



UNIVERSIDAD  
BOLIVARIANA  
DEL ECUADOR

TRABAJO DE TITULACIÓN

UNIVERSIDAD  
BOLIVARIANA  
DEL ECUADOR



**UNIVERSIDAD BOLIVARIANA DE ECUADOR**

**MAESTRÍA EN DERECHO PROCESAL**

**TRABAJO DE TESIS DERECHO**

**PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE  
MAGÍSTER EN DERECHO MENCIÓN DERECHO PROCESAL**

**TEMA**

**REFORMAS A LA LEY DE INQUILINATO PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO  
JUSTO EN LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO**

**Autor/es:**

- AB. MARÍA LORENA BURGOS SALAZAR
- AB. MARÍA ESTHER TORRES PAREDES

**Tutor/a:**

Abg. Edward Fabricio Freire Gaibor, Mgs.

Guayaquil, Ecuador  
2023-2024



La Universidad para todos





**UNIVERSIDAD  
BOLIVARIANA  
DEL ECUADOR**

**TRABAJO DE TITULACIÓN**

**FICHA SENESCYT PARA EL REPOSITORIO.**



<b>REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA</b>	
<b>FICHA DE REGISTRO DE TESIS</b>	
<b>TÍTULO:</b> ENFOQUE SOCIAL DE LA LEY DE INQUILINATO, PARA LA INCORPORACIÓN DE MECANISMO JURÍDICO DE FIJACIÓN DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO JUSTO	
<b>AUTOR:</b> <i>Burgos Salazar María Lorena Torres Paredes María Esther</i>	<b>TUTOR:</b> Mgs. Freire Gaibor Edward
<b>INSTITUCIÓN:</b> <i>Universidad Bolivariana de Ecuador</i>	<b>Grado obtenido:</b> <b>Maestría en Derecho Procesal</b>
<b>MAESTRÍA:</b> <b>DERECHO PROCESAL</b>	<b>COHORTE Y GRUPO:</b> <i>(Cohorte y grupo al que pertenece, debe ser en letra mayúscula)</i>
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	<b>N. DE PAGS:</b>
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b> <i>(Debe colocar personal del CRAI. Según áreas designadas)</i>	
<b>PALABRAS CLAVE:</b> arrendamiento, precio justo, buen vivir, derecho procesal, inquilinato	
<b>RESUMEN:</b> La investigación efectuada, se encuentra determinada en el estudio del enfoque social de la Ley de Inquilinato, para la fijación de los cánones de arrendamiento. En este sentido, este trabajo desarrolla un ámbito investigativo sobre los fundamentos de la fijación de los cánones de arrendamiento, a través de un estudio conceptual, jurídico y doctrinario; en donde, se desglosan una serie de características elementales que contextualizan al problema previamente planteado. La elaboración del trabajo, fue precedida por el desarrollo de objetivos, justificación, metodología, los cuales, son desarrollados a través de capítulos. El capítulo I respecto al marco teórico fundamentación teórica, considera una serie de categorías conceptuales, que coadyuvan a generar el respectivo sustento doctrinario del trabajo efectuado; en lo relacionado al Capítulo II, la base metodológica para la investigación y el diagnóstico inicial, el mismo que está precedido por enfoques investigativos, también la aplicación de diferentes métodos, que coadyuvan en forma pormenorizada a establecer los lineamientos objetivos del desarrollo del proceso investigativo; y, finalmente, se considera la presentación y validación de la propuesta, en donde se desglosan una serie de características elementales, nociones y fundamentos acertados de la creación de la propuesta de la Reforma a la Ley de Inquilinato, a fin de	



**La Universidad para todos**



incorporar estándar justo de la fijación de los cánones de arrendamiento, para que las personas puedan acceder a una vivienda digna y decente. Seguidamente en el Capítulo III nos referimos a la presentación y validación de la propuesta, en el cual se describe la fijación de cánones de arrendamiento justos. Con aquellos datos informativos recopilados en la investigación, finalmente, se establecen las conclusiones lógicas y acertadas, que verifican los objetivos previamente planteados.

<b>N. DE REGISTRO (en base de datos):</b> <i>(CRAI se encarga de llenar este campo con la información que corresponda)</i>	<b>N. DE CLASIFICACIÓN:</b> <i>(CRAI se encarga de llenar este campo con la información que corresponda)</i>	
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b> <i>(CRAI se encarga de llenar este campo con la información que corresponda)</i>		
<b>CONTACTO CON AUTOR:</b> <i>(Apellidos y Nombres de autor/autores)</i>	<b>Teléfono:</b> <i>(No. de teléfono autor)</i>	<b>E-mail:</b> <i>(Correo/autor)</i>
<b>CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN:</b>	Título. Nombres y Apellidos <b>Teléfono institucional:</b> (xxxxxxx) <b>E-mail:</b> <i>(Correo institucional)</i> <i>(Puede ser el coordinador (a) del Programa de Posgrado)</i>	





UNIVERSIDAD  
BOLIVARIANA  
DEL ECUADOR

## TRABAJO DE TITULACIÓN

### **COPIA INFORME DE SIMILITUD (ANTIPLAGIO).**

*(Se debe poner la copia de la primera página del informe TURNITIN, donde aparece el porcentaje total de copia que se ha detectado en el documento.)*

*Este informe, en el formato digital, también debe contener firma del tutor. Se debe adjuntar el Informe del Programa Antiplagio, el cual certifique que la tesis no es una copia de algún otro trabajo de investigación (Se acepta hasta un 8% de similitud)*



La Universidad para todos





**CERTIFICACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS DEL AUTOR (ES)**

**CESIÓN DE DERECHOS PATRIMONIALES Y DECLARATORIA AUTORAL**

Se declara por parte del o de los estudiantes MARÍA LORENA BURGOS SALAZAR y MARÍA ESTHER TORRES PAREDES, egresados del Programa de Maestría en Derecho Procesal bajo acto de juramento que la autoría del trabajo de Titulación REFORMAS A LA LEY DE INQUILINATO PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO JUSTO EN LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, defendido bajo la modalidad VIRTUAL es autoría del o de los suscrito(s) y por lo tanto el/la, los/las autor/a/es/as libera de toda responsabilidad a la Universidad Bolivariana del Ecuador (UBE) por cualquier demanda o reclamación que se llegase a formular por cualquier persona, física o moral, que se considere con derechos sobre los resultados derivados de la ejecución del trabajo realizado.

En esta declaratoria se reitera el compromiso y agradecimiento con la UBE, razón por la cual se ceden los derechos patrimoniales y de titularidad a la mencionada institución, según lo establecido en la normativa vigente.

Autor(es)

NOMBRES Y APELLIDOS

- |                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| 1. MARÍA LORENA BURGOS SALAZAR | C.I. 0908739329. |
| 2. MARÍA ESTHER TORRES PAREDES | C.I. 1203176506  |

Firma (S):





UNIVERSIDAD  
BOLIVARIANA  
DEL ECUADOR

## TRABAJO DE TITULACIÓN

### AVAL DEL TUTOR DE LA TESIS

#### AVAL DEL TUTOR DE LA TESIS

Fecha

Siendo designado como tutor del programa de Maestría de Derecho Procesal de la Universidad Bolivariana del Ecuador (UBE) se avala el trabajo titulado REFORMAS A LA LEY DE INQUILINATO PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO JUSTO EN LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO que ha sido elaborado por MARÍA LORENA BURGOS SALAZAR y MARÍA ESTHER TORRES PAREDES bajo mi tutoría, y que reúne los requisitos para ser defendido ante el tribunal que se designe a tal efecto.

Firma: \_\_\_\_\_

Abg. Fabricio Freire Gaibor, Mgs.



La Universidad para todos





UNIVERSIDAD  
BOLIVARIANA  
DEL ECUADOR

## TRABAJO DE TITULACIÓN

### DEDICATORIA

*El presente trabajo de titulación de maestría, está dedicado a nuestra familia, quienes con su esfuerzo, trabajo y dedicación, han colaborado en el desarrollo de la obtención del presente título de magíster. En este sentido, también extendemos nuestro agradecimiento a Dios, por darnos fuerza, dedicación y perseverancia para cumplir con nuestra meta previamente planteada.*

*Ab. María Lorena Burgos Salazar*

*Ab. María Esther Torres Paredes*



La Universidad para todos





UNIVERSIDAD  
BOLIVARIANA  
DEL ECUADOR

## TRABAJO DE TITULACIÓN

### AGRADECIMIENTO

*Agradecemos a toda nuestra familia, por el apoyo incondicional en este proceso académico de formación, también agradecemos a la Universidad, y a su planta docente por el conocimiento que nos ha brindado en nuestra formación en esta maestría. Extendemos también nuestro agradecimiento profundo, a todas las personas que coadyuvaron, de manera directa e indirectamente en la realización del presente trabajo investigativo.*

*Ab. María Lorena Burgos Salazar*

*Ab. María Esther Torres Paredes*



La Universidad para todos





## RESUMEN

La investigación efectuada, se encuentra determinada en el estudio del enfoque social de la Ley de Inquilinato, para la fijación de los cánones de arrendamiento. En este sentido, este trabajo desarrolla un ámbito investigativo sobre los fundamentos de la fijación de los cánones de arrendamiento, a través de un estudio conceptual, jurídico y doctrinario; en donde, se desglosan una serie de características elementales que contextualizan al problema previamente planteado. La elaboración del trabajo, fue precedida por el desarrollo de objetivos, justificación, metodología, los cuales, son desarrollados a través de capítulos. El capítulo I respecto al marco teórico fundamentación teórica, considera una serie de categorías conceptuales, que coadyuvan a generar el respectivo sustento doctrinario del trabajo efectuado; en lo relacionado al Capítulo II, la base metodológica para la investigación y el diagnóstico inicial, el mismo que está precedido por enfoques investigativos, también la aplicación de diferentes métodos, que coadyuvan en forma pormenorizada a establecer los lineamientos objetivos del desarrollo del proceso investigativo; y, finalmente, se considera la presentación y validación de la propuesta, en donde se desglosan una serie de características elementales, nociones y fundamentos acertados de la creación de la propuesta de la Reforma a la Ley de Inquilinato, a fin de incorporar estándar justo de la fijación de los cánones de arrendamiento, para que las personas puedan acceder a una vivienda digna y decente. Seguidamente en el Capítulo III nos referimos a la presentación y validación de la propuesta, en el cual se describe la fijación de cánones de arrendamiento justos. Con aquellos datos informativos recopilados en la investigación, finalmente, se establecen las conclusiones lógicas y acertadas, que verifican los objetivos previamente planteados.

**PALABRAS CLAVE:** arrendamiento, precio justo, buen vivir, derecho procesal, inquilinato





## ABSTRACT

The research carried out is determined in the study of the social approach of the Tenancy Law, for the establishment of rental fees. In this sense, this work develops a research field on the foundations of the setting of rental fees, through a conceptual, legal and doctrinal study; where, a series of elementary characteristics that contextualize the previously posed problem are broken down. The elaboration of the work was preceded by the development of objectives, justification, methodology, which are developed through chapters. Chapter I, regarding the theoretical framework and theoretical foundation, considers a series of conceptual categories, which contribute to generating the respective doctrinal support of the work carried out; in relation to Chapter II, the methodological basis for the investigation and the initial diagnosis, which is preceded by investigative approaches, as well as the application of different methods, which contribute in detail to establish the objective guidelines for the development of the research process; and, finally, the presentation and validation of the proposal is considered, which breaks down a series of elementary characteristics, notions and correct foundations of the creation of the proposal of the Reform to the Tenancy Law, in order to incorporate a standard of fixing the pension of the rental fee, this in order that people can access a dignified and decent home. Chapter III then deals with the presentation and validation of the proposal, which describes the setting of fair rental fees based on mathematical formulas and social factors. With the informative data collected in the research, logical and correct conclusions are established, which verify the objectives previously set.

