversias</li> </ul>
Asambleísta Henry Cuji Coello	15-marzo-2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampliar el ambito de la ley a inmuebles de vivienda y locales comerciales industriales</li> <li>• Areas destinadas al arrendamiento</li> <li>• Adecuar la reforma al COOTAD</li> </ul>
Dr. Victor Huilca Logroño Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales de Chimborazo	16-marzo-2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No incluir la palabra inmuebles en lugar de locales</li> <li>• Competencias de jueces de inquilinato</li> <li>• Certificados de fijación del canon de arrendamiento</li> <li>• Servicios básicos</li> <li>• Procedimiento en trámites de inquilinato que no requieren juicio</li> </ul>

A efecto de reformar la Ley de Inquilinato, las asambleístas Mariángel Muñoz Vicuña y Gina Godoy Andrade, presentaron sus observaciones y propuestas, con el fin de que los inmuebles a arrendarse cumplan con condiciones adecuadas y dignas; se incluyan servicios básicos tomando en cuenta los diferentes tipos de zona; se exija la presentación del certificado de fijación de pensiones de arrendamiento; que el arrendatario se responsabilice de los daños imputables a su culpa, y el arrendador de las reparaciones locativas, cuando los daños o deterioro del inmueble, no sea imputable al arrendatario; se respeten los contratos celebrados por escritura pública; se devuelva la garantía luego de verificar el estado del inmueble y el pago de los servicios; el arrendatario no pueda imputar a la garantía el pago de los cánones arrendaticios, por tener una finalidad diversa; y, las controversias surgidas por la relación de arrendamiento puedan ser solucionadas por métodos alternativos como la mediación y el arbitraje, en lo que se pueda transigir; estas y otras observaciones han sido recogidas por la Comisión para la elaboración de las reformas al texto de la Ley de Inquilinato, por considerarlas adecuadas, oportunas y dirigidas a modernizar el texto de la ley y a proteger los derechos de los inquilinos.

El Asambleísta Henry Cuji, Vicepresidente de la Comisión de Justicia, presentó sus observaciones orientadas a ampliar el ámbito de la ley a inmuebles de vivienda y locales comerciales industriales y a adecuar la reforma al Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD).

El Dr. Victor Huilca Logroño, Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales de Chimborazo, presentó sus observaciones, atinentes a las competencias de los Jueces de inquilinato, certificados de fijación del canon de arrendamiento, servicios básicos, procedimiento en trámites de inquilinato que no requieren juicio y no sustituir la palabra inmuebles por locales.

#### 4.3 Componentes de la reforma

Tomando en cuenta las observaciones presentadas, se determinó la necesidad de armonizar las disposiciones de la Ley de Inquilinato con los artículos 242 y 243 del Código Orgánico de la Función Judicial, que amplían la competencia de los *Jueces de Inquilinato y Relaciones Vecinales*, permitiéndoles conocer temas relativos a las relaciones de arrendamiento, tanto en el perímetro urbano, como en el rural, que estaba reservado a los Jueces de lo Civil.

Por otra parte, la Ley de Inquilinato vigente se refiere sólo a locales para vivienda y

comercio, cuando lo que corresponde es regular a los inmuebles en general, sin que por ello, ciertos inmuebles, como los terrenos baldíos, se incluyan en el ámbito de aplicación de la Ley de Inquilinato, ya que, al no reunir los requisitos de habitabilidad exigidos por la ley, no podrían ser materia de arrendamiento para vivienda y por ende objeto de concesión del certificado de fijación de cánones arrendaticios.

Las condiciones que deben reunir los inmuebles también han sido ampliadas, considerando que en el país existen sectores que carecen de servicios básicos como alcantarillado o pozos sépticos, en los cuales, se han edificado inmuebles que son arrendados sin que cumplan con condiciones adecuadas y dignas para su habitabilidad, en contradicción con la exigencia constitucional.

La Comisión también ha decidido actualizar ciertos términos utilizados, para mejor comprensión de las disposiciones.

Para la efectivización de las multas establecidas por incumplimiento de las normas, se han adecuado normas de procedimiento.

Se ha previsto una sola multa por falta de inscripción del inmueble para vivienda, pues en la actualidad existen dos disposiciones que permiten sancionar dos veces por el mismo incumplimiento, lo cual es inconstitucional.

La obligación de registrar los inmuebles y de que sus cánones arrendaticios sean fijados por los gobiernos municipales, será únicamente para los inmuebles destinados al arrendamiento de vivienda, en virtud de que, los de carácter comercial, están sujetos a las leyes del mercado y, por tanto, a la oferta y la demanda.

