

UNIVERSIDAD TÉCNICA DE BABAHOYO

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS, SOCIALES Y DE LA EDUCACIÓN

PROGRAMA CARRERA DE JURISPRUDENCIA



TESIS DE GRADO, PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ABOGADO DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR.

TEMA:

PROPUESTA DE REFORMA AL ARTICULO 31 DE LA LEY DE INQUILINATO, QUE PERMITA NO DAR POR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CUANDO EXISTA LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO DEL LOCAL ARRENDADO, SIEMPRE Y CUANDO EL MISMO SE LO HAYA REGISTRADO UN AÑO ANTES DE LA VENTA

POSTULANTE:

SHIRLEY SANDRA FREIRE MONTOYA

NARANJITO - ECUADOR

AÑO: 2013



UNIVERSIDAD TÉCNICA DE BABAHOYO

**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS, SOCIALES Y DE LA EDUCACIÓN
PROGRAMA CARRERA DE JURISPRUDENCIA**

EL TRIBUNAL EXAMINADOR DEL PRESENTE TRABAJO INVESTIGATIVO, TITULADO: PROPUESTA DE REFORMA AL ARTICULO 31 DE LA LEY DE INQUILINATO, QUE PERMITA NO DAR POR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CUANDO EXISTA LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO DEL LOCAL ARRENDADO, SIEMPRE Y CUANDO EL MISMO SE LO HAYA REGISTRADO UN AÑO ANTES DE LA VENTA

PRESENTADO POR LA SEÑORITA **SHIRLEY SANDRA FREIRE MONTOYA**

OTORGA LA CALIFICACIÓN DE

.....
EQUIVALENTE A:

.....
TRIBUNAL:

DECANO o DELEGADO

SUBDECANO o DELEGADO

DELEGADO H.
CONSEJO DIRECTIVO

SECRETARIO



UNIVERSIDAD TÉCNICA DE BABAHYO

**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS, SOCIALES Y DE LA EDUCACIÓN
PROGRAMA CARRERA DE JURISPRUDENCIA**

APROBACIÓN DEL TUTOR DE TESIS

Babahoyo, Noviembre del 2013

En mi calidad de Tutor de Tesis titulada “PROPUESTA DE REFORMA AL ARTICULO 31 DE LA LEY DE INQUILINATO, QUE PERMITA NO DAR POR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CUANDO EXISTA LA TRANSFERENCIA DE DO-MINIO DEL LOCAL ARRENDADO, SIEMPRE Y CUANDO EL MISMO SE LO HAYA REGISTRADO UN AÑO ANTES DE LA VENTA”, presentada por LA señorita **SHIRLEY SANDRA FREIRE MONTOYA**, Egresada de la Carrera Programa de Jurisprudencia, Certifico que aprobó su trabajo práctico de investigación, el cual cumple el aspecto metodológico y reúne los requisitos establecidos por la Facultad.

Solicito que sea sometido a la evaluación del Jurado Examinador que el Honorable Consejo Directivo designe.

Lcdo. Eduardo Gáneas Guijarro MAE

TUTOR DE TESIS



UNIVERSIDAD TÉCNICA DE BA- BAHOYO

**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS, SOCIALES Y DE LA EDUCACIÓN
PROGRAMA CARRERA DE JURISPRUDENCIA**

APROBACIÓN DEL LECTOR DE TESIS

Babahoyo, Noviembre del 2013

En mi calidad de Lector de Tesis titulada “PROPUESTA DE REFORMA AL ARTICULO 31 DE LA LEY DE INQUILINATO, QUE PERMITA NO DAR POR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CUANDO EXISTA LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO DEL LOCAL ARRENDADO, SIEMPRE Y CUANDO EL MISMO SE LO HAYA REGISTRADO UN AÑO ANTES DE LA VENTA”, presentada por la señorita **SHIRLEY SANDRA FREIRE MONTOYA**, Egresada de la Carrera Programa de Jurisprudencia, Certifico que aprobó su trabajo práctico de investigación, el cual cumple los requisitos establecidos por la Facultad, en los aspectos metodológicos y contenido legal de la propuesta planteada.

Solicito que sea sometido a la evaluación del Jurado Examinador que el Honorable Consejo Directivo designe.

Ab. Washington Salinas
LECTOR DE TESIS



UNIVERSIDAD TÉCNICA DE BABAHoyo

**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS, SOCIALES Y DE LA EDUCACIÓN
PROGRAMA CARRERA DE JURISPRUDENCIA**

CERTIFICADO DE AUTORÍA DE TESIS

Babahoyo, Noviembre del 2013

YO, SHIRLEY SANDRA FREIRE MONTOYA, portadora de la Cédula de Ciudadanía N. 0916390321, estudiante del Seminario de Tesis, previo a la obtención del Título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador, declaro que soy autor del presente trabajo de investigación jurídica, el mismo que es original, autentico y personal.

Todos los efectos académicos legales que se desprenden del presente trabajo es responsabilidad exclusiva del autor.

SHIRLEY SANDRA FREIRE MONTOYA

DEDICATORIA.

Agradezco primero a Dios, a

AGRADECIMIENTO.

Mi agradecimiento eterno a quienes han hecho posible culminar mis estudios universitarios, entre ellos debo mencionar a la Universidad Técnica de Babahoyo, a la Facultad de Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Educación, al Programa Carrera de Jurisprudencia, en especial este agradecimiento a

RESUMEN

Esta Tesis se ha desarrollado para llenar un vacío legal que existe en nuestra legislación en lo que respecta al testamento, para lo cual se ha tomado en consideración las legislaciones de otros países, para analizar y llegar a conclusiones que favorezcan a la ciudadanía.

La Voluntad del testador deberá estar exenta de vicios, pues para que su voluntad produzca efectos jurídicos, necesariamente estará libre de vicios, y deberá emitirse sin la influencia de elementos o hechos perturbadores que afecten a la voluntad del testador, como son: El error, que no es sino la falsa concepción de algo, o la equivocación de una persona, de una cosa o de un hecho; la fuerza, que puede ser la presión física o moral, con el propósito de intimidar a la persona. En cuanto a la Aptitud del Asignatario, la regla consiste en que pueden adquirir por testamento todas las personas naturales o jurídicas que la Ley no considere incapaces o indignas.

ÍNDICE

	Pág.
INTRODUCCIÓN.	12
CAPITULO I	
I. CAMPO CONTEXTUAL PROBLEMÁTICO	13
1.1 Tema	13
1.2 Problema de Investigacion	13
1.1.1 Enunciado del Problema	13
1.2 Delimitación de la Investigación	17
1.3 Objetivos	15
1.3.1 Objetivo General	15
1.3.2 Objetivos Específicos	15
1.4 Derecho Comparado	16
1.5 Justificación	
CAPITULO II	23
2. MARCO TEÓRICO	23
2.1 Antecedentes Investigativos	23
2.2 Marco Teórico Conceptual	23
2.3 Marco Teórico Institucional	68
2.4 Hipótesis	
2.4.1 Hipótesis General	68
2.5 Operacionalización de las Variables	68
2.6 Definición de términos usados	75
CAPITULO III	
3. METODOLOGÍA	76
3.1 Metodología empleada	76
3.2 Tipo de investigacion	77
3.3 Población y muestra	78
3.4 Técnicas e Instrumentos	78
3.5 Recolección de Información	78
3.6 Selección de recursos de apoyo	78
CAPITULO IV	79
4. ANALISIS E INTERPRETACION DE RESULTADOS	79

4.1 Análisis de Resultados	98
4.2 Verificación de Hipótesis	98
4.3 Presentación, Análisis de datos	
CAPITULO V	
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	
5.1 Conclusiones	100
5.2 Recomendaciones	100
CAPITULO VI	101
6.1 PROPUESTA	101
6.2 Titulo	101
6.3 Justificación	101
6.4 Objetivos	105
6.4.1 Objetivo General	105
6.4.2 Objetivos Específicos	106
6.4 Metodología	107
6.5 Factibilidad	107
6.6 Descripción de la Propuesta	107
6.7 Actividades	
6.8 Impacto	
6.9 Evaluación	

INTRODUCCION

La Ley de Inquilinato tiene una serie de falencias, entre ellas es importante indicar que no existe reglas claras entre arrendador y arrendatario, entre las diferencias que existen esta que los arrendadores no siempre devuelven los depósitos que piden como garantía. Algunos se niegan a entregar facturas. A veces ni siquiera firman un contrato. Suelen realizar incrementos anuales de manera discrecional. Hasta hay quienes, si desean que el inquilino se vaya antes del tiempo acordado, lo hostigan con maltratos o, por ejemplo, con el corte de servicios básicos.

Ahora del lado de los arrendatarios. Entre ellos se cuenta a quienes suelen pagar con días o semanas de retraso e incluso a quienes no cancelan durante meses y, pese a ello, se niegan a abandonar el inmueble. Algunos ocasionan daños materiales por montos superiores a los entregados en garantía. Otros hacen cambios en la estructura sin pedir permiso. También hay quienes deciden alargar su estadía, a pesar de la negativa de los propietarios.

Estos son parte de los problemas entre arrendadores y arrendatarios, pero uno de los problemas que también se ha dado últimamente es cuando el propietario del inmueble lo vende y el nuevo dueño solicita inmediatamente el desalojo del inquilino, sobre todo cuando existe de por medio un contrato de arriendo, o el mismo no está registrado.

CAPITULO I

CAMPO CONTEXTUAL PROBLEMICO.

1.1 TEMA

PROPUESTA DE REFORMA AL ARTICULO 31 DE LA LEY DE INQUILINATO, QUE PERMITA NO DAR POR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CUANDO EXISTA LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO DEL LOCAL ARRENDADO, SIEMPRE Y CUANDO EL MISMO SE LO HAYA REGISTRADO UN AÑO ANTES DE LA VENTA.

1.2 PROBLEMA

¿Cómo una reforma al artículo 31 de la Ley de Inquilinato, cuando el contrato de arrendamiento ha sido registrado un año atrás de la transferencia de dominio, no permitirá dar por terminado la relación contractual por arriendo de locales?

1.2.1 Enunciado el problema.

Las normas jurídicas que existen en la Ley de Inquilinato, en lo que respecta al Desahucio por Transferencia de Dominio, vulneran el derecho a la defensa de personas que son Desahuciadas a pesar de haber tenido la calidad de Inquilino, nuestra legislación no permite, ni mucho menos garantizan una correcta y oportuna defensa de parte de la desahuciada o desahuciado, vulnerando de esta forma derechos de poseedores de buena fe que se en-

cuentran habitando en el predio materia de la transferencia de dominio, generando una contraposición evidente al Derecho Constitucional antes mencionado.

Conforme lo establece el artículo 76 numeral 7 literal de la Constitución de la República del Ecuador, que dice lo siguiente en su literal a), “Nadie podrá ser privado del derecho a la defensa en ninguna etapa o grado del procedimiento.” (Asamblea Nacional Constituyente, 2008), a lo cual es importante agregarle lo establecido en el literal c) que de acuerdo con la norma antes citada, que dice lo siguiente: “c) Ser escuchado en el momento oportuno y en igualdad de condiciones.” (Asamblea Nacional Constituyente, 2008), es decir, las alegaciones que hagan al momento de oponerse al desahucio, no tendrán efectos jurídicos, ni mucho menos el Juez de la causa podrá valorarla como oposición plena.

El artículo 31 de la Ley de Inquilinato, indica “Caso de traspaso de dominio.- La transferencia de dominio del local arrendado termina el contrato de arrendamiento. En este caso, el dueño dará al arrendatario un plazo de tres meses para la desocupación.

Si el arrendatario no fuere desahuciado en el plazo de un mes contado desde la fecha de transferencia de dominio, subsistirá el contrato. Este plazo debe contarse desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, hasta el día que se cite la solicitud de desahucio al inquilino.

Se respetarán los contratos celebrados por escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad del respectivo cantón (Asamblea Nacional, 2013).