**KEY WORDS:** leasing, fair price, good living, procedural law, tenancy





## ÍNDICE GENERAL/FIGURAS/TABLAS/ANEXOS

### ÍNDICE GENERAL

CARATULA .....	1
FICHA SENESCYT PARA EL REPOSITORIO. ....	2
COPIA INFORME DE SIMILITUD (ANTIPLAGIO). ....	4
CERTIFICACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS DEL AUTOR (ES).....	5
AVAL DEL TUTOR DE LA TESIS.....	6
DEDICATORIA.....	7
AGRADECIMIENTO .....	8
RESUMEN .....	9
ABSTRACT .....	10
ÍNDICE GENERAL/FIGURAS/TABLAS/ANEXOS.....	11
ÍNDICE GENERAL .....	11
ÍNDICE DE TABLAS .....	14
ÍNDICE DE FIGURAS .....	14
LISTADO DE ANEXOS.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
Introducción.....	1
Justificación del problema.....	2





Planteamiento del problema .....	3
Objeto de la investigación .....	5
Objetivos.....	5
Objetivo General.....	5
Objetivos Específicos .....	5
Identificación de los métodos a emplear (teóricos, empíricos y matemáticos estadísticos).....	6
<b>CAPÍTULO 1: MARCO TEÓRICO O FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA .....</b>	<b>9</b>
Antecedentes del contrato de arrendamiento .....	9
Fundamentos básicos del contrato de arrendamiento .....	10
Elementos del contrato de arrendamiento.....	13
Características dogmáticas del contrato de arrendamientos .....	16
Disposiciones normativas del contrato de arrendamiento, derecho comparado.....	18
Nociones básicas de los cánones de arrendamiento.....	21
Enfoque social de los cánones de arrendamiento .....	24
<b>CAPÍTULO 2: METODOLOGÍA PARA LA INVESTIGACIÓN Y DIAGNÓSTICO INICIAL</b> .....	<b>27</b>
Conceptualización y operacionalización de las categorías principales.....	27
Declaración y justificación del enfoque investigativo .....	29





Métodos empleados y sus propósitos en el contexto de la elaboración de la propuesta. •

Instrumentos derivados de la metodología seleccionada ..... 30

*Método exegético*..... 31

*Método estadístico*..... 31

*Método comparativo* ..... 32

*Método dialectico*..... 33

Delimitación de los grupos objetivo de intervención y sus características, según indicadores establecidos ..... 34

Resultados ..... 36

CAPÍTULO 3. PRESENTACIÓN Y VALIDACIÓN DE LA PROPUESTA..... 40

    Propuesta..... 40

    Fundamentación ..... 40

    Propósitos u objetivos ..... 40

        Propósitos ..... 41

        Objetivos ..... 41

    Estructura y dinámica de sus componentes ..... 41

    Factibilidad de la propuesta ..... 53

CONCLUSIONES ..... 59





UNIVERSIDAD  
BOLIVARIANA  
DEL ECUADOR

## TRABAJO DE TITULACIÓN

RECOMENDACIONES .....	60
-----------------------	----

### ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 .....	36
Tabla 2 .....	37

### ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 .....	38
----------------	----



La Universidad para todos





## Introducción

De acuerdo al último censo elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos del Ecuador, se informa que en nuestro país cerca de 2 millones de personas carecen de vivienda propia, por lo que, realizan actos de arrendamiento de un bien inmueble; sin embargo, de aquellas personas, el mayor porcentaje de las mismas, percibe un Salario Básico Unificado del Trabajador en General, y solo un miembro de la familia es quien aporta económicamente al hogar. En este sentido, los cánones de arrendamiento en la actualidad, si bien es cierto, están normados en la Ley de Inquilinato, norma que fija ciertos límites de los cánones de arrendamiento; no obstante, estos no son insuficientes, para garantizar que las personas puedan acceder a una vivienda digna y decente, por lo tanto, las personas suelen optar, por alquilar en lugares inhóspitos, remotos o alejados, que no cumplen con garantías básicas de la dignidad del ser humano, en razón de que, no cuentan con servicios básicos. Este trabajo desarrolla un análisis pormenorizado sobre el enfoque social de la Ley de Inquilinato, a fin de establecer e incorporar dentro de la norma un estándar técnico y teórico, que contribuya a fijar los cánones de arrendamiento, mediante la fijación del precio justo de los mismos.

La necesidad de incorporar un mecanismo jurídico, técnico económico, que permita establecer la fijación de cánones de arrendamiento de carácter proporcional, para evitar abusos, que se constituyen en uno de los principales pilares sustanciales, para garantizar el acceso a una vivienda digna, que sea concordante con los fundamentos constitucionales desarrollados en el artículo 30 de la Carta Constitucional ecuatoriana. Bajo este contexto, este trabajo desarrolla un





análisis pormenorizado sobre la necesidad imperiosa de incorporar dentro de la Ley de Inquilinato actual, un mecanismo jurídico objetivo, que permita establecer la fijación de los cánones de arrendamiento, en el cual, se sustenten los principios constitucionales y del ordenamiento secundario, de accesibilidad de una vivienda digna, en el cual, los individuos, puedan desarrollar necesidades básicas, la de pernoctar, protegerse, cuidarse, entre otras.

En este sentido, se desarrolla un ámbito estructural, que coadyuva a generar una justificación del problema, para posteriormente desarrollar aspectos; por los que, subyace la investigación a realizar, determinando un conjunto de objetivos, que se constituyen en pilares sustanciales del desarrollo de un proceso técnico investigativo jurídico, que ha de incorporar en la norma de inquilinato, directrices, que son pauta trascendental de la fijación de los cánones de arrendamiento, evitando arbitrariedades, abusos, más bien, generando lineamientos de proporcionalidad de la fijación de los cánones de arrendamiento, en lo que coadyuva a garantizar que la vivienda sea accesible para los sujetos que la requieren.

### **Justificación del problema**

El problema se lo ha enfocado en un primer plano desde el punto de vista conceptual, en base al análisis de los conceptos vertidos por prestigiosos juristas cono

res de esta problemática, quienes a través de sus aportes nos permiten conocer mejor los criterios jurídicos que se han vertido en torno a este problema social. El medio en el cual se desarrolla y sustenta su familia es la vivienda, pero lamentablemente existe un déficit en nuestro país, las familias se han visto obligadas a recurrir al arrendamiento de pequeños cuartos en





precarias viviendas que debido a la necesidad del momento son sometidas a pequeños cambios, a efecto de proceder a su arrendamiento, fijando cánones de arrendamiento fuera de la Ley. En nuestra legislación en materia de inquilinato no se contempla una tabla que regule las pensiones locativas que debe cobrar el propietario del bien inmueble destinado al arrendamiento de vivienda, por lo que hace falta regular en forma legal la fijación de los cánones de arrendamiento.

En efecto, la investigación se justifica en virtud y en razón de que, resulta un tema social de importante trascendencia, para garantizar el acceso a vivienda digna, que es concordante con los fundamentos desarrollados dentro de la norma constitucional, específicamente en el artículo 30. Para lo cual, se propone, la creación de fórmula objetiva, que atienda estructurar matemáticamente, la fijación de cánones de arrendamiento de carácter proporcional, que se encuentran determinados en la Ley de Inquilinato, estableciendo las premisas sustanciales para generar la fijación de los cánones de arrendamiento, evitando abusos o arbitrariedades, y promoviendo el acceso de la vivienda a los diversos sujetos.

### **Planteamiento del problema**

El problema jurídico en la actualidad constituye una problemática vigente y de gran trascendencia, por lo que, es necesario determinar las causas, consecuencias y las soluciones jurídicas a este problema, mediante un proyecto de reforma, que permita solucionar este inconveniente jurídico.

En esencia, el problema se encuentra inmerso dentro de aquel contexto social, esto influye en razón de que, el acceso a la vivienda de los sujetos, se constituye en una necesidad objetiva





de las personas y del Estado; por lo tanto, el Estado tiene la obligación de generar acciones para que, los individuos puedan acceder a viviendas dignas, en donde desarrollen un conjunto de necesidades y acciones que constituyen el buen vivir.

Los abusos en la fijación de los cánones de arrendamiento, causan un cúmulo de afectaciones a los derechos de los sujetos, en virtud de que, los mismos, no pueden acceder, a una vivienda digna, que sea concordante con los lineamientos que se encuentran establecidos para garantizar el buen vivir. El Estado, es el garante de los derechos, por lo tanto, este a través de las instituciones correspondientes debe de crear estándares y parámetros efectivos que eviten el abuso o la arbitrariedad del arrendador. El problema se encuentra determinado, en que en la actualidad la Ley de Inquilinato, no ha sido lo suficientemente eficaz, para evitar abusos o arbitrariedades en la fijación de los cánones de arrendamiento; por lo tanto, resulta imperioso, desarrollar una reforma sobre el artículo 17 de aquella norma, a fin de crear una fórmula matemática, técnica y económica, que contribuya a fijar los cánones de arrendamiento en forma proporcional, evitando abusos o arbitrariedades de parte del arrendador.

El tema se enfoca en crear una medida idónea que reformara a la Ley de Inquilinato, para incorporar fórmula técnica y metodológica coadyuve a la fijación de los cánones de arrendamiento en forma proporcional, considerando el carácter social, concordante con aquellos, conceptos incorporados en la Constitución a fin de garantizar una vivienda digna.

La línea de la investigación, se encuentra determinada en el derecho social y civil, en virtud y en razón de que, contiene categorías sustanciales, para la protección del derecho de la





vivienda, y la determinación de los contratos civiles de inquilinato, que coadyuvan en forma eficaz, a fundamentar adecuadamente, un conjunto de nociones sustanciales, en las que, se ha de fijar en forma proporcional, los cánones de arrendamiento, tomando en consideración los fundamentos establecidos en la norma constitucional y en la ley.

### **Objeto de la investigación**

Desarrollar un análisis conceptual, jurídico y técnico del enfoque social de la Ley de Inquilinato, a fin de generar propuesta de reforma al artículo 17 de la norma jurídica previamente manifestada, en razón de garantizar la equidad, proporcionalidad y dignidad en el acceso a la vivienda, a las personas que, por no poseer vivienda propia, deben de efectuar contratos de arrendamiento.

### **Objetivos**

#### **Objetivo General**

- Analizar el enfoque social de la ley de inquilinato para proponer un mecanismo jurídico eficaz que permita la fijación de cánones de arrendamiento; fundamentado en la determinación de un precio justo, equitativo y accesible para todas las partes involucradas.

#### **Objetivos Específicos**

- Estudiar la legislación actual sobre inquilinato y su impacto social en la población arrendataria y arrendadora.





- Investigar los factores socioeconómicos que influyen en la determinación de los cánones de arrendamiento en diferentes zonas geográficas.
- Diseñar un marco jurídico que contemple la fijación de cánones de arrendamiento a través de criterios de precio justo, considerando las necesidades y capacidades económicas de los inquilinos.

### **Identificación de los métodos a emplear (teóricos, empíricos y matemáticos estadísticos).**

Los métodos a aplicar dentro del contexto investigativo de la realización del presente trabajo investigativo, está determinado en el hermenéutico, analítico, sintético, mayéutico, científico y matemático. Estos métodos son aplicados tanto en el contexto de la recopilación de la información, también en el análisis, síntesis y exposición de argumentos expuestos en el trabajo investigativo. A través de estos métodos, se recopila información, la misma que es analizada y canalizada bajo la determinación y exposición de argumentos lógicos y razonados, en donde subyace los principales criterios configurativos de los aspectos trascendentales; en los cuales, se efectiviza la fijación de los cánones de arrendamiento bajo fundamentos normativos objetivos que eviten el abuso y arbitrariedad.

Los principales aspectos jurídicos que se encuentran establecidos y desarrollados dentro de los criterios incorporados en la materialidad del trabajo realizado, constituyen un enfoque de carácter cualitativo; esto en virtud de que, se analiza diversas cualidades de orden social, para estructurar una metodología lógica y acertada, que ha de contribuir eficazmente, a desarrollar un plan estratégico, con el cual, se estructura el trabajo de titulación, a fin de desarrollar una serie



de argumentos y lineamientos, que han de ser expuestos, conforme la base analítica que subyace por medio de la metodología empleada.

Sin embargo, también se utiliza ciertos rasgos de un enfoque cuantitativo, en virtud de que, resulta imperioso desarrollar, en los que, se ha de sustentar, las premisas elementales, de los parámetros para la fijación de los cánones de arrendamiento, evitando el abuso o arbitrariedad en la imposición de los mismos.

El resumen constituye una síntesis del contenido del trabajo de titulación, donde se describen de forma breve los aspectos más importantes, que lo caracterizan, el mismo que, debe ser informativo, comprensible, preciso y sencillo.

El trabajo investigativo, contiene categorías sustanciales y elementales sobre los cánones de arrendamiento y los paradigmas; por los que, en la actualidad se generan abusos. En tal virtud, la investigación es desarrollada desde un enfoque social, contractual civil y constitucional, para establecer, nociones elementales, que eviten el abuso y la arbitrariedad al momento de la fijación de los cánones de arrendamiento, tomando como base el principio de la función social de la propiedad, sin causar detrimento a la propiedad. En consecuencia, el enfoque metodológico, se encuentra determinado en el cualitativo, que fija fundamentos sustanciales y elementales por los que, subyace los principales aspectos pormenorizados de la emisión de las conclusiones lógicas y acertadas establecidas en la configuración del trabajo.