Las instituciones de derecho público y privado con carácter social estaban exoneradas de inscribir los inmuebles destinados a arrendamiento de vivienda, sin justificación alguna, por lo que la Comisión ha decidido eliminar tal privilegio, pues, si el propósito de la Ley de Inquilinato es proteger los derechos de los inquilinos, considerados los más débiles en la relación de arrendamiento, el Estado u otras instituciones, no pueden quedar al margen en cuanto a la exigencia de cumplir con condiciones de habitabilidad y fijación de cánones de arrendamiento de sus inmuebles; lo contrario sería permitirles vulnerar el derecho de los inquilinos porque se trata del Estado o de ciertas instituciones privadas con privilegios.

Se establece, además, la obligación de los Jueces de Inquilinato y Relaciones Vecinales de abstenerse de aceptar demandas y registrar contratos que no acompañen el certificado de fijación de canon de arrendamiento, con la finalidad de proteger el derecho de los inquilinos a recibir viviendas habitables y a precios justos.

El plazo mínimo para la duración de los contratos de arrendamiento se mantiene en dos años, pero sólo para inmuebles destinados a vivienda, ya que los inmuebles de naturaleza comercial deben estar sujetos a la voluntad de las partes, quienes establecerán el tiempo de duración de acuerdo a su conveniencia, pues el carácter social de esta Ley es principalmente velar por los derechos de los arrendatarios de viviendas, más no de los arrendatarios de inmuebles para comercio.

En cuanto a las causales para la terminación del contrato, se establece que si el inquilino es demandado por dos o más ocasiones por el mismo arrendador, por falta de



*Rob*

pago de dos meses consecutivos; a partir de la segunda ocasión, la sola falta de pago de dos meses consecutivos, será causal de terminación del contrato, sin que el pago de lo adeudado con posterioridad al lapso señalado enerve la causal, ésto con el fin de equilibrar los derechos de las partes y evitar que el inquilino se atrase en el pago permanentemente y consigne los arrendamientos hasta el día de la citación con la demanda, cuando el arrendador ya ha incurrido en gastos y ha invertido tiempo para reclamar sus derechos.

Se incluye como causal para la terminación del contrato la falta de pago de los servicios con que cuenta el inmueble, pues la Ley vigente sólo establece como causal la falta de pago del arrendamiento, y mas no de los servicios.

En el caso de desahucio para comunicar al arrendatario la decisión del arrendador de no renovar el contrato, una vez expirado el plazo del contrato, el arrendador debía someterse a un dilatado juicio para obtener la restitución del inmueble, lo cual beneficiaba ilegítimamente al inquilino y atentaba contra los derechos del arrendador y contra los principios de seguridad jurídica y tutela efectiva; por lo que se instituye el derecho a que el bien le sea devuelto en forma inmediata, siempre y cuando la notificación con el desahucio haya sido realizada dentro del período legal.

De igual forma, existían vacíos respecto al procedimiento a seguir cuando el arrendatario abandonaba el inmueble y no entregaba las llaves, por lo que entre las reformas se incluye la facultad de los Jueces de Inquilinato y Relaciones Vecinales para verificar el abandono del inmueble, su estado y devolverlo al arrendador, sin forma de juicio ni dilaciones.

Se incorpora el título relativo a las garantías, a fin de regular el objeto de éstas y su devolución.

En el trámite de las controversias, las partes se podrán acoger a métodos alternativos como la mediación y arbitraje; sin perjuicio de que los Jueces de Inquilinato y Relaciones Vecinales puedan conocer reclamaciones relativas a la relación de arrendamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 243 del Código Orgánico de la Función Judicial, por cuanto dichas reclamaciones no constituyen juicio.

A fin de que las controversias presentadas entre las partes, sean resueltas de manera oportuna y sin formula de juicio, se ha regulado un procedimiento en el caso de las reclamaciones especiales, que permitirá que cuando se hayan producido daños provocados por el inquilino, cuando se haya privado al inquilino de los servicios básicos, cuando el arrendador no haya reparado el inmueble, cuando se abandone el inmueble, cuando no se lo entregue luego de efectuado el desahucio y expirado el plazo, y en general no se haya cumplido con lo establecido en los artículos 3,4,5,6,7 y 33 de la presente ley, los Jueces resuelvan los conflictos en forma ágil y oportuna.

Finalmente, se han sustituido las palabras “recibos de pago” por “factura”, en atención a la normativa tributaria, se ha reemplazado la denominación monetaria “sucres” por “dólares”; y, se han fijado proporcionalmente los valores de multas y tasas, en diversas disposiciones.