1.3 DELIMITACION DE LA INVESTIGACION

CATEGORÍA: Constitución de la República del Ecuador/ Ley de Inquilinato

POBLACIÓN: Abogados de libre ejercicio profesional
Ciudadanos de Naranjito

LUGAR: Ciudad de Naranjito

TEMPORALIDAD: Año 2013

1.3 OBJETIVOS.

1.3.1 OBJETIVO GENERAL.

Proponer una reforma al artículo 31 de la Ley de Inquilinato, que permita no dar por terminado el contrato de arrendamiento, cuando exista la transferencia de dominio del local arrendado, siempre y cuando el mismo se lo haya registrado un año antes de la venta.

1.3.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS.

Determinar en la Ley de Inquilinato, lo que indica respecta a la terminación del contrato de arrendamiento.

Analizar la terminación del contrato de arrendamiento en la legislación de otros países de América Latina.

Proponer una reforma legal al artículo 31 de la Ley de Inquilinato para proteger los derechos de los arrendatarios

1.4 JUSTIFICACION.

Esta investigación es de suma importancia, porque el contrato de arrendamiento y el desahucio son temas de una realidad cotidiana en el mundo y en nuestro país en el mundo y en nuestro país, en nuestro caso la legislación que regula la relación entre arrendador y arrendatario es la Ley de Inquilinato, pero la misma no se ha actualizada a la presente fecha de acuerdo a las disposiciones constitucionales vigentes en el Ecuador.

Esta investigación busca analizar el artículo 31 de la Ley de Inquilinato, la misma que regula la relación arrendador-arrendatario, y que no está de acuerdo a las disposiciones constitucionales en el Ecuador y a tratados internacionales.

El estudio es pertinente de realizar, porque es un tema social y jurídico a la vez, de manera que aporta a la resolución de dicho problema en el ámbito del derecho y en el ámbito de la sociedad, protegiendo de la violación de los derechos de los arrendatarios.

También es importante el estudio porque se busca la solución al problema planteado, esto es permita no dar por terminado el contrato de arrendamiento, cuando exista la transferencia de dominio del local arrendado, siempre y cuando el mismo se lo haya registrado un año antes de la venta, por medio de la investigación se busca garantizar los derechos establecidos en la Constitución y Tratados Internacionales, sin que una ley restrinja el contenido de los mismos.

Además, el tema es novedoso considerando la supremacía de la Constitución, de tal forma que una ley o jurisprudencia no afecten a los derechos reconocidos, y a pesar de la existencia del problema planteado no existe solución al mismo; por lo tanto la propuesta de solución es nueva.

CAPITULO II

MARCO TEORICO.

2.1 Antecedentes Investigativos

En el desarrollo de la investigación para sustentar el mismo ha sido necesario determinar investigaciones relacionadas con la temática, es así que se ha determinado:

En Tesis desarrolladas se ha determinado que no existe un trabajo que analice y establezca la problemática de la garantía al derecho de la doble instancia sobre fallos de desahucio por traspaso de dominio en materia de inquilinato, por lo cual esta investigación traerá consigo nuevos aportes para nuestra sociedad.

“El desahucio por transferencia de dominio es una institución jurídica necesaria e importante en nuestra legislación, que se convierte en el hilo conductor o en el medio para dar por terminado un contrato de arrendamiento; pero disintimos cuando se recurre al desahucio con protervos y mezquinos propósitos que tienen como finalidad causar daño. (Calle, 2013)

El desahucio es importante ya que a través de este se puede garantizar los derechos, tanto del arrendador como del arrendatario; sin embargo no es posible que la ley que regula estas actividades menoscabe el derecho

de recurrir fallos de primera instancia, yendo en contra de la norma constitucional y restringiendo mencionado derecho; por lo cual es importante resolver esta problemática deteniendo tal violación.

El problema surge en el momento en que son víctimas del desahucio que en muchos de los casos el arrendador le despoja del uso y goce del bien arrendado de forma arbitraria, de ahí que se debe contar con una norma que permita frenar esos abusos. (Astudillo, 2010)

A pesar de que el desahucio es una figura importante para la sociedad, muchas veces el inquilino se convierte en la parte débil de la relación contractual ya que el arrendador puede abusar de sus derechos y hacer que el arrendatario deje de usar el bien arrendado de forma injusta. En el caso del desahucio por traspaso de dominio la ley le da al nuevo propietario la posibilidad de desahuciar al inquilino del anterior titular de dominio del bien. Mientras que frena los derechos del inquilino al no permitir recurrir la resolución de la oposición al desahucio.

Siguiendo las pautas de nuestra legislación específicamente del Código Civil, y de la Ley de Inquilinato y también de la jurisprudencia se puede decir que el desahucio no es una causa de terminación del arriendo, sino más bien un trámite, una noticia, un aviso, una comunicación o una notificación (...) ante un juez competente que es la única autoridad que tiene la potestad de aceptarla y mandar a que se lleve a cabo la misma. (Vargas, 2011).

Varias de las sentencias de lo que antes era la Corte Suprema de Justicia, han establecido que el desahucio no es un procedimiento judicial sino un simple trámite en el cual una parte da aviso a la otra acerca de la terminación del contrato de arrendamiento, lo cual trae como consecuencia que la decisión que sea tomada se ejecutorié sin posibilidad de apelar ante el superior, siendo inconstitucional ya que la decisión tomada versa sobre derechos.

2.2 Marco Teórico

Muchos consideran que tener un inmueble en arriendo es tener un dolor de cabeza, sobre todo cuando no se han establecido desde el inicio de la relación arrendador-arrendatario las reglas de juego.

Uno de los problemas que posiblemente perjudica al arrendatario es el desahucio en materia de inquilinato. En virtud de la celebración de un contrato de arrendamiento se genera para el arrendador, arrendatario y su garante una serie de derechos y obligaciones, los que en circunstancias de incumplimiento, sobre todo por parte del arrendatario, otorga al dueño de casa la opción de solicitar ante autoridad competente el desahucio de quien inicialmente se constituyó en su inquilino.

El desahucio es la petición de desocupación del inmueble que formula el arrendador (dueño de casa) al arrendatario (inquilino), generalmente por atrasos en el pago de las pensiones conductivas de arrendamiento, por el

cambio de titular de dominio del inmueble objeto del contrato de arrendamiento o incluso por la demolición del inmueble entregado en arrendamiento.

Este estudio pretende determinar cómo se actúa cuando se vende el inmueble y el nuevo dueño tiene la voluntad de que sea desocupada la propiedad que ha adquirido, para poder de ella dar uso adecuado conforme su propósito de compra. Como vemos, es necesario que la norma de celeridad a las acciones en defensa de los derechos ciudadanos, sobre todo a aquellas básicas como en este caso.

También es importante considerar que debe haber el justo respeto del derecho de dominio de quien compra, de quien debe remodelar o de usar el inmueble para su uso personal.

En caso de disputas entre arrendatario y arrendador, el único juez competente para conocer estas causas es el de Inquilinato. Si en el cantón no hay uno, el ciudadano tiene que acudir a un juez de lo Civil. Puede quedar desahuciado y el artículo 30 de la ley establece las causales de terminación del contrato, pero en el caso de transferencia de dominio lo trata específicamente el artículo 31 de la Ley de Inquilinato. Entre el inquilino y el arrendatario podrán acordar un plazo, pero, si no lo han hecho, el mínimo será de dos años.

Razones para terminar un contrato

1. Si se decide demoler la edificación para construir otra, deberán informar al inquilino tres meses antes de la demolición y con planos aprobados por el Municipio. Cuando falten 24 horas para cumplir ese plazo se volverá a notificar sobre el desalojo y si el arrendatario no acata, será removido por el alguacil del cantón.
2. Si el arrendador del local vende su propiedad, el nuevo dueño también tendrá que notificar tres meses antes al arrendatario la decisión de desocupar el lugar. Si ha pasado un mes desde que el local tiene nuevo dueño y no se ha dado la notificación, el contrato sigue vigente y el inquilino podrá seguir habitando ahí en las mismas condiciones que con el anterior dueño.
3. El propietario tendrá que notificar 90 días antes su decisión de terminar el contrato. Si no lo hace se entenderá que el contrato se renueva por un año más y por una sola vez. De ahí en adelante cualquiera de las dos partes puede dar por terminado el contrato.
4. También se podrá pedir el desalojo si la edificación está en peligro de destrucción y sea necesaria una reparación en la que se requiera que el local arrendado este vacío.
5. Cuando el arrendador no tenga dónde vivir y solo cuenta con el local arrendado, también puede pedirse el desalojo.
6. Si el dueño muere, el contrato termina. Sus herederos pueden tomar una decisión al respecto.
7. En el caso de que se haya ofrecido un local amoblado y no se cumpla a cabalidad con los muebles ofrecidos, el contrato puede terminar.

Responsabilidad del inquilino

Si el arrendador no cumple con sus obligaciones se podrá dejar sin efecto el documento de arrendamiento.

1. Cuando no se ha pagado por dos meses y el dueño presenta un demanda. Si el ocupante paga antes de que inicien acciones legales, no termina el convenio.
- 2 Si el desorden es excesivo y existen altercados. Esta actitud debe haber sido repetida en varias ocasiones.
- 3 Al destinar el local para otros fines que no fueron los acordados.
- 4 Cuando se han hecho daños al lugar. El arrendatario es responsable de los actos propios, de sus familiares, huéspedes y dependientes.
- 5 Si se hacen obras no autorizadas por el dueño.

Con base en la Ley 56 de 1985 vender la casa no era una causal para dar terminar el contrato de arrendamiento. Con base en la Ley 820 del 2003, la venta del inmueble sí motiva su finalización, previo aviso con tres meses de anticipación por medio postal autorizado; cumplido esto, el arrendador podrá solicitar la entrega.

Ahora, si el comprador le exige al vendedor entregar el inmueble desocupado, libre de inquilinos, antes de la fecha de vencimiento del contrato, ante un buen negocio a conveniencia del arrendador tendrá que indemnizar a la arrendataria, igualmente, previo aviso con tres meses de anticipación. Esta opción se puede pactar ante un centro de conciliación autorizado.

Desahucio

El término desahucio, etimológicamente proviene del latín **des** que significa -negociación- y **ahucio** que a su vez proviene de fiducia -confianza-, que quiere decir “pérdida de la confianza” (Velasco, 1991)

La Real Academia de la Lengua Española, señala que el termino desahucio equivale a “despedir al inquilino o arrendatario, porque ha cumplido su arrendamiento”, es decir que el desahucio es una herramienta jurídica que tiene por finalidad comunicar al arrendatario su voluntad de finalizar el contrato.

En un enfoque jurídico el autor ecuatoriano Marcelo Vázquez, en su obra titulada *Práctica Forense Civil, Laboral e Inquilinato*, determina que desahucio “es la notificación o aviso que el arrendador da al arrendatario (o viceversa”, indicándole que es su deseo el dar por terminada la relación contractual que mantienen.” (Vasquez, 2007).

De la misma manera, el desahucio consiste en el “aviso mediante el cual el arrendador hace presente con la notificación de desahucio su deseo de terminar el contrato de arrendamiento al arrendatario, con tres meses de anticipación por lo menso a la fecha del vencimiento; caso contrario, se entenderá renovado pro un año más” (Figuroa & Garcia, 2009), el desahucio se lo debe plantear conforme a los casos que la Ley lo determina, para así no incurrir en vulneración de los derechos para las partes contratantes.

Por ello él debe ser realizado ante la autoridad competente, es decir ante el Juez de Inquilinato, en caso de no haber se lo realizará ante un Juez de lo Civil, puede ser solicitado por el arrendador o arrendatario, para los casos que las leyes les permitan, por lo que debe ser practicado de a lo establecido en la Ley.