UNIVERSIDAD  
BOLIVARIANA  
DEL ECUADOR

## TRABAJO DE TITULACIÓN

Para sustentar el trabajo realizado, se realiza un conjunto de categorías conceptuales, dogmáticas, normativas y jurisprudenciales, las mismas que configuran un marco teórico, en el que, el análisis se desprende a través del estudio de diversas obras, textos, artículos, revistas jurídicas, cuerpos normativos, entre otros, que coadyuvan a generar fundamentos lógicos y razonados, que se desprende por medio de la revisión bibliográfica de las obras previamente manifestadas.

El marco teórico, entonces se construye a través de un conjunto de elementos dogmáticos sustanciales, que configuran ciertos paradigmas, en los cuales, subyace la fundamentación adecuada del trabajo realizado; por lo tanto, se abordan una serie de categorías elementales entre ellos, el inquilinato, el contrato de inquilinato y la fijación de los cánones de arrendamiento, con lo cual, se efectúa una deducción lógica y razonada, que ha de permitir establecer, fundamentos críticos objetivos, para desarrollar pautas justas y dignas en la fijación de cánones de arrendamiento, a fin de evitar la arbitrariedad o abuso en la imposición del mismo.



La Universidad para todos





## CAPÍTULO 1: MARCO TEÓRICO O FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

### Antecedentes del contrato de arrendamiento

Los antecedentes históricos del contrato de arrendamiento, se desprenden a través de la configuración contractual desarrollada por los romanos, quienes determinaron esta figura contractual denominada locatio rei o también locatio operatum y locatio operario, para utilizar y disfrutar en forma temporal bienes inmuebles, también obras u otro tipo análogo (Carrasco, 2015). En este sentido, el contrato de arrendamiento, se estructuró dentro de aquel fundamento de ceder en forma temporal un bien, para que otro sujeto goce y disfrute los derechos que emergen de dicho bien, con el ánimo de arrendamiento y posteriormente restituir el bien.

El derecho romano, en tal virtud, distinguía dos tipologías de arrendamiento; el primero que, se encuentra determinado para las cosas, mediante la aplicación de un contrato en el cual exponía reglas generales; mientras que, el segundo, estaba determinado a un arrendamiento de servicios; en efecto, estas modalidades contractuales desarrollaban sus reglas propias, bajo las consideraciones que se encuentran determinadas e instituidas dentro de los fundamentos jurídicos establecidos por los romanos.

El arrendamiento, en esencia, se constituye como una figura por la que, se entrega una cosa por un tiempo determinado y establecido; en tal virtud, este tipo de contrato, coadyuvó en forma eficaz, a establecer acciones de cesión de un bien por un tiempo determinado, con el objeto y finalidad de generar, la fijación de cánones de



arrendamiento, que beneficiaban tanto al sujeto arrendatario como al arrendador (Lovera, 2023).

Las concepciones del derecho romano, en este sentido han otorgado una serie de características esenciales que distinguen al contrato de arrendamiento de cualquier otra modalidad contractual; por lo tanto, el objeto de este tipo de contrato, de conformidad a los criterios conceptuales iniciales, se encuentra fijado en que, es un acto de ceder en forma temporal un bien, para que, otro sujeto lo goce y lo disfrute, con el cargo de restituido.

Los fundamentos básicos del contrato de arrendamiento, generado por los romanos, constituyeron bases jurídicas sustanciales, en las que, posteriormente se reglamenta esta tipología de contrato, a fin de disfrutar en forma temporal de un bien cedido, empero, con el objeto de restituirlo posteriormente; también pagar el valor por aquella cesión temporal efectuada sobre el bien.

### **Fundamentos básicos del contrato de arrendamiento**

Los fundamentos básicos del arrendamiento, en forma etimológica lo determinan como el acto por el que, se coloca u ubica una cosa, de modo de obtener un fin determinado; en este sentido, el arrendamiento constituye a ser útil una cosa, a través de la disposición y utilización de ella (Acuña, 2019).





En tal virtud, el arrendamiento, parte de fundamentos objetivos que se encuentran sustentados en la justificación de la utilización de una cosa u objeto con el ánimo de obtener un rédito de naturaleza económica por el arrendamiento efectuado.

Desde la esfera eminentemente jurídica, el arrendamiento se encuentra establecido como un instrumento que efectiviza el derecho de propiedad, con ello, fija nociones sustanciales para aprovechar en forma directa o indirectamente un objeto o bien, a cambio de cancelar una remuneración o contraprestación por el objeto arrendado. En consecuencia, el arrendamiento, fija elementos sustanciales por el cual, la cosa arrendada, puede ser disfrutada por la persona arrendataria, de conformidad a los criterios, fundamentos y presupuestos previamente determinados y acordados en el acto arrendatario.

La naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, en este sentido, es permitir generar beneficio, bienes o réditos, mediante la cosa o bien arrendado; sin embargo, para que proceda el arrendamiento, es necesario satisfacer la necesidad de la persona arrendadora a través del canon de arrendamiento que se fije en forma determinada y previa (Córdova, 2017). Entonces, el contrato de arrendamiento, beneficia dos partes, una parte que ha de utilizar un bien u objeto arrendado, mientras que, la otra parte, que efectúa acciones de carácter pasiva, dejando disfrutar su bien a otra persona a cambio de una remuneración, pago de un canon o el pago del alquiler correspondiente, de conformidad a los acuerdos pactados entre las partes.

Con el contrato de arrendamiento la persona arrendadora, no pierde el dominio ni su propiedad respecto al objeto o bien arrendado, más bien, lo cede por un tiempo determinado a fin que la persona





arrendataria, puede hacer uso, goce y disfrute del objeto o bien previamente establecido, con el ánimo de restituirlo posteriormente.

“Las concepciones jurídicas del arrendamiento, lo conciben al mismo como un instrumento para lograr que el derecho de propiedad pueda traducirse en un uso y disfrute de la cosa arrendada” (Solano, 2019, pág.412). En este sentido, el arrendamiento es una figura desarrollada dentro del derecho de propiedad, a fin que la persona titular del bien inmueble o mueble arrendado, pueda hacer uso de su bien, cediéndole a otra persona, para que este goce, disfrute, o utilice el bien arrendado, obteniendo de aquello la satisfacción de una necesidad, ya sea de carácter social, económica, entre otro.

En esencia, el contrato de arrendamiento, se encuentra determinado bajo aquella modalidad de utilización de bienes ajenos, sin afectar o menoscabar los derechos de propiedad que ostenta el dueño sobre la cosa arrendada; por lo tanto, con el contrato de arrendamiento, la persona arrendadora, alquila por un tiempo determinado su bien, para que el arrendatario lo pueda disfrutar y gozar, de conformidad a los fundamentos contractuales desarrollados para el efecto, y las disposiciones jurídicas determinadas en el Estado constitucional de derechos.

Los fundamentos dogmáticos del contrato de arrendamiento, lo conciben a éste dentro de los criterios incorporados en la norma jurídica positiva relativa a la materia de inquilinato, la cual, ostenta un carácter social, que garantiza los derechos de las partes contratantes, es decir, del arrendatario y del arrendador, efectuando un énfasis en la parte más débil de la relación, que se encuentra determinada en el arrendatario, sin embargo, tampoco descuida los derechos del





arrendador, con ello, desarrolla paradigmas objetivos que se encuentran incorporados, mediante la materialización de los intereses comunes respecto del contrato a arrendaticio.

La dogmática del derecho relativa al inquilinato, determina que el arrendamiento se constituye como aquel acto jurídico por el cual el arrendador, se obliga a ceder en forma temporal al arrendatario el uso, goce y disfrute de un bien, Por cierta renta que es previamente convenida y pactada (Herrera, 2017, pág.68). En efecto, el contrato de arrendamiento dentro de estas concepciones, fija el acto por el cual, un sujeto cede un objeto o bien a otra persona, a fin que la misma puede hacer uso del bien, conforme las cláusulas pactadas dentro del acuerdo contractual, no obstante, el sujeto arrendatario, tiene la obligación de cancelar el valor que corresponde por los cánones de arrendamiento, en los tiempos y términos pactados dentro del acuerdo contractual.

Los fundamentos esenciales del contrato de arrendamiento, en este sentido lo conciben al mismo como un acuerdo entre las partes, que genera obligaciones recíprocas, en virtud de que, una parte se obliga a dar un bien u objeto a otro sujeto, para que, el arrendatario, pueda hacer uso, goce y disfrute del bien, conforme los parámetros que se encuentran establecidos en los acuerdos contractuales, también en los mecanismos jurídicos establecidos dentro del sistema jurídico positivo del Estado.

### **Elementos del contrato de arrendamiento**

La dogmática del derecho de inquilinato ha establecido elementos sustanciales del contrato de arrendamiento, además de los elementos generales, que cumple cada contrato, es





decir, de la capacidad, el objeto, el consentimiento y la causa lícita. En efecto, partiendo desde fundamentos estrictamente doctrinarios, los elementos del contrato de arrendamiento se encuentran determinados en elementos personales, reales y formales.

La configuración del contrato de arrendamiento, en tal virtud, como parte de aquellos elementos subjetivos o también denominados como personales; conciben a dos sujetos contratantes, por una parte, la parte arrendadora y por otro lado el arrendatario (Código Civil, 2005). El arrendador, es el titular del bien inmueble, quién actúa por su propio derecho, a través de representación, para dar mediante cesión temporal de un bien determinado, con el objeto de recibir un beneficio o un rédito a cambio de aquella cesión.

En efecto, de los elementos personales también, se configuran en el arrendatario, que se constituye en la persona que disfruta de la cosa o bien, a la cual se le transfiere por un tiempo determinado el bien respectivo. En este sentido, la dogmática material del derecho de inquilinato, fija que, tanto el arrendatario como el arrendador, ostentan de derechos y obligaciones; también, puede desencadenarse responsabilidades civiles, administrativas o incluso penales.

La esencia de los elementos personales, se encuentra determinada en establecer quiénes son los sujetos que han de contratar el acuerdo para dar un bien a una persona que lo disfrute, y la otra persona va a recibir el bien y pagar el canon de arrendamiento que corresponde (Código Civil, 2005). En consecuencia, se fija la capacidad de los sujetos contratantes, a través de aquel sometimiento a obligaciones sin que exista el ministerio de otra persona para efectuar. En efecto, la capacidad, se encuentra regulada en la legislación civil, estableciendo que todas las personas





son capaces exceptuando los interdictos, las personas sordas mudas, las personas que no pueden leer y las personas con enfermedades mentales así también los menores de edad.

Los fundamentos de los elementos personales, en esencia, se encuentran debidamente constituidos por aquellos lineamientos que establecen el ámbito subjetivo del contrato de arrendamiento; por lo tanto, el arrendatario como el arrendador, son los sujetos obligados a cumplir determinadas disposiciones dentro de aquellos criterios elementales, que se encuentran establecidos mediante la voluntad de las partes para desarrollar acuerdos contractuales.

Los elementos reales, en cambio, son aquellos que atienden a determinar tanto la cosa como el precio respectivo. En este sentido, estos elementos fijan el objeto del contrato de arrendamiento, para establecer, si se ha de arrendar bienes muebles o inmuebles corporales o incorporeales o cualquier otro bien que se encuentra debidamente reconocido bajo el derecho de propiedad de conformidad a los fundamentos normativos estructurados por el Estado.

La identificación del objeto, atiende a establecer, aquellos fundamentos por los que se ha de desarrollar el goce, uso y disfrute del bien objeto arrendamiento; se podrán arrendar, solo aquellos bienes que, por su naturaleza propia, puedan ser arrendados. No obstante, también otro elemento de carácter real es el precio, en otras palabras, la fijación del canon de arrendamiento, desarrolla la satisfacción del arrendador, por la prestación temporal de su bien y objeto.





El precio en este sentido, es un elemento esencial de los contratos de arrendamiento, en virtud de que, determina la remuneración, rédito o contraprestación que el acreedor y el sujeto arrendatario; ha de tener que ser cubierto por parte del arrendador.

Finalmente, emergen aquellos elementos formales, es decir, aquellos elementos que se encuentran contemplados en forma taxativa dentro de la norma, como requisitos elementales, cumpliendo las disposiciones jurídicas desarrolladas en el sistema normativo del Estado. Los elementos formales, confieren la naturaleza objetiva al contrato, para que el mismo tenga la validez respectiva, y pueda ser exigido conforme los presupuestos instituidos dentro de la ley.