## 5 Resolución

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

## 6 Asambleísta ponente

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

**Mauro Andino Reinoso**  
**PRESIDENTE**



**Digna Larisa Hernández**

**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 Tomala Montenegro**  
**MIEMBRO DE COMISIÓN**

## EL PLENO DE LA ASAMBLEA NACIONAL

### CONSIDERANDO:

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 de la República 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 la Constitución, 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 número 4 del artículo 375 de la Constitución de la República establece que el Estado promoverá el alquiler en régimen especial.

Que el número 7 del artículo 375 de la Constitución de la República establece que el Estado asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.

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

### Ley Reformatoria a la Codificación de la Ley de Inquilinato



**Artículo 1.-** Sustitúyase en el artículo 1 la palabra “locales” por “inmuebles”.

**Artículo 2.-** Sustitúyase “Códigos Civil y de Procedimiento Civil,” por “Códigos Civil, Procedimiento Civil y Orgánico de la Función Judicial,”

**Artículo 3.-** 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) Tener 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) No constituir peligro, ni encontrarse en estado ruinoso; y,
- e) Encontrarse en condiciones adecuadas y dignas.”

**Artículo 4.-** Reemplácese en el artículo 4 la palabra “locales” por la palabra “inmuebles”

**Artículo 5.-** 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, estará obligado a la inmediata reparación a su costa. En caso de no hacerlo en el plazo fijado por el juez, el arrendador estará facultado a efectuar dichas reparaciones y a exigir al arrendatario el pago de lo invertido, con un aumento del diez por ciento del costo de la reparación.

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

La realización de las reparaciones o el pago de lo invertido más el diez por ciento, se podrá reclamar mediante trámite especial establecido en el artículo 46 de ésta ley, sin perjuicio de que el arrendador exija además la terminación del contrato.”

**Artículo 6.-** Reemplácese el artículo 8 por el siguiente:

“Artículo 8.- Los gobiernos municipales de cada cabecera cantonal tendrán a su cargo el Registro de Arrendamientos, el mismo que será administrado por una oficina independiente de la Jefatura de Catastros, y ejercerá todas las atribuciones que asigna esta Ley a la Oficina de Arrendamientos.

Los demás gobiernos municipales llevarán el Registro de Arrendamientos en una oficina dependiente de la Jefatura de Catastros que ejercerá las mismas atribuciones que las señaladas para la Oficina de Arrendamientos, salvo el caso de que los concejos municipales resolvieran la creación de una oficina independiente de esta Jefatura.”

**Artículo 7.-** Sustitúyase el artículo 9 por el siguiente:

Artículo 9.- Los arrendadores inscribirán sus inmuebles destinados al arrendamiento dentro del ámbito señalado en el artículo 1 de esta Ley en el respectivo Registro de Arrendamientos.

Cada inscripción contendrá:

- a) Nombre 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) Avalúo comercial del inmueble;
- e) Inventario de los muebles, cuando se tratare de inmuebles amoblados;
- f) El registro único de contribuyentes correspondiente; y,
- g) Los demás datos que se exigiere en las ordenanzas municipales respectivas.

**Artículo 8.-** Reemplácese en el artículo 10 la palabra "local" por la frase "inmueble destinado a vivienda, vivienda y comercio, o vivienda y taller "; la frase "cuatro meses" por "quince días"; y, la frase "local inscrito" por "inmueble inscrito".

**Artículo 9.-** Reemplácese 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 10.-** A continuación del primer inciso del artículo 12, agréguese lo siguiente:

"El Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales se abstendrá de registrar el contrato de arrendamiento del inmueble destinado a vivienda, vivienda y comercio, o vivienda y taller, en el que no conste el respectivo certificado de fijación del canon arrendaticio".

Sustitúyase el inciso segundo del artículo 12 por el siguiente:

"Si la oficina del registro de arrendamientos encontraré que el arrendador no se ha sometido a las disposiciones de éste artículo con multa del diez al veinte por ciento del valor de un salario básico unificado para el trabajador en general, que será recaudada por el Juez de Inquilinato y de Relaciones Vecinales, que dispondrá su depósito en la cuenta establecida en el artículo 14 ésta Ley, salvo que el incumplimiento fuere causado por el Gobierno Municipal. En este caso se dispondrá la inscripción".

Agréguese luego del segundo inciso del artículo 12, el siguiente:

"Si el Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales constatare la inexistencia del certificado de registro de arrendamiento del inmueble respectivo, además de abstenerse de inscribir el contrato de arrendamiento impondrá la multa y ordenará su registro en un plazo no mayor a treinta días, sin perjuicio de volver a imponer la multa cada vez que el propietario arriende sin dar cumplimiento a esta obligación".