Principios, Fundamentos y Elementos del Desahucio

Principio e importancia

El Desahucio a fin de lograr su existencia se rige por principios rectores que permiten el objetivo. Dentro de éstos encontramos:

“1) La salvaguarda de los derechos del propietario del inmueble, por cuanto con el desahucio se le concede al arrendatario la facultad de recuperar el bien dado en arrendamiento.

2) La protección de los derechos del arrendatario, ya que al darse el desahucio, se le otorga al arrendador un tiempo prudencial para la desocupación del local y se le otorga un tiempo capaz de que el inquilino pueda buscar otro lugar, que le permita continuar con sus actividades.

3) Además el desahucio es convencional y garantista, como ya lo mencioné cualquiera de las partes sea el arrendador o el arrendatario, pueden dar por terminado el contrato de arrendamiento en el tiempo y bajo las condiciones que la Ley determine” (Astudillo, 2010).

El establecimiento de la figura del desahucio, en nuestra legislación permite que tanto arrendador y arrendatario cuente con una norma que les

garantice y proteja sus derechos, para evitar abusos entre los intervinientes en el contrato, de ahí que el juzgador debe regirse a lo establecido, tomando en consideración que a lo largo de los años el problema de la habitabilidad, en nuestro país cada vez se vuelve un tanto complicada debido al crecimiento poblacional y con ello la imposibilidad de adquirir vivienda lo cual determina frecuentemente que se tenga que preocupar por el goce de un bien temporalmente, para así poder acceder a la falta de vivienda, factores estos que unidos a la falta de recursos económicos de la población ecuatoriana obliga a las personas a no optar por comprar una casa de habitación sino más bien se inclinan por el arrendamiento de casas, de edificios, de apartamentos: para vivienda, locales comerciales, etc.; sin embargo, el problema surge en el momento en que son víctimas del desahucio que en muchos de los casos el arrendador le despoja del uso y goce del bien arrendado de forma arbitraria, de ahí que se debe contar con una norma que permita frenar esos abusos.

Fundamentos del desahucio:

La figura jurídica del desahucio tiene su base en los siguientes enunciados:

Todo arrendador tiene el derecho a pedir la entrega del bien inmueble arrendado si ya ha culminado el plazo de arriendo y no se hayan puesto de acuerdo las partes para renovarlo. Si el bien es enajenado y un nuevo dueño entra en dominio de éste. Se fundamenta también en que no se pueda dar por terminado un contrato de manera intempestiva o violenta.

Se funda en la buena fe contractual y que la una parte contratante da aviso de forma legal y oportuna a la otra, así evitar posibles perjuicios.

Características del desahucio.

Los elementos que configuran el desahucio son: “Es unilateral, sólo basta la manifestación de una sola parte, que lo da y esa manifestación se lo hace de manera verbal, por escrito y ante un Juez de Inquilinato competente o al que haga sus veces. Es renovable, pues la parte que ha dado la noticia para dar por terminado el contrato de arriendo, lo deja insubsistente. Es anticipado, porque el aviso de terminación de contrato de arriendo, se lo debe comunicar de manera anticipada, debiendo realizárselo en menos noventa días, entre la fecha del desahucio y la de la terminación del plazo establecido en el contrato de arrendamiento; y, por excepción cuando el arrendatario es quien solicita el desahucio, el plazo será de 30 días” (García, 2009)

Es importante mencionar que este tiempo que la obligación del arrendador, es de mantener la vivienda o el inmueble arrendado, para el goce del arrendatario y la obligación de éste de cancelar el canon al arrendador. Es decir, que en este plazo sigue subsistiendo el contrato con todas sus consecuencias jurídicas.

El Desahucio en la realidad ecuatoriana.

El convivir dentro de una sociedad constituye una expresión de Derecho y sobre todo cuando se habla de obtener o tener un lugar donde vivir, para ello existe esta figura llamada arrendamiento y para dar por terminado

esta relación jurídica existe este término al que lo estoy estudiando como lo es el Desahucio.

“La concepción más común en nuestro medio es que desahucio implica despedir o lanzar al inquilino del inmueble arrendado; ya dentro del campo estrictamente jurídico vale insertar lo que dice el maestro Puig Peña: “es un procedimiento especial que la Ley establece para desalojar al arrendatario cuando media una justa causa de terminación del contrato” (Velasco, 1991)

Ya he manifestado en temas anteriores que el desahucio, es la noticia que se anticipa, a lo que sería la terminación del contrato, lo que permitirá que no ocurra la sorpresa con una intempestiva decisión del arrendador a dar por terminada la relación de arrendamiento.

Fundamentos del arrendador:

En nuestra Ley de Inquilinato faculta a los arrendadores para que puedan solicitar mediante resolución judicial el desahucio, basados en dos circunstancias que me permito considerar y sobre la que versa mi tema de tesis, como son, por el traspaso de dominio del bien objeto del contrato de inquilinato; y, por la demolición del inmueble arrendado, cada uno de estos desahucios tienen su particularidad pero persiguen la misma finalidad, que es la terminación de la relación jurídica entre el arrendador y arrendatario y la recuperación del inmueble.

Para mayor entendimiento expondré a que se refiere cada uno de estos desahucios, tratando de abarcar de manera clara las características de estos.

Desahucio por traspaso de dominio

Traspaso de dominio según Manuel Ossorio significa “transmisión de la propiedad o de la posesión”²⁹, es sentido, el traspaso de dominio, puedo manifestar que es el cambio de dueño o propietarios, mismo que seda por cualquiera de las formas que la Ley lo determina como por ejemplo: compra-venta, permuta o donación entre vivos.

El desahucio por traspaso de dominio se halla contemplado en el Art. 31 de la Ley de Inquilinato que indica: “La transferencia de dominio del local arrendado, termina el contrato de arrendamiento. En este caso, el dueño dará al arrendatario un plazo de tres meses para la desocupación. Si el arrendatario no fuere desahuciado en el plazo de un mes contado desde la fecha de transferencia de dominio, subsistirá el contrato. Este plazo debe contarse desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, hasta el día que se cite la solicitud de desahucio al inquilino. Se respetarán los contratos celebrados por escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad del respectivo cantón.” (Ley de Inquilinato, 2000)

La venta del inmueble arrendado, genera la existencia de un nuevo propietario, quien está en la obligación y facultad de solicitar el desahucio a los inquilinos que habiten en ella, este lo puede hacer en un plazo de un

mes, a partir de la fecha en que se inscribió la escritura pública en el Registro de la Propiedad, en caso de que no solicitara el desahucio en ese plazo subsistirá el contrato anterior.

Con el desahucio legalmente realizado se le otorgara tres meses de plazo para que el inquilino o inquilinos puedan desocupar el bien arrendado.

En este tipo de desahucio la resolución tiene el carácter fuerza de sentencia, ello implica que debe existir una acción, es decir, un procedimiento que lleva a la consecución de obtener la restitución del local arrendado.

Procedimiento del desahucio por transferencia de dominio

Para presentar el trámite de desahucio por la causal de traspaso de dominio establecida en el Art. 31 de la Ley de Inquilinato el trámite, es el que a continuación señalo:

- a. Presentar la solicitud de desahucio ante el Juzgado de Inquilinato, acompañada de la documentación respectiva. Se requiere presentar como documentos habilitantes la escritura pública legalmente registrada, copias de cédula y el contrato de arrendamiento. El nuevo dueño del inmueble, tiene un mes para interponer la acción de desahucio pasado este plazo el Juez es incompetente que así lo declarara dejando a las partes en libertad para que concurra a la rama civil en defensa de sus derechos.
- b. Sorteo de la demanda propuesta en la respectiva Oficina de Sorteos del cantón donde exista el inmueble;

- c. Calificación de la demanda, esto le corresponde al Juez, quien examinará y calificar en auto, en base a los establecido en la Ley, que de considerarla clara y completa la admitirá a trámite de lo contrario la mandará a aclarar o completar en el término de tres días;
- d. Citación al o los inquilinos, con la demanda de desahucio, en el lugar donde se establezca en su petición de desahucio, a través de la Oficina de Citaciones;
- e. Una vez citados los demandados, podrán señalar casillero y el Art. 31 de la Ley de Inquilinato les otorga la posibilidad de que se opongan al desahucio, las que deberán fundarse en “haber transcurrido más de un mes desde el traspaso de dominio o en haber celebrado el contrato de arrendamiento por escritura pública debidamente inscrita, y sólo se considerará presentada, si fuere acompañada de la correspondiente copia certificada. Examinado este instrumento, y el de transferencia de dominio que deberá presentar el desahuciante, el Juez de Inquilinato ordenará que el desahucio surta o no el efecto de terminar el contrato
- f. Si el inquilino se allanare o guardare silencio, se declarará que el desahucio da por terminado el contrato y una vez transcurridos los plazos previstos en las disposiciones citadas, se procederá al lanzamiento;
- g. El Juez en esta instancia solicitará autos para dictar su resolución aceptando o negando el desahucio, si el Juez aceptó el desahucio, le concederá tres meses de plazo para que el inquilino desocupe el bien inmueble;
- h. La resolución se notificará a las partes litigantes;

- i. Si el inquilino no desocupare el inmueble en el plazo determinado, se pedirá bajo escrito el lanzamiento mediante boleta de lanzamiento otorgada por el mismo Juez, el desahuciarlo podrá solicitar la ayuda de la fuerza pública si lo creyera conveniente;
- j. En caso de que al momento del lanzamiento, se encontrare el local arrendado con cerraduras podrá pedir la boleta de descerrajamiento del inmueble, es decir que se podrá romper las cerraduras y realizar el respectivo lanzamiento del inquilino.
- k. La resolución del Juez de Inquilinato causa ejecutoria y en este caso no es susceptible de apelación (Ley de Inquilinato, 2000)

Para evitar este tipo de problemas que se le presentan al comprador de un bien inmueble es bueno que antes de legalizar la venta, el comprador pida al vendedor le entregue el contrato de arrendamiento del o de los inquilinos que habiten en el bien objeto de compra, para sí conocer las identidades de los mismos y luego poder desahuciarlos.

Respecto al procedimiento que se debe seguir en este tipo de trámites me permito establecer que no existe una etapa probatoria o término de prueba en este tipo de trámites, dejando en un estado de indefensión a los arrendatarios, puesto que no se le da el debido proceso.

La oposición y su incidencia en los procesos de desahucio.

Una vez legalmente citado el arrendador tiene dos opciones:

1. Guardar silencio y aceptar el desahucio

2. Oponerse en el término de tres días.

La oposición solo podrá fundarse en el hecho de no estar comprendido el local arrendado en la parte del edificio cuya demolición ha sido autorizada por el Municipio, entidad que será quien fije el plazo para la demolición.

La Ley de Inquilinato, señala que la oposición puede presentarse en el término de tres días, sin que sea necesaria la apertura de un término probatorio, inclusive señala que al Juez le compete realizar sus averiguaciones para poder resolver, a decir del autor Emilio Velasco, el Juez “simplemente con el examen de los documentos aparejados a la petición de desahucio, esto es del plano y del permiso dado por el Municipio; o mediante una inspección ocular por parte del juez y del secretario; y sólo si se creyere necesario, el juez podrá nombrar un perito, peor las más de las veces, el juez no nombra perito.

Si se realiza la inspección aunque no concurra las partes se dejará constancia de la diligencia en la forma prevista por el Art. 248 del CPC.

Realizada la inspección el juez sin necesidad de notificar con autos para la resolución, resolverá la controversia (...)” (Velasco, 1991)

Es decir, que ello se convierte en una limitante, en cuanto ha hacer valer sus derechos en el proceso instaurado, se queda el inquilino como mero espectador, viendo como se le desconocen sus derechos. El desahucio, en la práctica lo solicitan en una misma demanda para todos los inquilinos, ello no se ajusta a lo señalado en el Art. 76 Código de Procedimiento Civil siendo esta norma supletoria, el que señala “no podrán demandar en una

misma demanda a dos o más personas”, ello acarreará la nulidad de lo actuado, convirtiéndose en un desperdicio de recursos tanto humano como económico para los litigantes y para el servidor judicial.