Otra parte de la doctrina ha desarrollado elementos esenciales; dentro de estos elementos esenciales, fija la concepción o el uso, el pagar el precio por el uso y goce, además, determinando como requisito elemental, la capacidad, el consentimiento y el objeto de la cosa arrendada. En efecto, aquellos presupuestos han sido determinados bajo una serie de concepciones elementales, que contribuyen en forma efectiva, a desarrollar los principales lineamientos acertados, para garantizar en forma estricta, que se cumplan las obligaciones, y derechos de las partes contratantes en el contrato de arrendamiento.

### **Características dogmáticas del contrato de arrendamientos**

“Las características de los contratos de arrendamiento, se encuentran determinados en forma general en que éste, se constituye un contrato de carácter bilateral, en virtud de que genera obligaciones recíprocas, para los sujetos contratantes” (Orejuela, 2022). En otras palabras, las obligaciones de los contratos de arrendamiento se encuentran determinadas tanto para el





arrendatario como para el arrendador, quiénes se obligan recíprocamente, a efectuar determinadas acciones, con el objeto de dar desarrollo objetivo al contrato suscrito.

Estos tipos de contrato también son de carácter oneroso, es decir, no son contratos gratuitos, sino más bien están precedidos por la fijación de un canon de arrendamiento, el cual constituye el precio respectivo que se cancela por el hecho de utilizar un bien mueble o inmueble, a través de la modalidad del contrato de alquiler (Saeta, 2016). Entonces, la onerosidad del contrato de arrendamiento, constituye el presupuesto por el que, se fija el precio respectivo por el acto de disfrutar una cosa ajena, en forma legal, a través de la cesión del bien temporal, mediante el pago respectivo del precio previamente pactado.

Es un contrato de carácter principal, en virtud de que subsiste por sí solo, no siendo necesario la creación de otro contrato; también, es un contrato de tracto sucesivo, por el cual se desarrollan obligaciones renovables, cumpliéndose conforme fundamentos periódicos o cíclicos. Este tipo de contrato es de mera tenencia, en virtud de que el objeto del arrendamiento, se lo ha de poseer o tener por un tiempo determinado establecido en el contrato, empero, no procede la adquisición del dominio del mismo; en razón, de que para aquello se requiere otra modalidad contractual, que se encuentra determinada y regulada dentro de la norma jurídica positiva del Estado. Cierta parte de la doctrina determina que una característica esencial de esta tipología de contrato, es que el arrendamiento constituye un acto de administración y no de disposición; esta particularidad se fija, en virtud de que, el contrato de arrendamiento, otorga la posibilidad de





efectuar el disfrute, goce y ejercicio de la cosa o bien arrendado, empero, no otorga la disposición inmaterial del bien, es decir, efectuar actos, como por ejemplo el de enajenar la cosa arrendada.

La consensualidad, es otra característica de estos tipos de contrato, en virtud de que requiere efectivamente la voluntad de las partes para desarrollar el contrato, el cual debe de estar sujeto a las formalidades y solemnidades, que se encuentran establecidos dentro de la norma. En este sentido, este tipo de contrato ha sido desarrollado y fijado bajo un conjunto de características y particularidades elementales, que lo configuran como una modalidad especial por la cual, se debe en forma temporal un bien u objeto a cambio de un precio, que recibe el arrendador en base a los acuerdos que desarrollen las partes suscribientes.

### **Disposiciones normativas del contrato de arrendamiento, derecho comparado**

La legislación comparada determinada en la colombiana y la venezolana, han dispuesto fundamentos esenciales respecto de la fijación de los cánones de arrendamiento, en este sentido, en primer orden, se analiza la norma jurídica colombiana establecida en la Ley 820, que dispone nociones sustanciales respecto de la fijación de los cánones de arrendamiento.

La legislación colombiana, para fijar los cánones de arrendamiento, considera una serie de características esenciales que se desprenden del tipo del bien objeto de arrendamiento, el tamaño, la ubicación, también del entorno; sin embargo, la norma jurídica ha dispuesto en forma taxativa que, el valor del arrendamiento no puede ser superior al 1% del valor comercial del bien inmueble a arrendar, de conformidad a lo que determina el artículo 18 de la Ley 820 relativa, a las disposiciones de arrendamiento.





Los fundamentos jurídicos de la legislación colombiana respecto del arrendamiento establecen una serie de características por las que, se desarrolla el contrato de arrendamiento; clasificando en forma objetiva las nociones sustanciales de los contratos de arrendamiento, determinando que estos pueden ser individuales, mancomunados, compartidos, o de pensión. En efecto, los fundamentos jurídicos desarrollan una serie de obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario, que atienden a cumplir en forma efectiva el surgimiento de las obligaciones vinculantes relativas con el contrato de arrendamiento.

La fijación de los cánones de arrendamiento, en tal virtud, han sido desarrolladas y determinadas bajo aquellos aspectos esenciales para establecer, los montos correspondientes a través del principio de la autonomía de la voluntad de las partes; sin embargo, la taxatividad de la norma establece que, este valor no puede exceder el 1% del valor comercial del bien inmueble (Congreso de Colombia, 2018). La fijación de los cánones de arrendamiento, de conformidad a los criterios incorporados dentro del sistema normativo han de ser fijados en cualquier moneda o divisa tanto nacional como extranjera; pagándose, esto en la moneda legal en curso colombiana, a través de aquellos aspectos relativos al pago efectivo.

Una de la particularidad trascendental de la legislación colombiana, se encuentra determinado en el reajuste del canon de arrendamiento; en tal virtud, cada 12 meses a partir de la ejecución del contrato, el arrendador, ha de poder incrementar el Canon del arrendamiento, sin embargo, aquel incremento no ha de poder superar el 100% del incremento del valor previamente fijado; y de acuerdo con lo determinado en el artículo 18 de la ley, es decir, no puede superar el





1% del valor comercial. En consecuencia, se intenta promover lineamientos objetivos para que, el arrendatario, pueda hacer uso efectivo del bien arrendado, sin que exista desproporcionalidad en el cobro de los cánones de arrendamiento.

No obstante, para que el arrendador pueda incorporar el incremento del Canon de arrendamiento, deben de informar al arrendatario el incremento, para que este, decida si sigue arrendando el bien inmueble o no, conforme el nuevo monto fijado el arrendador.

En esencia, la legislación colombiana, ha estructurado una serie de parámetros acertados, que atienden a efectivizar procesos objetivos en donde, se fijan los cánones de arrendamiento de conformidad a los límites establecidos en la ley, atendiendo a la autonomía de la voluntad de las partes en las cuales, subyace características esenciales como el lugar, el tiempo, las características del bien inmueble, entre otros; sin embargo, en forma taxativa, la norma establece la prohibición de fijar los cánones de arrendamiento más altos al 1% del valor comercial del bien inmueble, es decir, este límite se encuentra determinado, para evitar arbitrariedades, o abusos por parte del arrendador, en la determinación de los cánones de arrendamiento que ha de tener que cubrir el arrendatario.

La República bolivariana de Venezuela, fija los cánones de arrendamiento a través de los fundamentos desarrollados en la ley, que determina el decreto con rango, valor y fuerza de regulación de arrendamiento inmobiliario para el uso comercial (Asamblea Nacional, 2014). En este sentido, esta norma, fija que, para la determinación del canon de arrendamiento, es indispensable en primer orden, determinar el valor del bien inmueble, es decir, su valor





comercial, obteniendo a través de procedimientos matemáticos el valor máximo que se puede llegar a pactar por concepto de arrendamiento de dicho bien.

No obstante, el artículo 32 de la norma en referencia, establece que, el valor del canon también sea de considerar en virtud de las dimensiones del bien inmueble, también del valor de depreciación, la vulnerabilidad sísmica y la región geográfica en la que se encuentre. A partir de estos factores, la legislación venezolana establece los principales fundamentos y lineamientos de construcción del canon de arrendamiento, para la determinación del valor que se debe cancelar.

Entonces, en Venezuela el valor del canon de arrendamiento del bien inmueble se fija a través de un avalúo en el cual se determina el costo de reposición; en este sentido, la superintendencia de precios justos, indica métodos para su avalúo correspondiente, que desarrollan un precio adecuado, a fin de garantizar el acceso a la vivienda a las personas. Entonces se debe considerar el monto de las ventas brutas según la declaración del IVA del arrendatario del mes anterior en el caso del canon de arrendamiento variable; también, podrá fijar el Canon del arrendamiento la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos SUNDDE, es decir, esta institución del Estado, que tiene como objeto determinar el valor justo mediante un precio razonable, que permita el acceso a las viviendas de las personas.

### **Nociones básicas de los cánones de arrendamiento**

Los cánones de arrendamiento, se encuentran determinados como aquel valor que se compromete a pagar el arrendatario al arrendador en el tiempo, lugar y términos establecidos en





forma previa en el contrato de arrendamiento, por los periodos determinados en la duración del contrato (Beltrán, 2015, pág.39). En tal virtud, con el canon de arrendamiento, se establece el precio por el cual, se efectúa el acto contractual. Entonces, se podría decir en palabras simples que, el canon de arrendamiento es el precio que paga el arrendatario por el goce, disfrute y uso del bien inmueble, otorgado por el arrendador.

A través del canon de arrendamiento, se determina la contraprestación, por la cesión del bien inmueble, para ser usado y disfrutado por parte del arrendatario. En efecto, el arrendatario debe cancelar el canon en el tiempo determinado en el contrato, con ello, cumple la obligación respectiva, establecida en el contrato bilateral establecida por las partes contratantes.

La doctrina jurídica determina que el canon de arrendamiento comprende el monto pecuniario mensual que paga el inquilino al arrendador de una vivienda, local comercial o cualquier otro tipo de bien inmueble (Carrasco, 2015). En efecto, este canon corresponde a una tarifa, fijados por periodos que pueden ser mensuales, trimestrales, anuales o conforme la autonomía de la voluntad de las partes para suscribir el contrato de arrendamiento. Mediante el canon de arrendamiento se determina el monto del arrendamiento que debe de pagar el arrendatario, conforme el alquiler de una propiedad respectiva.

Los cánones de arrendamiento, en este sentido de conformidad a lo establecido dentro de las conceptualizaciones jurídicas, se encuentran determinadas en diversas tipologías, dentro de las cuales subyace el canon de arrendamiento variable, el canon de arrendamiento mixto y finalmente el canon de arrendamiento fijo.





La conceptualización del canon de arrendamiento variable, se encuentra determinado en porcentajes que se establece, como referencia de un monto bruto de ventas, que son realizados por el arrendatario; en tal virtud, este tipo de canon, se encuentra establecido a través de las obligaciones respectivas que otorgan a las partes, y de las operaciones comerciales, que pudieran realizar respecto del bien inmueble arrendado.

Los cánones de arrendamiento mixto, en tal virtud, se encuentra incorporado por porciones de porcentajes de venta, también, por aquellas que corresponden a un arrendamiento fijo y de porcentaje; es decir, esta tipología de canon, establece, fundamentos del uso del bien inmueble, también de un canon de carácter físcico, que se debe cancelar conforme los fundamentos jurídicos que se encuentran fijados en el acto contractual.

Finalmente, se concibe un canon de arrendamiento de carácter fijo; este canon, corresponde a la base por el cual, el bien inmueble se encuentra tasado, que ha de establecer una cuantía, la cual debe de ser cubierta por parte del sujeto arrendatario, a favor del arrendador (Bigio, 2019). En este sentido, este canon suele aplicarse por un tiempo determinado de 12 meses, y se encuentra establecido y limitado bajo aquellas consideraciones jurídicas incorporadas dentro del derecho correspondiente a la materia de inquilinato.

En esencia, el canon de arrendamiento, se encuentra determinado como aquel acto por el que, se determina el monto que el arrendatario deberá cancelar al arrendador, por el costo de su bien mueble o inmueble, susceptible de arrendamiento. Entonces, este canon, establece, la contraprestación, por el hecho de ceder el uso a otro individuo, de su bien inmueble.





## Enfoque social de los cánones de arrendamiento

El constitucionalismo latinoamericano, ha estructurado fundamentos básicos sobre el derecho de la hábitat y vivienda, manifestando que toda persona tiene acceso a una vivienda, de conformidad a los fundamentos y criterios determinados en la Declaración Universal de los Derechos Humanos (Moisés, 2020). En consecuencia, las personas que no pueden ostentar con una vivienda propia, pueden acogerse a un arrendamiento, sin embargo, para garantizar el acceso a la vivienda, el costo del arrendamiento no debe ser de carácter desproporcionado, arbitrario o irracional, sino más bien, este precio justo, debe de atender a solventar las necesidades del arrendatario, a fin que el mismo pueda adquirir una vivienda.