**Artículo 11.-** Reemplácese el artículo 14 por el siguiente

"Artículo 14.- La multa establecida en el artículo 12 corresponderá al Estado y se depositará en la cuenta única del Tesoro Nacional o en las cuentas especiales del Banco Central creadas para el efecto conforme dispone el artículo 299 de la Constitución de la República"

**Artículo 12.-** Sustitúyase el texto del artículo 15 por el siguiente:



“Artículo 15: Obligación de inscripción.- Todos los propietarios de inmuebles destinados al arrendamiento para vivienda, vivienda y comercio, o vivienda y taller, sin excepción, están obligados a inscribirlos en las oficinas de Registros de Arrendamiento de los Gobiernos Municipales.”

**Artículo 13.-** 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 14.-** Suprímase del artículo 18 la siguiente frase: “siempre y cuando el canon de arrendamiento mensual no exceda de dos salarios mínimos vitales”.

**Artículo 15.-** Reemplácese en el primer inciso del artículo 19 la palabra “local” por “inmueble para vivienda, vivienda y comercio, o vivienda y taller”.

Suprímase la frase: “Si el monto de lo reclamado no excediere de un mil sucres, el demandado podrá reconvenir al actor en el momento de proponer excepciones.”, y el inciso final que dice: “La acción para demandar la devolución de lo cobrado en exceso y el derecho a recabar dicha devolución, prescribirá en dos años.”

**Artículo 16.-** Reemplácese el artículo 27 por el siguiente:

“Artículo. 27.- Forma de los contratos: El contrato de arrendamiento será escrito”.

**Artículo 17.-** Reemplácese el artículo 28 por el siguiente:

“Art. 28.- Plazo del contrato escrito.- El plazo estipulado en el contrato escrito será obligatorio para arrendador y arrendatario. En todo contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a una duración mínima de dos años, excepto en los siguientes casos:

- a) De habitaciones en hoteles, casas de pensión o alojamiento;
- b) De arrendamiento de inmuebles a individuos o familias que, teniendo su residencia habitual en un lugar, van a otros transitoriamente;
- c) De arrendamiento de inmuebles para exhibiciones, espectáculos y otros fines comerciales, que por su propia naturaleza, tengan una duración menor.”

**Artículo 18.-** 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 el Juzgado de Inquilinato y Relaciones Vecinales o en el que hiciere sus veces, los mismos que llevarán un archivo numerado y cronológico de los contratos registrados, bajo la responsabilidad personal del juez y secretario.

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

**Artículo 19.-** 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:

“... ) Por falta de pago 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 20.-** 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 dueño desahuciará al arrendatario en el plazo de un mes contado desde la fecha de inscripción de la transferencia de dominio en el Registro de la Propiedad y le concederá el plazo de tres meses para la desocupación.

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

Se respetarán los contratos celebrados por escritura pública, e inscritos en el Registro de la Propiedad del respectivo cantón y registrados en el Juzgado de Inquilinato y Relaciones Vecinales respectivo”.

**Artículo 21.-** Reemplácese el Art. 33 por el siguiente:

“Art. 33.- **Desahucio por no renovación del contrato y Restitución del inmueble.-** 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 inmueble a la expiración del plazo fijado en el contrato. De no hacerlo, el Juez que dispuso el desahucio verificará el cumplimiento de los plazos antes señalados y resolverá el lanzamiento dentro del plazo establecido en el artículo 49 de la presente ley.

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 al Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales que verifique el abandono y el estado del inmueble, de lo cual levantará acta, y se lo entregue sin necesidad de juicio, en la forma establecida en el artículo 46 de ésta ley. Para el ingreso al inmueble el Juez podrá disponer las medidas legales que considere necesarias”.

**Artículo 22.-** 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 23.-** A continuación del artículo 41, agréguese el siguiente Título y sus artículos innumerados:

#### **“Título... DE LAS GARANTÍAS**

**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 de dos cánones arrendaticios, por la que se dejará constancia de su recepción en el contrato o en otro documento que acredite el acto.

**Artículo ... Devolución de la garantía.-** Los valores correspondientes a la garantía le serán devueltos al arrendatario al momento de dar por terminado el contrato de arrendamiento y luego de verificar el estado del local arrendado, lo cual se realizará en un tiempo máximo de quince días. Si transcurrido ese tiempo no se devuelve la garantía injustificadamente, el arrendatario reclamará la devolución de la misma con un recargo del cien por ciento, en vía verbal sumaria.