La oposición no puede ser confundida como un período donde las partes litigantes pueden presentar sus pruebas, a fin de ejercer el derecho a la legítima defensa y además porque la ley no lo establece de esa manera, de ahí que mi propuesta va encaminada a que se establezca un término de prueba para los casos de desahucio.

Legislación Comparada.

Colombia.-

En este país rige la ley de Arrendamiento cuyo objetivo de acuerdo al Art. 1 es “fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social”⁴³. Esta es la misión del Estado colombiano dotarse de los instrumentos y valerse de herramientas viables a fin de contrarrestar la falta de vivienda. Igualmente establece las causales por las que se puede dar por terminado el contrato de arrendamiento, causas que pueden ser atribuibles al arrendador y al arrendatario.

En el Art. 24 de la Ley mencionada nos encontramos con las causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, dentro de las que se encuentran las siguientes:

1. “La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el arrendatario podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario.

2. La incursión reiterada del arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva.

3. El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente.

4. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.

Al verificarse el cumplimiento de estas condiciones el arrendador estará obligado a recibir el inmueble; en caso de no hacerlo, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente a través de la acción judicial correspondiente.

5. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3)

meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador (Ley de arrendamiento - Colombia, 2007).

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

Para efectos de la entrega provisional de que trata este artículo, la autoridad competente, a solicitud escrita del arrendatario y una vez acreditado por parte del mismo el cumplimiento de las condiciones allí previstas, procederá a señalar fecha y hora para llevar, a cabo la entrega del inmueble.

Cumplido lo anterior se citará al arrendador y al arrendatario mediante comunicación enviada por el servicio postal autorizado, a fin de que comparezcan el día y hora señalada al lugar de ubicación del inmueble para efectuar la entrega al arrendador.

Si el arrendador no acudiere a recibir el inmueble el día de la diligencia, el funcionario competente para tal efecto hará entrega del inmueble a un secuestre que para su custodia designare de la lista de auxiliares de la justicia hasta la entrega al arrendador a cuyo cargo corren los gastos del secuestre. De lo que se deberá levantar un acta que será suscrita por las personas que intervinieron en la diligencia.

Chile.

En este país está vigente la Ley de Arriendos conocida como Ley 18.101, esta Ley tiene por finalidad regular los contratos de arrendamiento y resolver los litigios que se presenten a causa de ello, en el ámbito ubicado dentro del radio urbano respectivo, en sentido esta Ley prevé el Título III, denominado “De la competencia y del procedimiento”.

Es así que en el Art. 7 de la mencionada Ley determina que las acciones que se someten a juicio, especialmente serán:

1. “Desahucio;
2. Terminación del arrendamiento;
3. Restitución de la propiedad por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo;
4. Restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador;
5. De indemnización de perjuicios que intente el arrendador o el arrendatario, y
6. Otros que versen sobre las demás cuestiones derivadas de estos contratos (Ley de arriendos - Chile, 2005)

El procedimiento que esta Ley prevé para los juicios mencionados anteriormente, se fundamenta en las siguientes reglas:

- 1) El procedimiento será verbal; pero las partes podrán, si quieren, presentar minutas escritas en que se establezcan los hechos invocados y las

peticiones que se formulen. Deducida la demanda, citará el tribunal a la audiencia del quinto día hábil después de la última notificación;

2) La notificación de la demanda se efectuará conforme a la norma del inciso primero del artículo 553 del Código de Procedimiento Civil. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 del mismo Código, se presumirá de pleno derecho como domicilio del demandado el que corresponda al inmueble arrendado;

3) En la demanda deberán indicarse los medios de prueba de que pretende valerse la demandante. Sólo podrán declarar hasta cuatro testigos por cada parte y la nómina, con la individualización de los que el actor se proponga hacer declarar, se presentará en el escrito de demanda. La nómina con los testigos del demandado, hasta antes de las 12:00 horas del día que preceda al de la audiencia;

4) La audiencia tendrá lugar con sólo la parte que asista, se iniciará con la relación verbal de la demanda y continuará con la contestación verbal del demandado. Acto seguido se procederá obligatoriamente al llamado a conciliación;

5) En la contestación el demandado podrá reconvenir al actor, debiendo en el mismo acto dar cuenta de los medios de prueba que sustentan su pretensión. De la reconvenición se dará traslado a la demandante, la que podrá contestar de inmediato o reservar dicha gestión para la audiencia a que se refiere el inciso final del número 6) del presente artículo. En ambos

casos, la reconvención será tramitada y resuelta conjuntamente con la cuestión principal;

6) En caso de no producirse avenimiento total, el juez establecerá los puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos que deban ser acreditados, procediendo de inmediato a la recepción de la prueba ofrecida en la demanda y la contestación. Si el tribunal no estimare que existan puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos que deban ser acreditados, citará de inmediato a las partes para oír sentencia. Si se hubiere deducido demanda reconvencional, la demandante podrá solicitar se cite a las partes a una nueva audiencia a realizarse dentro de los 5 días siguientes, a objeto de proceder a la contestación de la misma y a la recepción de la prueba que ofrezca. Las partes se entenderán citadas de pleno derecho a dicha audiencia y se procederá en ella en conformidad a lo establecido en el presente artículo. En este caso, cualquiera de las partes podrá solicitar se reserve para dicha audiencia el examen de la prueba que no pudiese ser rendida en el acto;

7) La prueba será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica. La prueba testimonial no se podrá rendir ante un tribunal diverso de aquél que conoce de la causa. Concluida la recepción de la prueba, las partes serán citadas a oír sentencia;

8) Los incidentes deberán promoverse y tramitarse en la misma audiencia, conjuntamente con la cuestión principal, sin paralizar el curso de ésta. La sentencia definitiva se pronunciará sobre la acción deducida y sobre los

incidentes, o sólo sobre éstos cuando sean previos o incompatibles con aquélla;

9) Sólo serán apelables la sentencia definitiva de primera instancia y las resoluciones que pongan término al juicio o hagan imposible su continuación. Todas las apelaciones se concederán en el solo efecto devolutivo; tendrán preferencia para su vista y fallo y durante su tramitación, no se podrá conceder orden de no innovar.

En segunda instancia, podrá el tribunal de alzada, a solicitud de parte, pronunciarse por vía de apelación sobre todas las cuestiones que se hayan debatido en primera para ser falladas en definitiva, aun cuando no hayan sido resueltas en el fallo apelado; y,

10) Las partes podrán comparecer y defenderse personalmente, en primera instancia, en los juicios cuya renta vigente al tiempo de interponerse la demanda no sea superior a cuatro unidades tributarias mensuales (Ley de arriendos - Chile, 2005)

Este procedimiento determinado en esta legislación chilena a mi parecer garantiza a las partes intervinientes en el proceso judicial, de tal manera que sus derechos no le sean vulnerados, lo que representa un avance en el sistema de justicia en ese país.

República Dominicana.

En este país rige la Ley General de Arrendamiento Urbanos y Suburbanos para todo contrato, verbal o escrito, de arrendamiento de bienes inmuebles, en cualquier lugar donde estén ubicados y se destinen a la vivienda o al ejercicio de una actividad comercial, industrial, artesanal, profesional, técnica, asistencial, cultural, docente, recreativa o a actividades y servicios públicos. Esta Ley en su Art. 1 señala “El derecho a vivienda digna y adecuada es inherente a todo ser humano. El Estado tiene el deber de posibilitar la realización de este derecho”. En cuanto al procedimiento de desahucio Art. 121 establece que se deducirán las acciones que el arrendador promueva por las siguientes causas:

“a) Expiración del plazo del arrendamiento, conforme al inciso e) del artículo 113 de esta ley.

b) Extinción del contrato de arrendamiento por expiración del derecho del usufructuario o del fiduciario, de conformidad con el artículo 74 de esta ley.

c) Resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, según el artículo 114 de esta ley.

d) Habitación para uso propio o de familiares y nueva construcción, en caso de vivienda de carácter social, de acuerdo con los artículos 100, 101, 102, 103 y 104 de esta ley (LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTO URBANOS Y SUBURBANOS, 2004)

El demandado podrá oponer las excepciones de pago por compensación por los gastos, las reparaciones y los servicios abonados por cuenta del

arrendador, de disminución del precio o excusión del pago, según lo dispuesto en la presente ley, además de las otras defensas previas y de fondo que procedan”.

En esta Ley, puedo mencionar que concede la posibilidad de que el inquilino se oponga en el sentido de que las reparaciones que haya realizado en el inmueble sean devueltas.

Estas legislaciones como podemos observar significan un avance en el desarrollo social de estos países, puesto que tanto el desahucio como figura jurídica así el procedimiento para llevarlo a cabo, protege los derechos a las partes intervinientes en el contrato de arrendamiento, de ahí que nuestro país debe tomar en cuenta estas legislación peor aplicándolas a nuestra realidad y así poder evitar vulneración de derechos para el inquilino y el arrendatario.

Aplicación de la Ley de Inquilinato en los procesos de Desahucio

En cuanto al tema del desahucio, este es trámite establecido en la Ley de Inquilinato como un medio legal a seguir para dar por terminado el contrato de arrendamiento, se lo tramita ante los jueces que tendrán competencia para conocer de las controversias sobre las relaciones de arrendamientos son los Jueces de Inquilinato, en el caso de en una jurisdicción cantonal no cuente con este funcionario judicial, le corresponde conocer esta clase de asuntos al Juez Civil.

De la revisión a la Ley de Inquilinato, puedo mencionar que no en todos las causas que dan culminación al contrato de arrendamiento, puede ser

tramitadas por vía del desahucio, por tal motivo, me permito indicar las causas específicas para poder entablar un trámite de desahucio con el objetivo de dar por terminar el contrato de arrendamiento están las siguientes: Por el cumplimiento del plazo que se estableció previamente en el contrato, entonces la Ley ya prevé esta causal: Art. 33 Por transferencia del dominio: Art. 31 Por demolición del local arrendado: Art. 30 Iral. h)

En los contratos de arrendamiento, es necesario saber que en el Art. 28 de la Ley en mención consagra que estos tendrán una duración de dos años, la terminación de contrato de arrendamiento por desahucio para que sea legal, debe presentarse al año, con nueve meses de transcurrido el contrato, este trámite de desahucio servirá como una diligencia previa, para entablar un juicio verbal sumario en caso de que el arrendatario no cumpliera con la desocupación del inmueble arrendado en la terminación el contrato de arrendamiento.

Vacíos legales en relación con el proceso de desahucio por demolición del local arrendado y por traspaso de dominio.

Como se conoce la Ley de Inquilinato es una Ley netamente social, de protección al inquilino, como vemos en el trámite de desahucio por las causales de transferencia de dominio y por demolición del local arrendado, se atenta contra este sujeto vulnerable que viene a ser el arrendatario o inquilino, por la existencia de vacíos e inconsistencias jurídicas siendo necesario innovar estas instituciones jurídicas para que exista la seguridad jurídica.

Al estudiar la Ley de Inquilinato observamos que el inquilino o demandado no puede defenderse en el caso de los tramites de desahucio por las causales anteriormente mencionadas, el trámite especial no cuenta con partes procesales importantes como el caso del Juicio Verbal Sumario que si se lo toma en cuenta en el desahucio por la causal de terminación del plazo pactado.

Al desahucio por transferencia de dominio y por demolición del local arrendado se lo debería tramitar en Juicio Verbal Sumario, pues es menester recabar el conocimiento de todas las pruebas legalmente aplicadas de un juicio motivado de acuerdo a las leyes, para no caer en injusticias.

Se ha conocido que estos trámites muchas veces han sido objeto de ilegalidades, por trámites especiales y con consecuencias reales, como la desocupación del local objeto de trámite, han sido aplicados por personas inescrupulosas para hacer pasar como inquilinos a familiares.