“El Objetivo 11 pretende lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles” (ONU, 2024). El Objetivo del Desarrollo Sostenible Número 11, establece que los Gobiernos deben de fomentar la vivienda adecuada, segura y accesible, con servicios básicos y mejorar los barrios marginales. En este sentido, estos lineamientos estructurados por las Naciones Unidas, enfocan la creación de políticas públicas, que garantizan a todas las personas sin ningún tipo de distinción alguna acceder a una vivienda digna y decente. En este contexto, los cánones de arrendamiento desproporcionados, no contribuyen de ninguna forma a que las personas accedan a una vivienda adecuada. La medición de los cánones de arrendamiento desproporcionados, arbitrarios e irracionales, se encuentran determinados, a través de aquellos fundamentos objetivos, en donde se considera el nivel de la inflación, el salario básico unificado del trabajador en general, y los ingresos propios y promedios





que obtiene una familia; por lo tanto, los abusos existentes, en la fijación de un canon de arrendamiento, superior a la doceava parte del avalúo del bien inmueble, se constituye en un canon arbitrario y desproporcionado, empero, dentro del enfoque social, también, se consideran otras particularidades subjetivas de los arrendadores, esto en virtud de que, la propiedad también cumple con una función social.

La regulación de los cánones de arrendamiento, en efecto, parte de un enfoque de carácter social, otorgando vivienda a todos los sujetos en general, sin ningún tipo de discriminación, más bien, creando factores determinados en fundamentos sociales, que permiten a los sujetos adquirir una vivienda, con el fin de que, los mismos puedan desarrollarse en forma adecuada. Entonces, el hábitat y vivienda, pertenecen a los derechos fundamentales determinados en la Constitución del Ecuador como derechos del buen vivir (Asamblea Nacional Constituyente, 2008). Por lo tanto, el Estado ha de controlar la fijación de los cánones de arrendamiento, esto con la finalidad de evitar que aquella fijación establecida entre la arrendataria y el arrendador sean de carácter desproporcionado, arbitrarios o irracionales, promoviendo en este sentido, un justo precio, que permita a los individuos, adquirir una vivienda para habitar en ella.

Los derechos humanos determinan ciertos enfoques, que promueve la dignidad y la igualdad de las personas; en tal virtud, la fijación de un canon de arrendamiento justo, otorga y garantiza dignidad a las personas, en virtud y en razón de que, estas son para poder acceder a una vivienda digna, en la cual, puedan desarrollarse, también, habitar, lo cual, les ha de permitir construir su buen vivir (Peñaloza, 2020). En efecto, los cánones de arrendamiento, en este





UNIVERSIDAD  
BOLIVARIANA  
DEL ECUADOR

## TRABAJO DE TITULACIÓN

sentido, no son fijados de forma arbitraria, más bien, los cánones de arrendamiento, han de ser fijados bajo un enfoque social de los derechos humanos, garantizando el acceso a la vivienda a todas las personas en general, sin que medie circunstancia discriminatoria.

En definitiva, los cánones de arrendamiento, deben de ser fijados a través de mecanismos objetivos, que coadyuven en forma eficaz, a garantizar el derecho del hábitat y vivienda; promoviendo en este sentido, la dignidad humana de todas las personas en general. Por lo tanto, la regulación equitativa, justa y racional de los cánones de arrendamiento, permiten y contribuyen en forma eficaz, a garantizar los derechos de los sujetos vulnerables, para que los mismos puedan acceder a una vivienda, pagando un canon justo por dicha vivienda.



La Universidad para todos





## **CAPÍTULO 2: METODOLOGÍA PARA LA INVESTIGACIÓN Y DIAGNÓSTICO INICIAL**

### **Conceptualización y operacionalización de las categorías principales**

En la realización del trabajo investigativo, se ha adoptado un enfoque investigativo mixto, que atiende a generar la recopilación de información primaria y secundaria, con la que se estructuran un conjunto de argumentos lógicos y razonados, que describen diversas categorías conceptuales utilizadas en la realización del trabajo, las mismas, que son el sustento esencial de los principales fundamentos racionales, que exponen un conjunto de ideas trascendentales, que coadyuvan a contextualizar la problemática, dando cumplimiento efectivo a los objetivos previamente manifestados.

La base metodológica en este sentido está precedida por el análisis de diversas premisas elementales que subyacen bajo un lineamiento metodológico de recopilación de la información, desarrollado desde un enfoque cualitativo como también cuantitativo. En otras palabras, esta investigación se sustenta en un enfoque de carácter mixto, en el cual, se recopila datos numéricos como también fundamentos subjetivos doctrinarios y jurisprudenciales, que coadyuvan en forma aceptada establecer los aspectos relevantes relativos a la temática abordada.

La esencia de la metodología, se encuentra desprendida en la aplicabilidad de métodos de naturaleza científica, también, se consideran técnicas en la que se encuentra determinada la estadística, el fichaje, la recopilación bibliográfica, entre otras técnicas; que son el sustento principal, en el cual, subyace la fundamentación del trabajo efectuado.





La naturaleza metodológica, que incorpora base científica, se encuentra debidamente sustentada en criterios dogmáticos, desprendidos del análisis pormenorizado efectuado por diversos autores, que han fijado criterios relativos al derecho de inquilinato, estableciendo ciertas nociones sociológicas, jurídicas, económicas y legislativas, relativas al contrato de inquilinato, y la fijación del canon de arrendamiento correspondiente.

Los paradigmas técnico-metodológicos, aplicados, están desprendidos mediante el análisis lógico y razonado de fundamentos doctrinarios, conceptuales, estadísticos, entre otros, que sirven como esencia fundamentadora de la realización del presente trabajo. En este sentido, se considera la aplicabilidad de los fundamentos jurídicos idóneos que fijan la determinación de cánones de arrendamiento justos, garantizando los derechos que se encuentran establecidos en los criterios constitucionales, y también, en los fundamentos estructurativos de los Derechos Humanos.

Este trabajo investigativo, se encuentra precedido por el enfoque cualitativo y mixto, esto en virtud y en razón de que, analiza circunstancias informativas a través de datos estadísticos recopilados de las instituciones públicas competentes, en levantar estadísticas sobre el alquiler de viviendas en el Ecuador, en la promoción del derecho a la vivienda, lo cual constituye fundamentos básicos del buen vivir. También, se considera conceptualizaciones dogmáticas, que se desprenden de aquellos criterios elementales que coadyuvan a generar un entendimiento sobre el contrato de arrendamiento en la vía civil ecuatoriana, para garantizar en forma plena y correcta la materialidad del derecho al acceso a una vivienda.





La base metodológica en este sentido se encuentra incorporada por medio de diversas metodologías empleadas en la realización de este trabajo. Entre las metodologías, se encuentra establecida el método hermenéutico, con el cual se analiza en forma pormenorizada normas jurídicas positivas relativas al inquilinato, las mismas que han sido desarrolladas por el legislador, con el objeto de establecer estándares de la fijación de canon de arrendamiento dentro de nuestra nación.

### **Declaración y justificación del enfoque investigativo**

El enfoque investigativo utilizado en la realización del trabajo está determinado en el enfoque mixto. Este enfoque, considera fundamentos esenciales desprendidos desde el ámbito cualitativo como también cuantitativo. En lo que corresponde al ámbito cuantitativo, se considera estadísticas que son tomadas de instituciones públicas competentes, encargadas de levantar datos respectivos de la vivienda en el Ecuador. Estos datos, contribuyen a generar un análisis correcto, sobre aquellas nociones sustanciales en las que, se identifica que gran parte de la población ecuatoriana, no posee vivienda, por ende, estas optan por alquilar un hogar.

Las cualidades subjetivas que intervienen dentro del proceso investigativo son analizadas mediante el enfoque cualitativo. En consecuencia, este trabajo se encuentra desprendido mediante un enfoque mixto de la investigación, que coadyuva a establecer nociones, razonamientos y argumentos acertados, que son desarrollados bajo concepciones objetivas establecidas por la doctrina jurídica como la base estadística analizada y la norma jurídica positiva.





Mediante el enfoque cuantitativo, se analiza los fundamentos determinadores del acceso a la vivienda de las personas, que no poseen un hogar propio, es decir, una propiedad. En efecto, este enfoque cuantitativo, coadyuva a promover un análisis razonado, sobre la necesidad imperiosa de establecer lineamientos objetivos que permitan el acceso a la vivienda a todas las personas; en otras palabras, fijar cánones de arrendamientos razonables, en los que, los sujetos involucrados en el contrato de arrendamiento obtengan un beneficio común o recíproco. Por lo que, se pretende establecer cánones de arredramiento idóneos a las necesidades de ambas partes, lo que les posibilite obtener beneficios y que no se vulneren sus derechos.

El enfoque cualitativo, desarrolla la complementariedad del análisis numérico efectuado; esto en virtud y en razón de que, se analiza un conjunto de dogmas jurídicos, que se desprenden de estudios minuciosos relativos al derecho de inquilinato, y del enfoque social del derecho al acceso a la vivienda, con lo cual, se construyen un conjunto de argumentos lógicos y razonados, que se desprenden de base objetiva que enfoca conclusiones lógicas y acertadas relativas a la imperiosa necesidad de establecer estándares sociales de fijación de los cánones de arrendamiento; conforme los fundamentos y paradigmas incorporados dentro del derecho constitucional ecuatoriano.

**Métodos empleados y sus propósitos en el contexto de la elaboración de la propuesta. •**

**Instrumentos derivados de la metodología seleccionada**





### ***Método exegético***

El método exegético opera como parte de la interpretación del Derecho como una ciencia que su propia naturaleza asume una arista interpretativa que se vincula con la interpretación y aplicación de las normas e instituciones jurídicas, tanto sustantivas como adjetivas, así como el actuar de los organismos y operadores jurídicos (Martínez, 2023).

El método exegético, genera un entendimiento sobre las disposiciones dogmáticas y normativas fijadas dentro de la estructuración del derecho de inquilinato en el Ecuador; estas normas, han sido dispuestas, en el ámbito de establecer un enfoque regulatorio sobre el alquiler de viviendas en el Ecuador. Por lo tanto, mediante este método, se entiende su objeto, naturaleza, y finalidad jurídica.

La determinación de este método, ha coadyuvado a generar el significado de las disposiciones jurídicas a través de un análisis pormenorizado de los textos normativos. En este sentido, la exégesis jurídica, ha demandado, la recopilación de un conjunto de fundamentos objetivos en el cual, subyace el derecho de inquilinato, para proponer una serie de argumentos lógicos y razonados expuestos en la realización del trabajo investigativo.

### ***Método estadístico***

“La estadística puede definirse como un método de razonamiento que permite interpretar datos cuyo carácter esencial es la variabilidad” (Jiménez, 2005). El método estadístico, es empleado para analizar numéricamente los datos estadísticos recopilados y levantados por las instituciones públicas competentes; en este sentido, se genera un análisis correcto sobre aquellos





datos, para dilucidar en forma plena conclusiones acertadas, que son expuestas en la realización del trabajo.

Las estadísticas son analizadas a través de métodos objetivos matemáticos, que dilucidan datos exactos en los cuales, se desarrolla la investigación efectuada. En este sentido, mediante las estadísticas se genera información trascendental, que es analizada bajo sustentos racionales, que contribuyen a identificar el contexto del problema abordado, dándole posteriormente una solución mediante criterios acertados.

### ***Método comparativo***

El método comparado incide en el conocimiento del Derecho comparado y en contrastar puntos de coincidencias y diferencias específicas entre las distintas disposiciones jurídicas de los países de un mismo sistema jurídico, así como, conocer y comparar las principales categorías jurídicas de otros sistemas jurídicos, sus tradiciones, principios y modo de comprender por sus operadores el Derecho. Entiende de manera global y regional a los ordenamientos jurídicos, las ramas del derecho y las normas jurídicas determinadas (Martínez, 2023).

El método comparativo, ha permitido analizar una comparación objetiva entre las disposiciones jurídicas emitidas por el Ecuador y las disposiciones normativas que han sido expedidas por la legislación comparada, entre ellas, lo relativo a Colombia y Venezuela. Mediante esta comparación, se establecen diversos parámetros relativos al derecho de inquilinato, que evidencian la necesidad de incorporar fundamentos normativos a fin de





garantizar un acceso adecuado a viviendas dignas, con las que, se construya el buen vivir de las personas.