Para hacer efectiva la garantía, el arrendador solicitará al Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales que constate el estado del inmueble y que los daños han sido ocasionados por el uso ilegítimo, descuido o negligencia, y sin necesidad de juicio disponga que la garantía sea utilizada en la reparación del inmueble, sin perjuicio de que, si los daños superan el valor de la garantía, el arrendador demande el pago de lo que esta no haya cubierto.

No se hará efectiva la garantía en el caso de que el deterioro o los daños al inmueble arrendado o a los bienes que en él se encontraban, se hubieren producido por el uso normal, por el paso del tiempo, por la mala calidad o por defectos en la construcción o fabricación de los bienes.

El arrendatario no podrá imputar el pago del canon arrendaticio a la garantía entregada al arrendador.”

**Artículo 24.-** 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, ante el Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales del respectivo cantón o de quien haga sus veces. Sin embargo las controversias o conflictos podrán ser solucionadas por métodos alternativos como la mediación y arbitraje.

El sometimiento de las partes a métodos 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.

Sólo de la sentencia y 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 Art. 30, no podrá apelar del fallo que le condene, sin que previamente consigne el valor de las pensiones de arrendamiento que se hallare adeudando a la fecha de expedición de la sentencia; si no lo hiciere, se entenderá como no interpuesto el recurso.”

**Artículo 25.-** Reemplácese lo establecido en el artículo 43 por lo siguiente:

“En cada distrito habrá el número de juezas o jueces de Inquilinato y Relaciones Vecinales que determine el Consejo de la Judicatura. En los cantones en que no hubiere Juez de Inquilinato, desempeñará las funciones de éste el Juez de lo Civil”.

**Artículo 26.-** 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, 33 y los innumerados de la presente ley que se refieren a las garantías y su devolución, el arrendador o el arrendatario presentarán sus reclamaciones por escrito al Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales, quien en máximo cuarenta y ocho horas de presentado el reclamo, inspeccionará el inmueble y verificará su estado para comprobar sus fundamentos, sobre lo cual, dentro de cuarenta y ocho horas dictará la resolución correspondiente, que no será susceptible de recurso alguno.”

**Artículo 27.-** Reemplácese en el artículo 47 inciso segundo, la frase “En caso de presentarse la demanda sin estos requisitos, el juez no lo admitirá a trámite.”, por la siguiente: “En caso de presentarse la demanda sin estos requisitos, el juez ordenará que el actor la complete en el término de tres días, y si no lo hiciere, se abstendrá de tramitarla.”

**Artículo 28.-** Refórmese el artículo 49 por el siguiente:



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

**Artículo 29.-** Refórmese el artículo 50 por el siguiente:

"Artículo 50.- Las acciones y derechos del arrendatario contra el arrendador para el reintegro de lo indebidamente pagado por pensiones de arrendamiento; aplicación de las sanciones establecidas en esta Ley; y, las contempladas en el art. 46, prescriben en un año".

**Artículo 30.-** 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 ésta Ley, sólo 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 31.-** Añádase en el artículo 52 luego de la frase "ya sea como indemnización" la palabra: "garantía".

**Artículo 32.-** 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 el Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales luego de efectuada la reclamación especial."

Reemplácese 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 el nombre, apellido y domicilio del arrendador, podrá depositarlo ante el respectivo Juez de Inquilinato, quien otorgará el certificado de depósito judicial correspondiente.

El Juez, 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 suficiente prueba para el arrendatario."

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

**Artículo 33.-** Suprímase el artículo 54.

**Artículo 34.-** Reemplácese el texto del artículo 57 por el siguiente:

"Artículo 57.- Cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda, vivienda y

comercio, o vivienda y taller, las partes podrán establecer en el contrato el número de personas que ocuparán el inmueble. Su incumplimiento será causal de terminación del contrato”.

**Artículo 35.-** En todas las disposiciones en las que se diga: "Juzgado de Inquilinato", sustitúyase por: "Juzgado de Inquilinato y Relaciones Vecinales”.

**Artículo 36.-** En todas las disposiciones en las que se diga: "el Juez de Inquilinato", sustitúyase por: "la Jueza o el Juez de Inquilinato y Relaciones Vecinales”.

**Artículo 37.-** En todas las disposiciones en las que se diga: "el Juez", sustitúyase por "la Jueza o el Juez”.

**Artículo 38.-** 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 primer 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 29 de marzo de 2012.- Quito, 29 de marzo de 2012.- Lo certifico.



Dr. Richard Ortiz Ortiz

**SECRETARIO RELATOR DE LA COMISIÓN ESPECIALIZADA  
DE JUSTICIA Y ESTRUCTURA DEL ESTADO**