Y como estos trámites carecen de un término de prueba donde los demandados puedan hacer valer sus derechos, el juzgador le corresponde aplicar la ley conforme a lo dispuesto en la Ley de Inquilinato.

Por estas razones es menester reformar la Ley de Inquilinato en el sentido de que al igual que el desahucio por causal de terminación del plazo, que se lo tramita en Juicio Verbal Sumario de la misma forma se lo haga con el de transferencia de dominio y por demolición del local arrendado.

2.4 Hipótesis

2.4.1 Hipótesis General

La reforma al artículo 31 de la Ley de Inquilinato, permitirá no dar por terminado el contrato de arrendamiento, cuando exista la transferencia de dominio del local arrendado, siempre y cuando el mismo se lo haya registrado un año antes de la venta.

2.4.2 Hipótesis Particulares

El análisis a Ley de Inquilinato, determinara como se origina la terminación del contrato de arrendamiento.

El análisis de la terminación del contrato de arrendamiento en la legislación del de otros países de América Latina, sustentara la propuesta de reforma al artículo 31.

La propuesta de una reforma legal al artículo 31 de la ley de Inquilinato, contribuirá a prevalecer el derecho de los arrendatarios.

2.4.3 Operacionalización de las Variables

HIPOTESIS ESPECIFICAS	VARIABLE	DEFINICION CONCEPTUAL	PARAMETROS	INDICADORES	INSTRUMENTOS
La determinación en nuestra legislación de como una persona por medio de una voluntad escrita puede dejar sus bienes a otra, otorga el derecho a determinar quién es el sucesor y beneficiario directo	VARIABLE INDEPENDIENTE Código Civil ecuatoriano VARIABLE DEPENDIENTE Normativa legal sobre el hecho jurídico de testar	Es el derecho de una persona que tiene sobre los bienes de otra luego que esta muere, porque existe un documento llamado testamento que lo designa legítimo sucesor. .	Beneficiarios por medio de testamento	Estadísticas de notarías y juzgados.	Observación
El análisis de las leyes de otros países de habla hispana preferentemente en lo que respecta a la sucesión de bienes por medio de un testamento, permite mejorar nuestra legislación	VARIABLE INDEPENDIENTE Análisis a leyes de países vecinos sobre el hecho jurídico de testar VARIABLE DEPENDIENTE Conocimiento jurídico de otras legislaciones	Determinación de las leyes de otros países respecto al proceso legal de testar, como en cada uno de ellos es el procedimiento de este hecho jurídico.	Procedimiento legal del hecho de testar	Estadísticas de beneficiarios de testamentos en América latina obtenidos por internet	Estadísticas
La propuesta de una reforma legal para ser más ágil en el proceso de ejecución del testamento y para darle seguridad jurídica, lo convierte en un instrumento para el legado de los bienes.	VARIABLE INDEPENDIENTE Reforma al Título III del Código Civil VARIABLE DEPENDIENTE Evitar nulidades en el hecho jurídico de testar	Planteamiento de un cambio a la norma jurídica, donde se busca dar seguridad al hecho de testar.	Propuesta de reforma	Criterios de ciudadanos y abogados	Encuesta

2.6 Definición de términos usados

Sucesión a Título Universal:- La sucesión es a título universal, cuando el derecho habiente o herederos, suceden al causante en todos los bienes, derechos y obligaciones o pueden también sucederle en una cuota de tales bienes, derechos y obligaciones, como puede ser la mitad, un tercio, etc.

Sucesión a Título Singular:- Esto se da cuando se sucede en una o más especies o cuerpo ciertos, como puede ser una casa, un vehículo, una vaca, un computador, etc. O en una o más especies indeterminadas de cierto género, como 10 caballos, 100 quintales de arroz, Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América.

Sucesión Testamentaria:- Esta se da cuando la sucesión se da cuando existe un testamento;

Sucesión Intestada.- En cambio cuando se da la sucesión en virtud de la ley, se llama intestada o abintestato.

Asignaciones por causa de muerte:- Estas asignaciones son las que se realizan ya sea por la ley o por testamento de una persona que fallece y que se llama causante, en virtud de lo cual, los asignatarios la suceden en sus bienes. Por asignatario se conoce a la persona a quien se realiza la asignación.

Herencia:- Se llama así a toda asignación a título universal y el asignatario de herencia, se llama heredero;

Legado.- La asignación a título singular se llama legado y el asignatario se llama legatario.

Apertura de la sucesión.- La sucesión de los bienes de una persona se abre cuando esta fallece, en su último domicilio, salvo excepciones de ley.

Delación y diferimiento de la herencia.- Se conoce como delación de una asignación al actual llamamiento que hace la ley para aceptar o rechazar tal asignación;

En tanto que la herencia o un legado se defiere al heredero o al legatario al momento del fallecimiento del causante, siempre que el heredero o el legatario no sea llamado condicionalmente o al momento de cumplirse la condición, si el llamado es condicional.

Transmisión de derechos sucesorios.- Si los derechos a la sucesión del heredero o legatario no han prescrito y éste fallece antes de aceptar o repudiar la herencia o el legado que se le defiere, deja a sus herederos el derecho de aceptar o repudiar tal herencia o legado, aunque al fallecer no conozca que se le ha deferido.- Este derecho no se ejercerá si previamente se acepta la herencia de la persona que lo transmite.

Situación de los conmurientes.- Cuando dos o más personas fallecen en un mismo acontecimiento como un incendio, accidentes aéreo o vehicular, naufragio, terremoto, u otra causa, ninguna de ellas sucederá en los bienes de las otras.

Formación del acervo líquido.- Toda sucesión por causa de muerte para ejecutar lo dispuesto por el difunto o la ley, se deducen de la masa de bienes hereditarios e incluso sus créditos, lo siguiente:

- a) Las costas de la publicación del testamento, los relativos a la apertura de la sucesión, los de enfermedad y funerales;
- b) Las deudas hereditarias;
- c) El impuesto que cause la sucesión indivisa; y,
- d) La porción conyugal a que haya lugar en la sucesión.

Lo que resta es el acervo líquido que dispone el testador o la ley.

Derecho de alimentos.- Aquellos alimentos que por ley el causante debía a ciertas personas, no gravan la masa hereditaria, pero si a quien participa de la sucesión y el testador ha impuesto esta obligación.

Pago de impuestos fiscales.- El impuesto a la renta gravado a las herencias, legados y donaciones, será pagado por quienes sean beneficiarios.

Capacidad y dignidad para suceder:- La ley considera que toda persona será capaz y digna para suceder siempre que no haya sido declarada incapaz e indigna.

Existir para suceder:- Para ser capaz de suceder se debe existir al tiempo de abrirse la sucesión, a menos que se suceda por derecho de transmisión y cuando esto ocurra entonces si debe existir.

Si la herencia o legado se deja bajo condición suspensiva, se debe existir al momento de cumplirse la condición.

Si hay asignaciones para personas que al abrirse la sucesión no existen pero se espera que existan hasta antes de quince años luego de la apertura de la sucesión.

Asimismo será válida la asignación ofrecida a personas que presten un importante servicio, aunque quien lo preste no haya existido al morir el testador.

Personería jurídica para suceder.- Para acceder a una herencia o legado los gremios, cofradías, clubes, etc. deben tener personería jurídica o si la asignación determinare a futuro se forme una nueva corporación o establecimiento, podrá solicitarse la personería legal y entonces valdrá la asignación.

Indignidad para suceder:- No podrán suceder al difunto como herederos, legatarios o no tendrán derecho a alimentos: 1) El homicida en la persona del difunto sea como actor, cómplice o encubridor o si lo dejó perecer pudiendo salvarlo;

2) Quien atente contra la vida, la honra o bienes de la persona a suceder, o de su cónyuge, de sus ascendientes o descendientes, si tal acto se prueba por sentencia ejecutoriada;

3) El consanguíneo hasta cuarto grado, que en estado de demencia o desvalido el causante, no lo socorrió pudiéndolo;

4) Quien por fuerza o dolo obtuvo del testador algo favorable o le impidió testar;

5) Quien con dolo oculte o detenga el testamento;

6) Quien siendo mayor de edad no denuncia o acusa al homicida del causante, tan pronto pudo hacerlo. Excepto si el heredero o legatario fuere eclesiástico,

cónyuge, ascendiente, descendiente o consanguíneo dentro del cuarto grado o segundo de afinidad del autor o cómplice del homicidio;

7) El tutor, curador o albacea que nombrados por el testador se excusen sin causa legítima.

Declaratoria de indignidad y prescripción:- Esta debe declararse en juicio a petición de cualquier interesado en la exclusión del heredero o legatario indigno. Y así declarado el indigno restituirá la herencia o legado con sus accesorios y frutos.

La indignidad prescribe en cinco años de la posesión de la herencia o legado.

La acción de indignidad no cabe contra terceros de buena fe.

Los deudores hereditarios o testamentarios no podrán oponer al demandante la excepción de incapacidad o indignidad.

CAPITULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 Metodología Empleada

MÉTODO HISTÓRICO.- Analizando los antecedentes históricos de la parte legal respecto al hecho jurídico de otorgamiento de testamento.

MÉTODO ANALÍTICO SINTÉTICO.- Analizando de manera individual el proceso de otorgamiento de testamento, para llegar a conclusiones determinantes sobre el proceso y los vacíos de nuestra legislación.

MÉTODO ESTADÍSTICO.- Este método se utilizó por cuanto se requería contar con cifras reales, datos concretos, causas y encuestas para identificar la realidad jurídica del hecho testamentario.

3.2 Tipo de estudio

BIBLIOGRÁFICA.- Analizando la parte legal de otros países, para determinar con nuestra legislación, cual garantiza de mejor forma la validez jurídica de este hecho voluntario de las personas naturales.

DESCRIPTIVA- EXPLICATIVA.- Describimos la doctrina jurídica vinculada a la temática esto es el Código Civil.

3.3 Población y Muestra

3,3.1 Población

Población: Habitantes de la ciudad de Vinces

Muestra Segmentada:

-Profesionales de derecho	100
-Habitantes	700

Universo de investigación: 800 personas (N)

3.3.2 Muestra

Aplicamos la fórmula: $n = N / [e^2 (N-1) + 1]$

Dónde:

n= tamaño de la muestra

N= Tamaño de la población

e= Error máximo admisible (al 5%= 0.05)

De modo que el $(5\%)^2 = (5/100)^2 = 25/10\ 000 = 0.0025$

Si trabajamos con la población determinada, entonces los resultados serán:

$$n = (800) / (5\%)^2 [(800-1) + 1]$$

$$n = 800 / [(0.0025) (799) + 1]$$

$$n = 800 / [1,9975 + 1]$$

$$n = 800 / 2.9975$$

$$n = 266.88$$

$$n = 267 \text{ personas a encuestar.}$$

El obtener un total de 267 personas a encuestar, nos permite determinar cuántos de cada grupo considerado de la población, determinado por medio de regla d tres simple:

1100	100%
100	X%

$$\text{Así } X = (100) (100) / 800$$

X= 12.5% Profesionales del Derecho

Por lo tanto determino que la población está presente en un porcentaje de:

Profesionales del Derecho	12.50%
Habitantes	<u>87.50%</u>
	100.00%

De la muestra vamos a encuestar:

Profesionales del Derecho	(12.50%) (267)=	33
Habitantes	(87.50%) (267)=	234

3.4 Técnicas e Instrumentos

3.4.1 Técnicas

Observación. Que nos ha permitido determinar que existe una problemática por vacíos legales en el otorgamiento de testamentos, y que merece realizar una investigación.

Encuestas. Aplicadas a profesionales del derecho y ciudadanos de la ciudad de Vinces, para considerar dentro de la investigación los criterios de abogados en libre ejercicio profesional y de la ciudadanía del cantón Vinces, sobre la temática del Testamento.