La comparación de las legislaciones, ha contribuido eficazmente a establecer los principales aspectos relevantes de otros ámbitos legislativos, que han contribuido a establecer, estándares de fijación de los cánones de arrendamiento, para que los mismos sean justos, permitiendo a los sujetos que no poseen hogar, acceder a una vivienda digna, bajo la determinación de costos razonables. Entonces, a través de la comparación, se genera un análisis respectivo sobre las deficiencias encontradas en la legislación ecuatoriana, en comparación con otras disposiciones normativas relativas al derecho de inquilinato.

### ***Método dialéctico***

La dialéctica es un proceso y no una cosa y es, además, un proceso en el que no tienen ningún asidero las separaciones cartesianas entre la mente y la materia, entre el pensamiento y la acción, entre la conciencia y la materialidad, entre la teoría y la práctica (Harvey, 2018).

El método dialéctico, ha contribuido a generar el análisis correspondiente sobre circunstancias sociales que han evolucionado, en las que, se desarrolla el contrato de inquilinato. En efecto, este método, ha contribuido eficazmente, a establecer ciertas circunstancias por las que, se fija los cánones de arrendamiento. Entonces, esta metodología ha sido empleada, con la finalidad, de dilucidar los estándares objetivos para la aplicabilidad de precios justos, en la fijación de los cánones de arrendamiento.





En esencia, además se ha utilizado el método inductivo, el método deductivo, el método analítico y el método sintético. Los fundamentos de los métodos previamente mencionados han desarrollado un análisis lógico y pormenorizado, que es expuesto en este trabajo, mediante argumentos lógicos y razonados, que contribuyen finalmente a promover las conclusiones acertadas, sobre la temática desarrollada mediante fundamentos normativos, doctrinarios, jurisprudenciales y estadísticos.

### **Delimitación de los grupos objetivo de intervención y sus características, según indicadores establecidos**

El grupo objeto de estudio, se encuentra delimitado en el cantón Guayaquil de la provincia del Guayas. En este sentido, las estadísticas levantadas por Instituto Nacional de Estadísticas y Censo, permiten identificar una toma de la muestra, con la que, se sustenta análisis lógicos y razonados sobre el acceso a la vivienda en este grupo etario.

Los indicadores, establecen la conjugación de algunas variables, que son analizadas en forma sistemática, para desarrollar conclusiones generales, con las que, se construye un conjunto de premisas, vinculadas a los fundamentos jurídico-positivos, que contribuyen eficazmente a fijar los principales aspectos razonados en los cuales, se sustenta la propuesta desarrollada en esta investigación jurídica. En consecuencia, se resuelve un problema jurídico, mediante los fundamentos normativos incorporados dentro del derecho ecuatoriano.





Los datos recopilados en lo que corresponde al enfoque cuantitativo, son recopilados a través de las estadísticas levantadas del Instituto Nacional Estadísticas y Censo del Ecuador, también, de numerosas investigaciones efectuadas por prestigiosos diarios del país. No obstante, en lo correspondiente a el enfoque cualitativo, se analizan diversas obras jurídicas, entre ellos manuales, blogs, artículos científicos y revistas indexadas, que contienen elementos trascendentales que coadyuvan a desarrollar un análisis razonado de los principales aspectos objetivos en los que, subyace la investigación realizada.

El proceso de evaluación y validación de la propuesta, es teórica, esto en virtud de que mediante fundamentos jurídicos, se construyen lineamientos que han de fijar estándares para la determinación de los cánones de arrendamiento; además de que, se obtiene datos comprobados, que subyacen por medio de la determinación de premisas sólidas, que son vinculadas a las disposiciones normativas del acceso a la vivienda, con la cual, se construyen los argumentos que son expuestos en el trabajo realizado.

Además, también se aplica criterios de expertos, que permiten eficazmente establecer razones acertadas en las que, se sustenta la propuesta efectuada en el trabajo investigativo. En este sentido, aquellos paradigmas, incorporados dentro de los fundamentos jurídicos, son desarrollados mediante la aplicación de postulados jurídicos, lógicos y analíticos aplicados en el trabajo efectuado.





## Resultados

**Tabla 1**

*Viviendas particulares arrendadas en las ciudades de investigación, de tipo casa, departamento y cuarto en casa de inquilinato - ENALQUI 2013*

Tipo de vivienda	Número	Porcentaje
<b>Casa o villa</b>	5656	21,08%
<b>Departamento</b>	16224	60,46%
<b>Cuarto en casa de inquilinato</b>	3992	14,86%
<b>Otros*</b>	964	3,59%
<b>Total</b>	<b>26836</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: INEC, 2024

Elaborado por: Autores, 2024

De conformidad a los datos levantados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo a través de la metodología de la encuesta Nacional de ALQUILERES-ENALQUI, se obtiene información que, en nueve ciudades investigadas, se encuentra que el mayor porcentaje de número de viviendas que son sometidas a arrendamiento, corresponden al tipo de departamento con el 60,5%; seguidamente a la casa o villa con el 21,1%, posteriormente a casas de inquilinato con el 14,9% y otras categorías relativas al 3,6%. Entonces, los bienes inmuebles que son destinados en su mayoría para ser sometidos a contrato de arrendamiento son los departamentos; esto en virtud de que, estos sitios suelen ser versátiles, para incorporar a las familias que no cuentan con vivienda a su acceso.





El análisis de aquel resultado, determina que los sujetos, suelen arrendar sus departamentos, en virtud de que, construyen bienes inmuebles, destinados al alquiler. En este sentido, las personas prefieren los departamentos, en razón de que estos son más económicos que las casas, además, suelen ser lugares amplios en donde puede habitar y desarrollarse toda la familia.

**Tabla 2**

*Viviendas particulares arrendadas en las ciudades investigadas, de tipo casa, departamento, cuarto en casa de inquilinato y otros, según grupo de personas que las ocupan*

Tipo de vivienda		Grupo de personas					Total
		De 1 a 3 Personas	De 4 a 6 Personas	De 7 a 9 Personas	De 10 a 12 Personas	De 13 a 15 Personas	
Casa	Número	2017	3172	419	45	3	5656
	Porcentaje	35,66%	56,08%	7,41%	0,80%	0,05%	100,00%
Departamento	Número	8289	7402	495	36	2	16224
	Porcentaje	51,09%	45,62%	3,05%	0,22%	0,01%	100,00%
Cuarto	Número	2744	1158	84	6	0	3992
	Porcentaje	68,74%	29,01%	2,10%	0,15%	0,00%	100,00%
Otros*	Número	435	465	55	6	2	963
	Porcentaje	45,17%	48,29%	5,71%	0,62%	0,21%	100,00%
Total	Número	13485	12197	1053	93	7	26835
	Porcentaje	50,25%	45,45%	3,92%	0,35%	0,03%	100,00%

Fuente: INEC, 2024

Elaborado por: Autores, 2024

Las estadísticas levantadas por la autoridad nacional competente determinan que, el número de personas promedio que habitan una casa suele estar determinado de 4 a 6 personas; mientras que, en los departamentos las personas que habitan suelen ser de uno a tres; en algunos casos hasta cuatro.

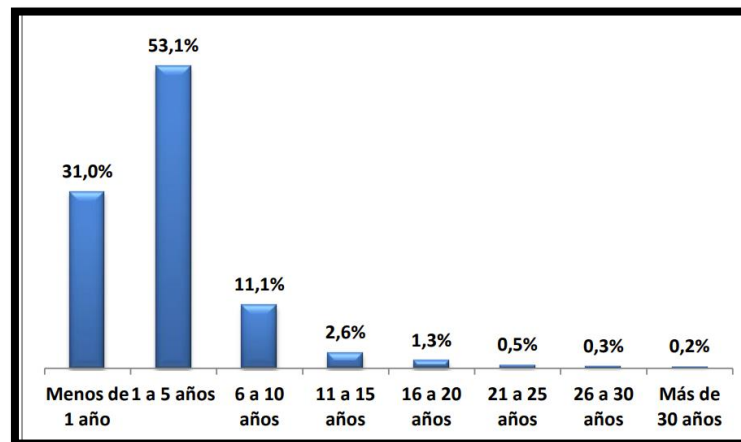




Las personas en el Ecuador desarrollan contratos de arrendamiento de acuerdo a sus necesidades, tanto económicas como familiares; por lo tanto, los individuos suelen preferir a las casas y a los departamentos, en virtud de que estos son lugares en donde puede habitar todos los miembros de la familia. Las personas, suelen vivir en un aproximado de 4 a 6 sujetos en su mayoría en las viviendas arrendadas; mientras que, los cuartos de arriendo son preferidos por las personas solteras.

### Figura 1

*Viviendas arrendadas, de tipo casa, departamento y cuarto, según años de ocupación*



Fuente: INEC, 2013

Elaborado por: Autores, 2024

El tiempo que habitan las personas en las casas arrendadas, suele estar determinado en un promedio de 1 a 5 años. Es decir, las personas al momento de arrendar buscan estabilidad en su hogar. No obstante, seguidamente está determinado que las personas suelen también arrendar por





UNIVERSIDAD  
BOLIVARIANA  
DEL ECUADOR

## TRABAJO DE TITULACIÓN

menos de un año, esto en virtud de que, por diversas circunstancias tanto subjetivas, es decir problemas con el arrendador o sus vecinos, suelen optar por irse a vivir a otro lado.

En esencia, los contratos de arrendamiento en el Ecuador, muy difícilmente, superan los 6 años, en su generalidad; por lo que, los arrendadores, suelen arrendar sus domicilios hasta 5 años en promedio, posteriormente, las cifras de personas que han habitado en un bien inmueble por más tiempo, suelen ser inferior.



La Universidad para todos





### **CAPÍTULO 3. PRESENTACIÓN Y VALIDACIÓN DE LA PROPUESTA**

#### **Propuesta**

#### **Fundamentación**

El presente trabajo, en este sentido intenta generar un equilibrio entre los beneficios del arrendatario y el arrendador en la fijación de los cánones de arrendamiento, debido a que nuestra legislación en materia de inquilinato no contempla una tabla que regule las pensiones locativas que debe cobrar el propietario del bien inmueble destinado a arrendamiento para vivienda, por lo que hace falta regular de forma legal la fijación de los cánones de arrendamiento.

En el Ecuador, existen numerosas familias que carecen de vivienda, las mismas que requieren alquilar un sitio en donde habitar y pernoctar; sin embargo, los altos costos existentes en diversas ciudades imposibilitan que las personas puedan acceder al alquiler de una vivienda digna y decente. La necesidad imperiosa de establecer precios justos en los cánones de arrendamiento conlleva a la creación de reforma a la Ley de Inquilinato, que se constituye en el principal cuerpo especial normativo del arrendamiento de bienes inmuebles habitacionales en el Ecuador, promoviendo los cánones de arrendamiento justos y equilibrados entre las aspiraciones del arrendatario, también los beneficios que da obtener el arrendador.

#### **Propósitos u objetivos**





## Propósitos

La determinación de la propuesta se encuentra fundamentada en un conjunto de propósitos en los que, se fija el impacto social de la Ley de Inquilinato, y la influencia que tiene esta norma con los principios de equidad y accesibilidad a la vivienda digna y decente.

Determinar como propósito generar la protección de derechos tanto de los arrendatarios como de los arrendadores, estableciendo un equilibrio entre las necesidades propias de cada parte contratante, para la obtención de beneficios recíprocos.

## Objetivos

- 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.
- Equilibrar las obligaciones entre las partes que intervienen en la relación arrendaticia;
- Aclarar y establecer procedimientos expeditos que aseguren la tutela judicial efectiva.

## Estructura y dinámica de sus componentes

**Tema:** Proyecto de reforma a la Ley de Inquilinato, con el propósito de regular bajo el enfoque social la fijación de los cánones de arrendamiento, asegurando el precio justo, y garantizando el acceso a la vivienda digna del arrendatario, también el derecho a percibir frutos civiles del arrendador.

## Resumen





La norma constitucional dispone que el hábitat y vivienda constituye un derecho fundamental, que fija aspectos pormenorizados por los que el Estado debe de garantizar su acceso universal, a una vivienda digna y decente. En este sentido, la fijación de los cánones de arrendamiento permite garantizar que los sujetos accedan a una vivienda adecuada, esto en razón de que, las personas a través de un precio justo no pagarán excesos por el alquiler de una vivienda, lo cual garantiza el buen vivir. En este contexto, se formula la solución de la reforma al artículo 17 de la Ley de Inquilinato, para establecer una nueva forma de fijar los cánones de arrendamiento, que tenga en consideración el enfoque social, por lo tanto se propone una reforma técnica, metodológica, teórica y matemática, que coadyuve a la fijación adecuada de los cánones de arrendamiento, garantizando el acceso a la vivienda de la familia, también promoviendo, que al arrendador, se le cancele el precio justo por los frutos civiles que subyacen del bien inmueble.