3.5 Recolección de Información

En el desarrollo de la investigación para la obtención de la información se ha tenido la contribución de abogados y ciudadanos, que han contestado la encuesta, la cual fue hecha por el investigador.

3.6 Selección de recursos de apoyo

Se utilizó en la investigación los siguientes recursos:

Recursos Materiales

Computadora, impresora, internet, papel, esferográficos, grapadora, perforadora; leyes, libros, revistas, periódicos, etc

Recursos Humanos

Investigador

Tutor de Tesis

Lector de Tesis

Recursos económicos

Propios del investigador

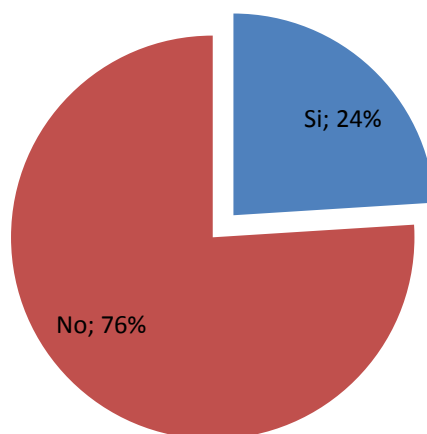
CAPITULO IV

ANALISIS E INTERPRETACION DE RESULTADOS

4.1 Análisis de Resultados

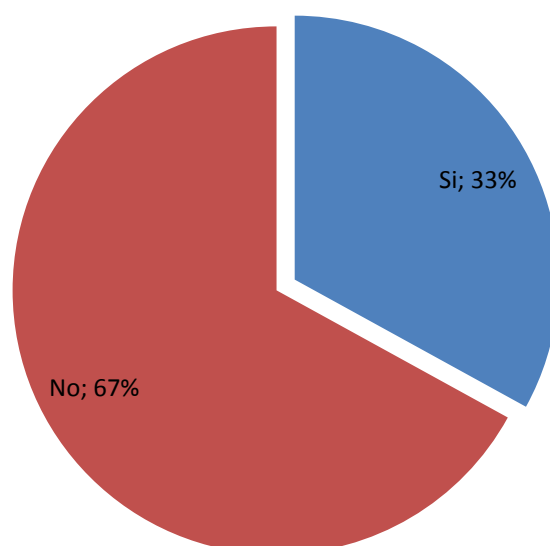
Aplicación de la encuesta a profesionales del Derecho:

PREGUNTA 1	RESULTADOS	
¿Usted está de acuerdo con la Ley de Inquilinato?	Numero	Porcentaje
Si	8	24
No	25	76
TOTAL	33	100



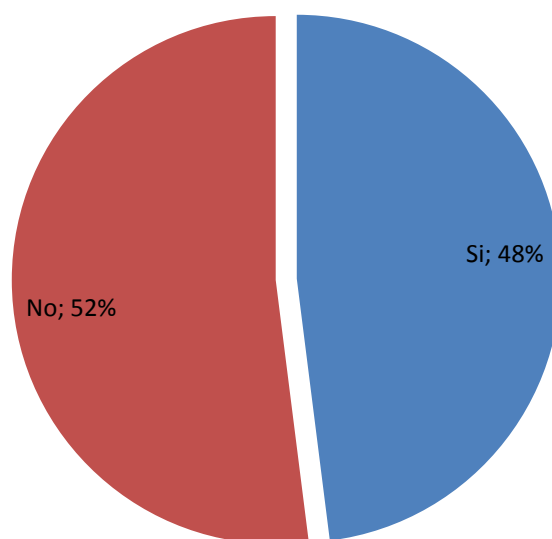
Al consultar si “está de acuerdo con la Ley de Inquilinato” los abogados consultados en un 24% manifiestan que SI, el 76% de ellos manifiestan que NO.

PREGUNTA 2	RESULTADOS	
	Numero	Porcentaje
¿Está de acuerdo con la normativa legal que rige la relación arrendador-arrendatario?		
Si	11	33
No	22	67
TOTAL	33	100



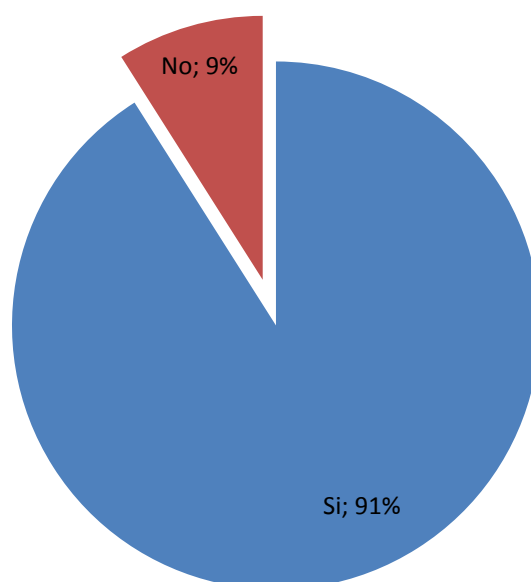
Al preguntar si “Está de acuerdo con la normativa legal que rige la relación arrendador-arrendatario”, el 33% de los abogados consultados responden que SI están de acuerdo, el 67% indican que No lo están.

PREGUNTA 3	RESULTADOS	
¿Tiene experiencia en casos de litigios por desahucio en arriendos de locales?	Numero	Porcentaje
Si	16	48
No	17	52
TOTAL	33	100



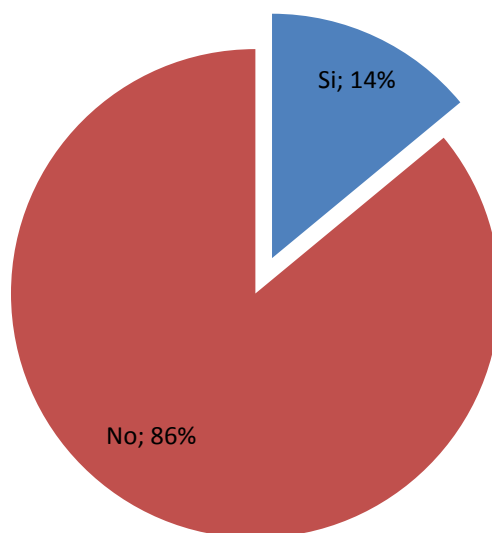
Se pregunta si “Tiene experiencia en casos de litigios por desahucio en arriendos de locales” el 48% manifiestan que si tienen experiencia, el 52% contesta que No tienen esa experiencia.

PREGUNTA 4	RESULTADOS	
	Numero	Porcentaje
¿Considera usted que el desahucio es un hecho jurídico?		
Si	30	91
No	3	9
TOTAL	33	100



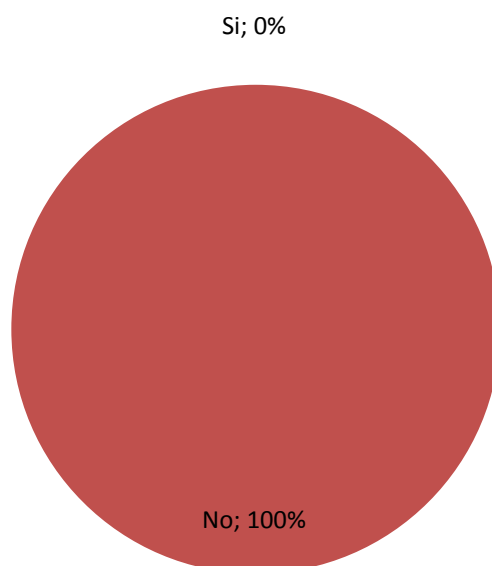
Al consultar si “Consideran que el desahucio es un hecho jurídico”, el 91% de los abogados consultados indican que si es un hecho jurídico, el 9% restante responden que No lo es.

PREGUNTA 5	RESULTADOS	
¿Los procedimientos en los procesos judiciales sobre desahucio por arrendamiento de locales son ágiles?	Numero	Porcentaje
Si	5	14
No	28	86
TOTAL	33	100



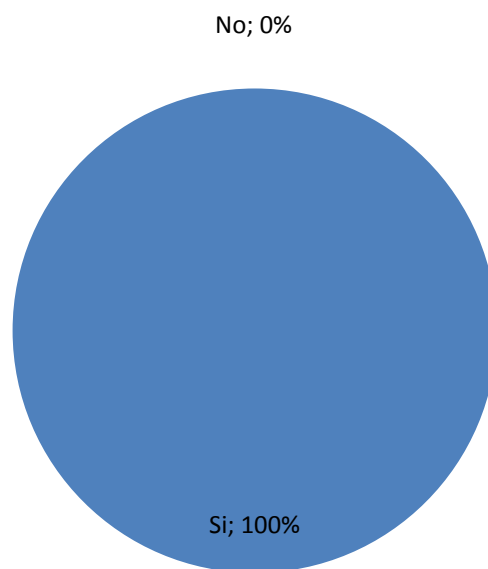
Se pregunta si “Los procedimientos en los procesos judiciales sobre desahucio por arrendamiento de locales son ágiles”, el 14% de los juristas consultados indican que si son ágiles, el 86% manifiesta que No son ágiles.

PREGUNTA 6	RESULTADOS	
¿Está de acuerdo que cuando existe transferencia de dominio de una vivienda, se pida a los arrendatarios desocupar el local?	Numero	Porcentaje
Si	0	0
No	33	100
TOTAL	33	100



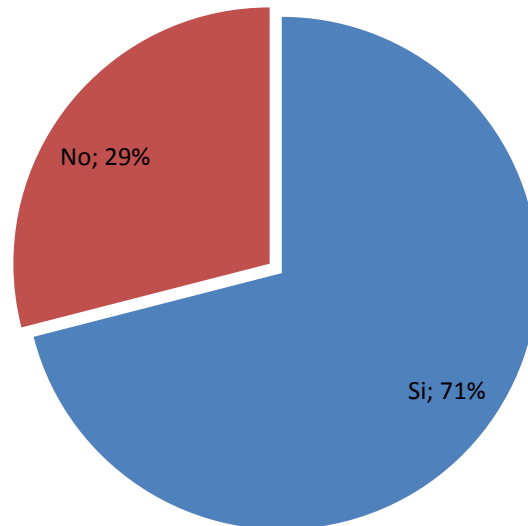
Se pregunta si “Está de acuerdo que cuando existe transferencia de dominio de una vivienda, se pida a los arrendatarios desocupar el local” ante lo cual el 100% de los abogados encuestados indican que No están de acuerdo.

PREGUNTA 7	RESULTADOS	
¿Está de acuerdo que cuando existe la transferencia de dominio de una vivienda, no se rompa el contrato de arrendamiento?	Numero	Porcentaje
Si	33	100
No	0	0
TOTAL	33	100



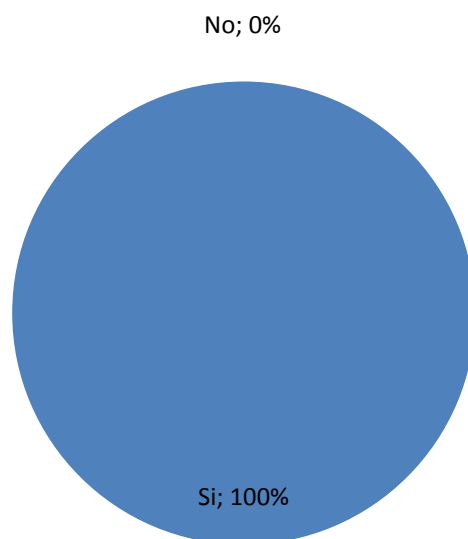
Al consulta si “Está de acuerdo que cuando existe la transferencia de dominio de una vivienda, no se rompa el contrato de arrendamiento”, el 100% de los abogados indican que Si están de acuerdo.