### **Problema**

En el Ecuador existen muchos abusos en la fijación de los cánones de arrendamiento, lo cual, imposibilita que las personas accedan a un hogar adecuado, viviendo gran parte de las personas ecuatorianas en circunstancias inhumanas, con falta de servicios básicos, lo cual, acarrea en menoscabo de sus derechos fundamentales. En tal virtud, se propone, la creación de la reforma al artículo 17 de la Ley de Inquilinato, para incorporar el enfoque social de la fijación de los cánones de arrendamiento, a fin de asegurar una vivienda digna y decente a las personas y la familia ecuatoriana.





### **Perspectiva teórica**

La dogmática del derecho de inquilinato ha establecido que esta se constituye en una rama que subyace del derecho civil, que toma en consideración su especialidad, en virtud de enfocarse estrictamente a un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles. Sin embargo, los fundamentos del constitucionalismo latinoamericano, han incorporado el enfoque social de la propiedad, para lo cual, se tomen consideración que la vivienda se constituye en un derecho fundamental de las personas, siendo por ende deber del Estado garantizarla, conforme los lineamientos estructurados dentro del sistema normativo, respetando y haciendo respetar los derechos constitucionales, entre ellos, el hábitat y vivienda; por ende, el acceso a la vivienda debe de ser universal. El Estado mediante los diferentes órganos competentes debe de fijar límites a la determinación de los cánones de arrendamiento, a fin de evitar que los mismos sean excesivos o arbitrarios en los que se verifique algún tipo de abuso, que cause menoscabo al arrendador, el cual, debe de acceder a una vivienda digna y decente, con condiciones adecuadas.

El derecho civil, ha determinado que de la propiedad se pueden obtener frutos civiles, estos frutos son los que subyacen mediante pensiones, cánones de arrendamiento entre otros. Entonces, los arrendadores, tienen el derecho de percibir su canon de arrendamiento, sin embargo, la fijación del canon de arrendamiento no simplemente debe de desprenderse de la autonomía de la voluntad del arrendador, sino más bien, debe de estar incorporada a través de paradigmas jurídicos incorporados en la ley, que garanticen el enfoque social de la propiedad,





con lo cual, se aseguren cánones de arrendamiento justos y correctos, garantizando el acceso a la vivienda de todas las personas y familias que carecen de un hogar.

### **Consideraciones metodológicas**

Los métodos empleados se desprenden, por medio de un enfoque mixto, en donde se analizan tanto fundamentos cualitativos como cuantitativos, que coadyuvan a determinar el enfoque social de la Ley de Inquilinato, también la función social de la propiedad, entre ellos la vivienda. En este sentido, a través de la aplicabilidad de diversos métodos entre ellos, el exegético, el hermenéutico, el empírico, el analítico, el sintético, entre otros, se deduce un conjunto de premisas elementales, que son concatenadas a través de un análisis lógico y razonado tomando en consideración los fundamentos normativos especiales que fija la Ley de Inquilinato, también los direccionamientos constitucionales que protegen el derecho humano del hábitat y vivienda, para finalmente desarrollar un conjunto de conclusiones lógicas y acertadas, que desencadenan en la emisión de proyecto de reforma legal a la Ley de Inquilinato, específicamente el artículo 17, para la determinación de un modelo de fijación de los cánones de arrendamiento, técnico y teórico que coadyuva en forma eficaz, a garantizar el acceso a la vivienda a las personas que más lo necesitan.

### **Técnicas**

Los fundamentos técnicos determinados en el trabajo son concordantes con los lineamientos metodológicos que han de generar una operatización del trabajo efectuado mediante





un proceso investigativo. En efecto, la técnica de la entrevista a profesionales, ha coadyuvado en forma eficaz a establecer los principales lineamientos, aspectos y directrices esenciales, que configuran la recopilación de información idónea y necesaria, con la cual, se construyen las premisas elementales, que son analizadas bajo un procedimiento racional, que finalmente desencadenan en la emisión de las conclusiones que dan cumplimiento a los objetivos previamente planteados en el trabajo de investigación.

### **Procedimiento**

El procedimiento estuvo determinado a través de la recopilación de información necesaria tanto técnica, metodológica como también teórica y dogmática, que contribuyeron a efectivizar la creación de un proyecto de reforma Legal a la Ley de inquilinato, al artículo 17 con el objeto de fijar nuevo estándar de la fijación de los cánones de arrendamiento, garantizando el enfoque social de la Ley de Inquilinato. En este sentido, se identificó los temas y propuestas, se desarrolló una revisión documental, se relacionaron planes y diseños comparados de legislaciones latinoamericanas; se efectivizaron actividades vinculadas al estudio del tema, con el objeto de contextualizar en forma pormenorizada los fundamentos jurídicos que serían reformados, se desarrollaron análisis de datos estadísticos, se empleó la técnica de la entrevista, para finalmente generar la propuesta de la reforma jurídica a la ley previamente mencionada.





## Validación

### SOBRE LA CONSULTA A EXPERTOS

Para el proceso de validación, se ha tomado en consideración la técnica sobre la consulta de expertos, en este sentido, se ha consultado a profesionales del derecho, también se ha levantado información en la Cámara de Comercio de Guayaquil, en donde ingenieros comerciales, financieros, han brindado un conjunto de información, que ha sido debidamente analizada bajo métodos racionales, que permiten generar el entendimiento y comprensión del por qué resulta imperioso efectuar la fijación de un estándar metodológico de la determinación de los cánones de arrendamiento, para asegurar el acceso a la vivienda digna y decente de las personas que carecen de una vivienda propia, que según datos estadísticos en el Ecuador, son algunos millones de personas.

La técnica efectuada sobre la consulta de expertos, estuvo determinada en la entrevista, en donde, los profesionales tanto del derecho como de otras materias afines a la economía e inquilinato desarrollaron la contestación adecuada de un cúmulo de inquietudes, que coadyuvaron a generar el respectivo sustento en el trabajo efectuado. Los principales hallazgos, entonces, serán deducidos en este acápite, expresados en forma de argumentos lógicos y racionales, que coadyuvan a generar un entendimiento pormenorizado sobre la creación de un nuevo estándar de fijación de pensión de los cánones de arrendamiento, que garanticen beneficio recíproco, es decir, un beneficio tanto para el arrendatario como también para el arrendador; con el enfoque esencial de que, la propiedad ostente de una función social, por ende, resulta imperioso





las acciones que desarrollen el Estado para garantizar en forma efectiva que se asegure el acceso a las personas a una vivienda.

## **Beneficios**

### **Arrendador**

El arrendador se constituye como el principal sujeto beneficiario, en virtud de que este podrá acceder a una vivienda digna y decente, con la fijación de cánones de arrendamiento de un precio justo, que se adecuen a sus necesidades personales o familiares. Entonces, al existir cánones de arrendamiento idóneos y correctos para el acceso a la vivienda, se efectiviza su derecho contemplado en el artículo 30 de la norma constitucional, que dispone que toda persona tiene derecho al acceso universal a la vivienda, bajo los principios de dignidad, decencia, accesibilidad; considerando que en la accesibilidad, se encuentran determinados los precios o cánones de arrendamiento, que se cancelan por el concepto de efectuar el acto de ocupación o uso de un bien inmueble determinada bajo la modalidad del contrato de arrendamiento.

La consulta de expertos en este sentido, establecido que, los arrendadores, que son los sujetos, que ocupan el bien determinado por un tiempo establecido en el acto contractual, mediante la fijación de cánones de arrendamiento justo, pueden invertir u ocupar aquel dinero por el exceso de la fijación de los arrendamientos, y otras necesidades básicas, como por ejemplo la educación, la alimentación, la salud, entre otros.





### **Arrendador**

El arrendador es beneficiario en virtud de que se establecen procesos idóneos para la fijación de los cánones de arrendamiento, en donde este sujeto ha de percibir el precio justo que se encuentra establecido, a través de un cálculo técnico, teórico y matemático contemplado dentro del sistema jurídico normativo del Estado. El derecho civil, establece que de la propiedad pueden subyacer frutos tanto naturales como civiles, siendo los cánones de arrendamiento frutos de carácter civil, que se perciben por el concepto de dar un bien inmueble, para que otra persona haga uso del mismo; por aquel uso, se determinan pensiones económicas, que deben de ser canceladas en el término señalado en el acto contractual entre las partes sujetas al contrato de inquilinato, por lo tanto, el arrendador, se beneficia de los cánones de arrendamiento justos y cancelados en el tiempo establecido dentro de la norma.

### **Familia**

La familia es beneficiaria, en virtud de que, la familia también constituye una unidad económica, que demanda la generación de gastos; siendo uno de los principales egresos el alquiler de una vivienda. En este sentido, la familia al ostentar fijación de cánones de arrendamiento justos, han de poder generar la ocupación del dinero que cancelan por el excedente de los cánones de arrendamiento, en otras necesidades básicas propias de la familia. Por lo tanto, esta unidad, es beneficiaria de la regulación idónea y correcta de los cánones de arrendamiento.





### **Sociedad**

La sociedad en forma indirecta es beneficiaria, en virtud de que, el dinero que estaba destinado a cancelar un excedente de fijación de cánones de arrendamiento, ha de ser ocupado, en otros actos económicos, como por ejemplo la adquisición de alimentos, vestimenta, gasto para el ocio, entre otros, que a su vez dinamizan la economía, por lo tanto, contribuyen a promover la producción, comercialización y consumo, lo cual es considerado como un enfoque objetivo del desarrollo y progreso del Estado.

### **Viabilidad**

La propuesta de conformidad al análisis efectuada por los expertos, mediante la utilización de la técnica de la entrevista, se encuentra determinada en que, este proyecto es viable, en razón de que, mejora las relaciones jurídicas que pueden llegar a existir entre el arrendatario y el arrendador, evitando con aquello abusos o arbitrariedades, que se contraponen a todo presupuesto y lineamiento estructurado dentro del sistema jurídico positivo del Estado; además, considerando que, los derechos del arrendatario, son de carácter irrenunciables.

Las entrevistas efectuadas, fueron desarrolladas a profesionales del derecho, es decir, abogados en el libre ejercicio de la profesión, profesionales que trabajan en la dependencia del MIDUVI; así también, Jueces de Lo Civil e Inquilinato, que contribuyeron a otorgar un conjunto de conocimientos objetivos para sustentar el trabajo realizado.





- 1. Considera que el régimen jurídico actual para la fijación de los cánones de arrendamiento es justo para garantizar el acceso a una vivienda digna y decente para las personas a fin de que materialicen sus derechos del buen vivir**

**Entrevistado:** Abogada socióloga Tania Mariela Cantuña

El Ecuador en la actualidad reconoce el artículo 30 del derecho al hábitat y vivienda, en este sentido, resulta indispensable establecer fundamentos adecuados que permitan garantizar un acceso a una vivienda digna y decente. Sin embargo, desde aspectos eminentemente sociológicos por factores económicos, financieros, sociales o culturales las personas de escasos recursos no acceden a una vivienda digna y decente, en razón de que le están resultando demasiadamente costosa para sus aspiraciones e ingresos que poseen mensual. Las personas en el Ecuador, habitualmente suelen acceder a viviendas entre \$200 a \$150, para la clase media va este promedio, refleja que, las viviendas que acceden a rentar los sujetos, no suelen contar con recursos básicos indispensables, están ubicadas en sitios inhóspitos, alejados, rurales, o a su vez, no cumplen con expectativas adecuadas para garantizar un hábitat adecuado. En tal virtud, el modelo de fijación actual, se encuentra determinado a través de la voluntad de las partes, en donde la parte arrendataria se somete al precio que le menciona al arrendador.

- 2. Cree usted factible, la reforma a la ley de inquilinato para incorporar pautas objetivas que garanticen una fijación del canon de arrendamiento adecuado y correcto. Esto con el objeto de garantizar el acceso a una vivienda digna y decente**





Entrevistado: Abogado Magister en Derecho Constitucional Carlos Daniel Sánchez Delgado

Nuestro modelo constitucional establece que toda norma de carácter infraconstitucional debe de adecuarse la Constitución de la República; sin embargo, reformas jurídicas a la Ley de Inquilinato, a fin de que la misma sea concordante con la Constitución de la República en el fundamento de crear pautas normativas para que, todas las personas puedan acceder a una vivienda digna y decente, que permita materializar su buen vivir. En este sentido, la reforma debe de estar determinada en crear pautas para fijar los cánones de arrendamiento, a fin que los mismos no sean desproporcionado su arbitrario, sí no más bien se adecuen a los fundamentos económicos de las personas con el objeto de que, puedan acceder las familias a una vivienda decente, y además, puedan desarrollar acciones, para materializar su buen vivir.