PREGUNTA 8	RESULTADOS	
¿Considera que es necesario hacer una reforma legal a la Ley de Inquilinato?	Numero	Porcentaje
Si	23	71
No	10	29
TOTAL	33	100



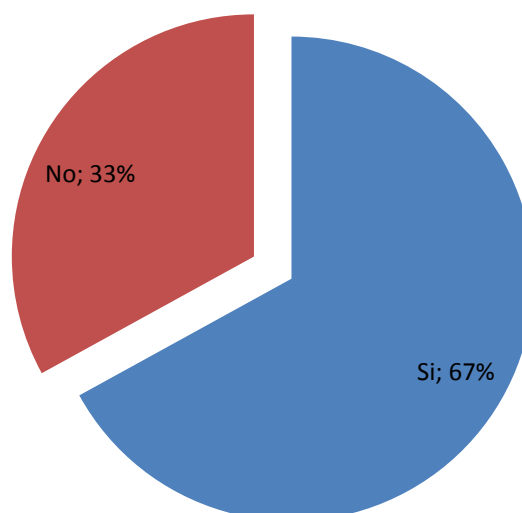
Al consultar si “Considera que es necesario hacer una reforma legal a la Ley de Inquilinato” el 71% de los abogados encuestados manifiestan que Si, el 29% indican que NO

PREGUNTA 9	RESULTADOS	
¿Está de acuerdo con la estabilidad del arrendatario, a pesar de que exista transferencia de dominio?	Numero	Porcentaje
Si	33	100
No	0	0
TOTAL	33	100



Al consultar si “Está de acuerdo con la estabilidad del arrendatario, a pesar de que exista transferencia de dominio” el 100% de los abogados manifiestan que si están de acuerdo.

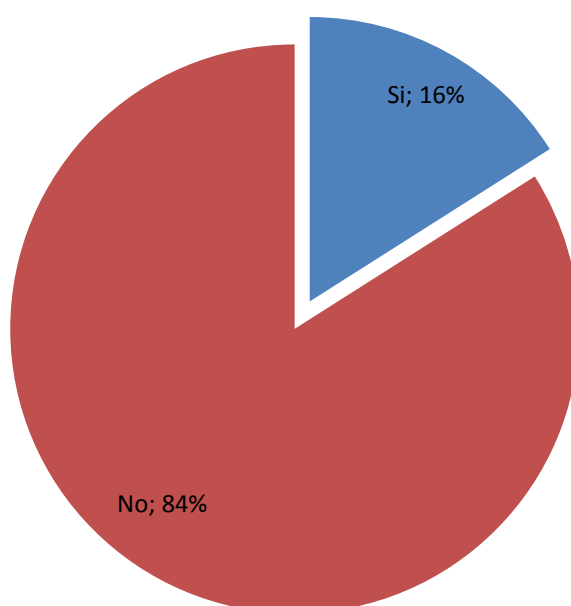
PREGUNTA 10	RESULTADOS	
	Numero	Porcentaje
¿Considera usted que una reforma al artículo 31 de la Ley de Inquilinato, es factible en el Ecuador?		
Si	22	67
No	11	33
TOTAL	33	100



Al consultar si “Considera usted que una reforma al artículo 31 de la Ley de Inquilinato, es factible en el Ecuador” el 67% de los abogados encuestados manifiestan que si es posible, y un 33% responden que No lo es.

Aplicación de la encuesta a los ciudadanos de la ciudad de Naranjito:

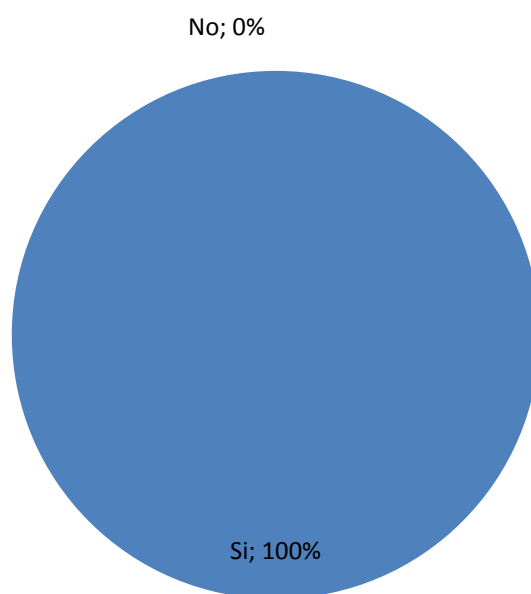
PREGUNTA 1	RESULTADOS	
¿Conoce usted la Ley de Inquilinato?	Numero	Porcentaje
Si	8	16
No	42	84
TOTAL	50	100



Al consultar si “Conoce usted la Ley de Inquilinato” los ciudadanos consultados en un 16% indican que Si conocen esta ley, el 84% de ellos manifiestan que No la conocen.

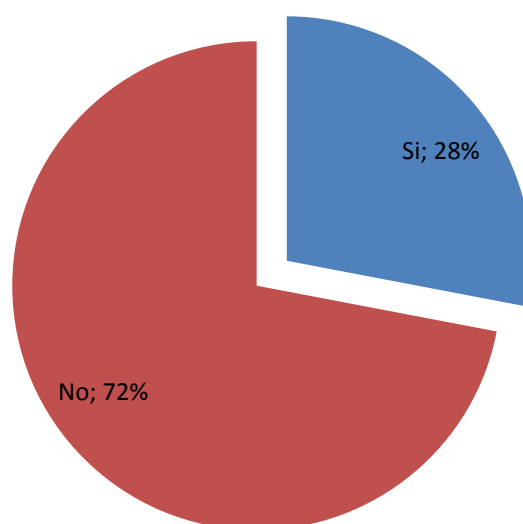
PREGUNTA 2	RESULTADOS
-------------------	-------------------

¿Está de acuerdo que exista una normativa legal que rija la relación arrendador-arrendatario?	Numero	Porcentaje
Si	50	100
No	0	0
TOTAL	50	100



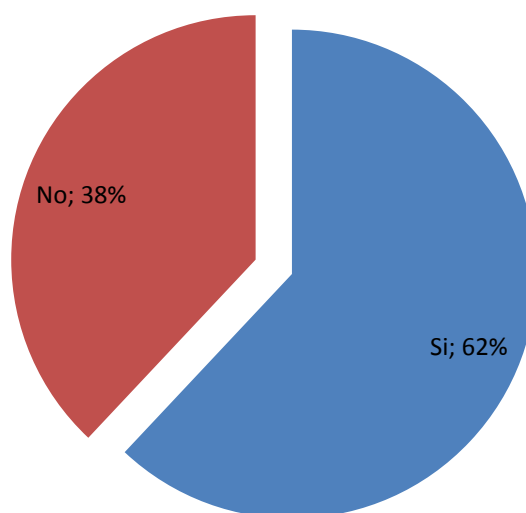
Al preguntar si “Está de acuerdo que exista una normativa legal que rija la relación arrendador-arrendatario”, el 100% de los ciudadanos consultados manifiestan que Si están de acuerdo con esta normativa legal, que regula los arrendamientos.

PREGUNTA 3	RESULTADOS	
	Numero	Porcentaje
¿Ha tenido problemas jurídicos por arriendos de locales?		
Si	14	28
No	36	72
TOTAL	50	100



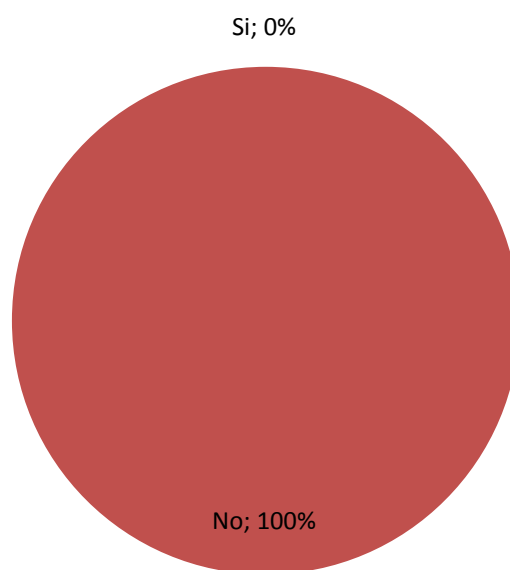
Se pregunta si “Ha tenido problemas jurídicos por arriendos de locales” el 28% de los ciudadanos encuestados responden que si han tenido este tipo de problemas, el 72% responde que no lo han tenido.

PREGUNTA 4	RESULTADOS	
¿Considera usted que el desahucio es un derecho jurídico a favor del arrendatario?	Numero	Porcentaje
Si	31	62
No	19	38
TOTAL	50	100



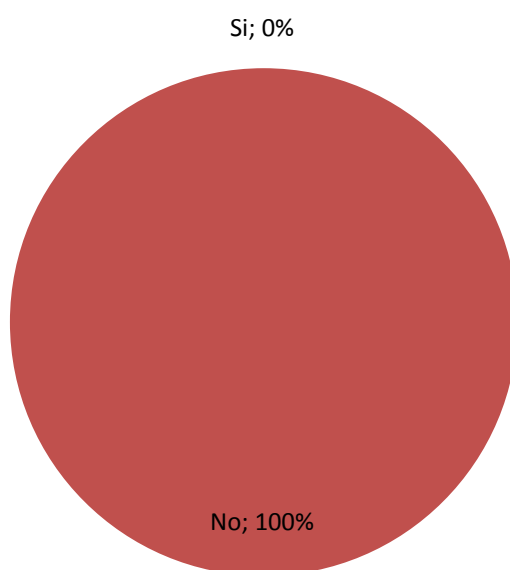
Al consultar si “Considera usted que el desahucio es un derecho jurídico a favor del arrendatario”, el 62% de los ciudadanos consultados manifiestan que Si beneficia al arrendatario, el 38% restante responden que No los benefician.

PREGUNTA 5	RESULTADOS	
¿Conoce usted los procedimientos en los procesos judiciales sobre desahucio por arrendamiento de locales?	Numero	Porcentaje
Si	0	0
No	50	100
TOTAL	33	100



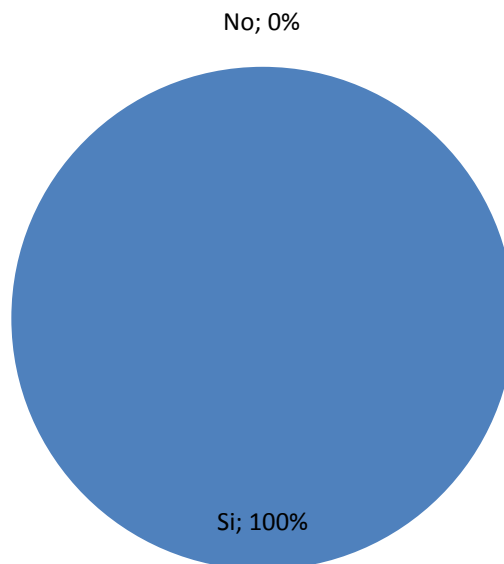
Se pregunta si “Conoce usted los procedimientos en los procesos judiciales sobre desahucio por arrendamiento de locales”, el 100% de los ciudadanos encuestados responden negativamente, es decir no conocen los procesos judiciales de esta problemática legal.

PREGUNTA 6	RESULTADOS	
¿Está de acuerdo que cuando existe transferencia de dominio de una vivienda, se pida a los arrendatarios desocupar el local?	Numero	Porcentaje
Si	0	0
No	100	100
TOTAL	50	100



Se pregunta si “Está de acuerdo que cuando existe transferencia de dominio de una vivienda, se pida a los arrendatarios desocupar el local” los ciudadanos encuestados en un 100% indican que no están de acuerdo.