**3. ¿Por qué cree usted que los cánones de arrendamiento en la actualidad se fijan de manera desproporcionada, si existe una norma jurídica que regula la fijación de los cánones de arrendamiento?**

**Entrevistado:** Juez de la Corte Provincial de Justicia del Pichincha Carlos Carranza

El sistema jurídico positivo del Estado estructura un conjunto de normas, entonces se encuentran incorporados una serie de fundamentos que atienden a desarrollar presupuestos regulatorios. Si bien es cierto, la norma contiene un presupuesto de hecho y una consecuencia jurídica, sin embargo, para efectivizar la eficacia de la norma es necesaria efectuar un control y





una supervisión. En materia de inquilinato, el control y supervisión suele ser de carácter nula, en tal virtud, las partes contratantes a su libre arbitrio, deciden determinar los montos sobre los cuales se debe cancelar fundamentos, no son concordantes con los presupuestos jurídicos incorporados dentro de la estructuración del derecho ecuatoriano; por ende, la norma pierde eficacia.

**4. ¿Qué se debería implementar tanto en el ámbito de la política pública como en los fundamentos normativos para garantizar que los cánones de arrendamiento sean justos?**

Entrevista mediadora de la cámara de comercio Luis Alejandro Suárez

Las políticas públicas, constituyen planes, programas y proyectos que atienden a establecer fundamentos objetivos sobre los que, se garantiza mecanismos de protección por parte del Estado a los particulares. En este sentido, resulta indispensable crear mecanismos de control, que estén determinados por las autoridades competentes a fin de garantizar que los cánones de arrendamiento se han fijados de acuerdo a la ley, y no a un simple árbitro de los sujetos, esto último podría acarrear en afectación de derechos. En tal virtud, es indispensable, considerar un conjunto de particularidades esenciales que se encuentran sustentadas en aquellas premisas que promueven, la creación de normas que atienden a general control, también regulación en la fijación de los cánones correspondientes.





La creación del marco protector de los intereses económicos del arrendatario, desencadenan en que toda la sociedad en general, se beneficie, en virtud de que, existen gran número de familias ecuatorianas, que carecen de vivienda, por lo tanto, aquellas optan por contratos de arrendamiento ya sea verbales o escritos para tener un hogar. Sin embargo, los altos costos de algunos bienes inmuebles, han acarreado, que las personas busquen lugares más económicos, los mismos que no cumplen con condiciones mínimas que garanticen el buen vivir.

Los fundamentos de la viabilidad de la propuesta, en este sentido, se encuentran estructurados en razón de que, las reformas legislativas se desarrollan a través de la aplicabilidad de las funciones, competencias y atribuciones que la norma constitucional le otorga la Asamblea Nacional, de conformidad a lo determinado en el artículo 120 de la norma constitucional ecuatoriana; por ende, este es viable, en virtud de que la Asamblea puede efectuar una modificación legislativa mediante la reforma a la ley. No obstante, la necesidad imperiosa de adecuar el enfoque social de la Ley de Inquilinato a la Función Social de la propiedad, se constituye en el principal fundamento y sustento objetivo, que hace viable el trabajo, por lo cual, se debe de generar la determinación de un nuevo estándar de fijación de los cánones de arrendamiento, considerando en forma minuciosos aspectos técnicos, teóricos y matemáticos.

### **Factibilidad de la propuesta**

La propuesta es factible, en virtud de que cuenta con el respectivo sustento tanto técnico, y teórico; en virtud y en razón de que, varios juristas que conocen sobre la materia de inquilinato, aseguran su viabilidad e impacto positivo en el Ecuador, específicamente en la sociedad, que se





UNIVERSIDAD  
BOLIVARIANA  
DEL ECUADOR

## TRABAJO DE TITULACIÓN

encuentra conformado por el núcleo de la familia, esto en virtud de que, existen numerosas personas en nuestro país, que carecen de vivienda, las mismas que deben de acceder a un hogar arrendado, bajo la determinación de precios justos. En este sentido, los diversos enfoques, han permitido establecer la necesidad imperiosa de incorporar reforma a la ley de inquilinato, con el objeto de generar protección a la economía de la familia, a fin de garantizar el buen vivir de los sujetos, sometidos a contratos de inquilinato.



La Universidad para todos





## PROPUESTA DE REFORMA

### PROYECTO DE REFORMA A LA LEY DE INQUILINATO

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Si bien es cierto, en la actualidad existen ciertos límites a la fijación de los cánones de arrendamiento: no obstante, los mismos son ineficaces, para garantizar un acceso universal a la vivienda, por ende, resulta imperioso y necesario fijar nuevos estándares de fijación de los cánones de arrendamiento, los mismos que consideren el enfoque social de la Ley de Inquilinato, garantizando en consecuencia, que los cánones de arrendamiento se fijen conforme los fundamentos establecidos en la Constitución para garantizar el acceso a la vivienda a todas las personas en general sin ningún tipo de distinción alguna.

En el Ecuador, la falta de vivienda se constituye un problema social, esto en virtud y en razón de que, las personas ecuatorianas, carecen de una vivienda propia; es decir, estas personas deciden efectuar actos de arrendamiento de bienes inmuebles; sin embargo, los altos costos existentes, desencadenan en que las familias ecuatorianas decidan arrendar, viviendas precarias, que no cumplen con condiciones mínimas para garantizar el buen vivir.

Por lo expuesto, es indispensable generar un cambio normativo al artículo 17 de la Ley de Inquilinato, a fin de establecer un estándar matemático con el cual, se fijen los cánones de arrendamiento, garantizando la justicia y el acceso universal a la vivienda.

#### CONSIDERANDOS





Que, el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado, que asegure a sí mismo y a su familia la salud, bienestar, alimentación, vivienda.

Que, el artículo 1 de la norma constitucional ecuatoriana establece que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia social.

Que, el artículo 10 de la norma constitucional fija que todas las personas son titulares de los derechos que se encuentran reconocidos en la Constitución, por ende, podrán ejercer, promover y exigir en forma individual o colectiva ante autoridades competentes su cumplimiento.

Que el artículo, 11 de la norma constitucional ecuatoriana, establece que todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades, en tal sentido, nadie podrá ser discriminado por razones de etnia, lugar de nacimiento, edad, identidad de género, identidad cultural, estado civil, idioma, religión, condición socioeconómica como entre otros.

Que el artículo 1 de la Ley de Inquilinato, establece el ámbito de aplicación de la norma jurídica, estableciendo que la misma de regular las relaciones jurídicas entre el arrendatario y el arrendador, cuando exista un contrato de arrendamiento sea verbal o escrito.

Que, el artículo 2 de la ley de Inquilinato, establece que son normas supletorias el Código Civil y el Código Orgánico General de Procesos, para la resolución de controversias que subyacen del contrato de arrendamiento.

Que, el artículo 17 del inquilinato, fija los límites máximos para la pensión de arrendamiento en la actualidad.





Que, el artículo 18 establece sanciones por el cobro de pensiones excesivas tomando en consideración tipos de lineamientos que subyacen a través de criterios incorporados dentro de la norma jurídica especial en materia de inquilinato.

Que, el artículo 27 de la Ley de Inquilinato, establece las formas del contrato de arrendamiento, en el cual determina que este puede ser verbal o escrito.

En el ejercicio de las facultades que confieren los artículos 120 y 140 de la Constitución de la República, se expide la siguiente: **Ley Reformatoria a los artículos de la Ley de Inquilinato**

**Sustitúyase en el Art 15 por el siguiente:**

1. 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

**Se reforma el Art 17:**

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.”

**Se reforma el Art 30:**





UNIVERSIDAD  
BOLIVARIANA  
DEL ECUADOR

## TRABAJO DE TITULACIÓN

En el Artículo 30 a continuación que se establezca: “Si el inquilino debiere 2 o más meses consecutivos de los cánones fijados, o de los servicios básicos (energía eléctrica y/o agua potable), dará lugar a rescindir el contrato de arrendamiento entre las partes.

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente ley entrará en vigor a partir de la publicación en su Registro Oficial

Dado y suscrito en la sede de la Asamblea Nacional, ubicado en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha.



La Universidad para todos





## CONCLUSIONES

El análisis de la ley de inquilinato ha permitido generar un entendimiento en que esta se encuentra determinada para establecer un ámbito regulatorio entre la relación jurídica que subyace por el contrato de arrendamiento entre el arrendador y el arrendatario. En este sentido, se considera que, la norma constitucional reconoce el derecho del hábitat y vivienda, por lo que, garantiza el acceso universal a una vivienda digna y decente; en efecto, las personas que no poseen vivienda propia, alquilan un hogar, sin embargo, la fijación de los cánones de arrendamiento, SI bien es cierto se encuentran limitados en la actual Ley De Inquilinato, no obstante aquellos límites, no son concordantes con los fundamentos sociales, que deben considerarse, para fijar cánones justos y correctos, que permitan el acceso a la vivienda a todas las personas en general, sin ningún tipo de distinción alguna.

El impacto social de la Ley de Inquilinato, ha permitido observar que, existen una serie de vacíos jurídicos, que deben ser debidamente solucionados a través de los fundamentos doctrinarios y los principios estructurados dentro de la norma constitucional, para garantizar la función social de la propiedad; en este sentido, la Ley de Inquilinato, debe de considerar fundamentos objetivos en la fijación de los cánones de arrendamiento, que permitan a todas las personas sin ningún tipo de distinción alguna acceder a una vivienda de alquiler, en donde hagan su morada, pernóctan, y se desarrollen tanto en el ámbito personal como familiar.

La fijación de procedimientos técnicos y teóricos jurídicos del canon de arrendamiento, contribuyen a garantizar los derechos de los sujetos contratantes de un contrato de alquiler, esto





en razón de que, se garantiza que el arrendatario, puede acceder a precios asequibles y justos; así también, se promueve que el arrendador, perciba los frutos civiles por el bien arrendado, en los términos señalados en la ley.

La factibilidad y viabilidad de la creación de un mecanismo jurídico que incorpore nociones elementales respecto de la fijación de los cánones de arrendamiento garantiza el enfoque social de la Ley de Inquilinato, estableciendo que, las personas puedan acceder mediante el pago de precios justos a un hogar arrendado, el mismo que debe de garantizar ciertos mínimos, que promuevan los derechos, materializando el buen vivir.

## RECOMENDACIONES

Se recomienda efectuar censos, estudios y levantamiento de estadísticas sobre las personas que carecen de hogar propio; a fin de estructurar lineamientos de la política pública que permitan crear planes, programas y proyectos, en base a objetivos, problemas, métodos, actividades y evaluación de la política, en el acceso a una vivienda de alquiler de las personas y su familia, garantizando con ello, la incorporación de acciones necesarias, para evitar que las personas no accedan a una vivienda u hogar.

A las universidades, se recomienda que efectúen estudios minuciosos sobre el contexto del inquilinato, a fin de poder estructurar posibles soluciones, que lleguen al ámbito legislativo, con lo cual, se reformen normas jurídicas en materia de inquilinato, a fin de garantizar una





UNIVERSIDAD  
BOLIVARIANA  
DEL ECUADOR

## TRABAJO DE TITULACIÓN

correcta e idónea relación entre el arrendador y el arrendatario, lo que a su vez coadyuva evitar conflictos, y también garantiza la seguridad jurídica.

Finalmente, se recomienda la creación de un Proyecto de reforma legal al artículo 17 de la Ley de Inquilinato, a fin de incorporar un proceso técnico y teórico, que esté fundamentado en el principio de universalidad, accesibilidad y justicia, garantizando que todas las personas puedan acceder a una vivienda digna y decente, sin que aquello, represente pagar un costo excesivo por el canon de arrendamiento del bien inmueble arrendado.



La Universidad para todos





UNIVERSIDAD  
BOLIVARIANA  
DEL ECUADOR

## TRABAJO DE TITULACIÓN

### TRIBUNAL PROYECTO DE TITULACIÓN

---

Nombre y Apellidos  
Presidente

---

Nombre y Apellidos  
Secretario (a)

---

Nombres y Apellidos  
Profesor (a) tutor (a)  
del Proyecto de Titulación



La Universidad para todos