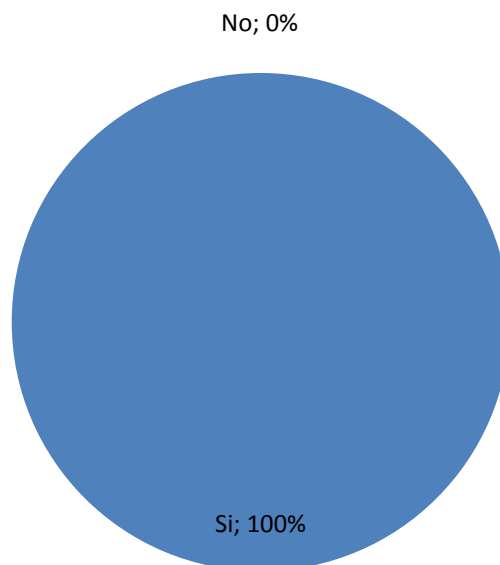
PREGUNTA 7	RESULTADOS	
¿Está de acuerdo que cuando existe la transferencia de dominio de una vivienda, no se rompa el contrato de arrendamiento?	Numero	Porcentaje
Si	50	100
No	0	0
TOTAL	50	100



Al consulta si “Está de acuerdo que cuando existe la transferencia de dominio de una vivienda, no se rompa el contrato de arrendamiento”, el 100% de los ciudadanos encuestados indican que Si están de acuerdo.

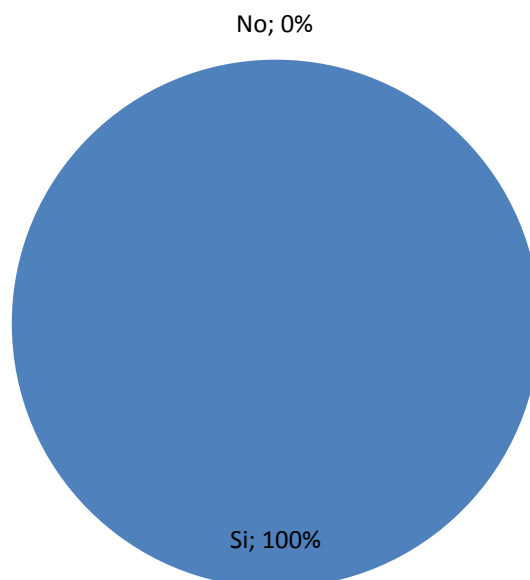
PREGUNTA 8	RESULTADOS
-------------------	-------------------

¿Considera que es necesario hacer una reforma legal a la Ley de Inquilinato para dar seguridad al arrendatario?	Numero	Porcentaje
Si	50	100
No	0	0
TOTAL	50	100



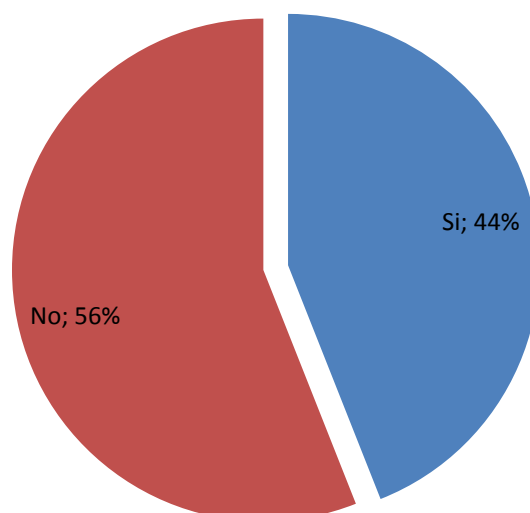
Al consultar si “Considera que es necesario hacer una reforma legal a la Ley de Inquilinato para dar seguridad al arrendatario” el 100% de los ciudadanos encuestados indican que si es necesario.

PREGUNTA 9	RESULTADOS	
¿Está de acuerdo con la estabilidad del arrendatario, a pesar de que exista transferencia de dominio?	Numero	Porcentaje
Si	50	100
No	0	0
TOTAL	50	100



Al consultar si “Está de acuerdo con la estabilidad del arrendatario, a pesar de que exista transferencia de dominio”, el 100% de los ciudadanos encuestados responden que si están de acuerdo.

PREGUNTA 10	RESULTADOS	
¿Considera usted que una reforma al artículo 31 de la Ley de Inquilinato, es factible en el Ecuador?	Numero	Porcentaje
Si	22	44
No	28	56
TOTAL	50	100



Al consultar si “Considera usted que una reforma al artículo 31 de la Ley de Inquilinato, es factible en el Ecuador”, el 44% de los encuestados responden que sí, el 56% no cree que esto sea factible.

4.2 Verificación de Hipótesis

Las hipótesis se han verificado por medio de las respuestas obtenidas en las encuestas aplicadas a ciudadanos y abogados en ejercicio profesional en el ciudad de Naranjito, lo cual resumimos en:

Los criterios traducidos en porcentajes verifica nuestra hipótesis general de plantear una reforma legal al artículo 31 de la Ley de Inquilinato.

CAPITULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES.-

La actual ley de inquilinato, en especial en la parte específica de la relación arrendador-arrendatario, no satisface a las personas entendidas en derecho, así como a las personas naturales, que mantienen relación arrendador-arrendatario.

Se ha determinado que en la ciudad de Naranjito no existen casos de manera cotidiana de litigios por desahucio en arriendos de locales, esto está considerado como un hecho jurídico.

Los procesos judiciales sobre desahucio por arrendamiento de locales no son ágiles, por parte de los operadores de justicia, esto muchas veces obliga a que no se den estos procesos legales.

Se ha determinado que la actual legislación de inquilinato permite los arrendatarios solicitar la desocupación del local, cuando existe la transferencia de dominio de una vivienda.

Se ha determinado que la actual Ley de Inquilinato merece una reforma para proteger a los arrendatarios, cuando existe la transferencia de dominio del local arrendado.

5.2 RECOMENDACIONES.-

Socializar con la comunidad la Ley de inquilinato en lo que respecta a los derechos que tienen los arrendatarios, y de manera especial cuando el local arrendado es vendido o existe una transferencia de dominio.

Es necesario capacitar a los juristas en libre ejercicio profesional en lo que respecta a la Ley de inquilinato, y analizar las propuestas de reformas que deben hacerse a las mismas, para generar nuevos criterios jurídicos.

Se debe presionar a los operadores de justicia para que los procesos judiciales sobre desahucio por arrendamiento de locales sean ágiles, dando una apreciación de un sistema de justicia no burocrático.

Proponer una reforma al artículo 31 de la Ley de Inquilinato para dar estabilidad al arrendatario, cuando existe la transferencia de dominio del local arrendado.

6.1 PROPUESTA

6.2 Título

Propuesta de reforma artículo 31 de la Ley de Inquilinato.

6.3 Justificación

La presente propuesta de intervención jurídica es de suma importancia porque se analiza el artículo 31 de la ley de inquilinato, donde se trata sobre la transferencia de dominio del local arrendado y que de acuerdo con la ley vigente el dueño dará al arrendatario tres meses para su desocupación, en caso de que no fuere desahuciado en el plazo de un mes contado desde la fecha de transferencia de dominio. La propuesta que se plantea es, permitir no dar por terminado el contrato de arrendamiento, cuando exista la transferencia de dominio del local arrendado, siempre y cuando el mismo se lo haya registrado un año antes de la venta. He ahí la importancia de la propuesta, porque esta dando seguridad al arrendatario de que su contrato sea respetado por el lapso de tiempo estipulado.

6.4 Objetivos

6.4.1 Objetivo General

Proponer una reforma al artículo 31 de la ley de Inquilinato para no permitir dar por terminado el contrato de arrendamiento, cuando exista la transferencia de dominio del local arrendado, siempre y cuando el mismo se lo haya registrado un año antes de la venta.

6.4.2 Objetivos Específicos

Socializar la propuesta con la comunidad involucrada en el presente estudio.

Evaluar la propuesta con entes de profesionales concedores de la temática.

6.4 Metodología

La metodología que se aplique para poner en ejecución la propuesta, será determinada por la Universidad Técnica de Babahoyo, por medio de su máximo organismo Rector de esta institución de educación, esto es el Consejo Académico Superior..

6.5 Factibilidad

Existe la factibilidad para el desarrollo y aplicación de la presente propuesta de intervención jurídica, por las siguientes razones:

1. Existe la necesidad de la Reforma al artículo 31, para dar seguridad al arrendatario.
2. Hay el criterio jurídico de que esta reforma es posible realizarla, con el apoyo de las autoridades de la Provincia de Los Ríos.
3. También existe el apoyo de parte de las autoridades de la Universidad Técnica de Babahoyo, que avalizará esta propuesta jurídica.

6.6 Descripción de la Propuesta

DICE:

Art. 31.- Caso de traspaso de dominio.- La transferencia de dominio del local arrendado termina el contrato de arrendamiento. En este caso, el dueño dará al arrendatario un plazo de tres meses para la desocupación.

Si el arrendatario no fuere desahuciado en el plazo de un mes contado desde la fecha de transferencia de dominio, subsistirá el contrato. Este plazo debe contarse desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, hasta el día que se cite la solicitud de desahucio al inquilino.

Se respetarán los contratos celebrados por escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad del respectivo cantón.

PROPUESTA:

Art. 31.- Caso de traspaso de dominio.- La transferencia de dominio del local arrendado termina el contrato de arrendamiento. En este caso, el dueño dará al arrendatario un plazo de tres meses para la desocupación.

Si el arrendatario no fuere desahuciado en el plazo de un mes contado desde la fecha de transferencia de dominio, subsistirá el contrato. Este plazo debe contarse desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, hasta el día que se cite la solicitud de desahucio al inquilino.

Se respetarán los contratos INSCRITOS en el Registro de la Propiedad del respectivo cantón, UN AÑO ANTES DE LA TRANSFERENCIA DE COMINIO DEL LOCAL ARRENDADO.

6.7 Actividades

TIEMPO ACTIVIDADES	Año 2013													
	Abril		Mayo		Junio		Julio		Agosto		Sept		Octb	
Sustento Teórico de la Investigación		X												
Desarrollo de la propuesta			X											
Planteamiento y presentación de la Propuesta Alternativa.				X										
Otorgamiento de la vida jurídica					X									
Desarrollo de los objetivos Generales y específicos						X								
Enunciación de aspectos Operativos relacionados con la propuesta							X							
Propuesta de otorgar vida jurídica estatuto y reglamento								X						
Tratamiento de la Propuesta Alternativa.									X	X				
Publicaciones y difusión											X			
Ejecución y aplicación de las Propuestas.												X	X	

6.8

Im-

pacto

El impacto de la propuesta de reforma al artículo 31 de la Ley de Inquilinato, se reflejará cuando los arrendatarios se sientan protegidos de que sus contratos de arrendamiento, inscritos un año atrás de la transferencia de dominio del inmueble serán respetados en todo su contenido por el nuevo propietario del inmueble.

6.9 Evaluación

La evaluación será por medio de encuestas a la sociedad para determinar la conveniencia o no de la propuesta.

6.10 Bibliografía

- Asamblea Nacional. (2013). *Ley de Inquilinato*. Quito.
- Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Constitucion de la Republica del Ecuador*. Quito.
- Astudillo. (2010). *Necesidad de incorporar en la ley de inquilinato un término de prueba en los trámites de desahucio para legitimar su procedimiento*. Loja: Universidad Nacional de Loja.
- Calle. (2013). *El desahucio por transferencia de dominio de predios urbanos y el derecho al debido proceso del notificado*. Guayaquil - Ecuador: Universidad de Gauayaquil.
- Figuroa & Garcia. (2009). *La Codificación de la Ley de Inquilinato en su Aplicación teórica y Práctica*. Cuenca: Editorial Jurídica del Arco Ediciones.
- Garcia, R. (2009). *Manual práctico en materia de inquilinato*. Quito.
- Ley de arrendamiento - Colombia. (2007). *Ley de arrendamiento*. Colombia.
- Ley de arriendos - Chile. (2005). *Ley de arriendos*. Chile.
- Ley de Inquilinato. (2000). *Ley de Inquilinato*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTO URBANOS Y SUBURBANOS. (2004). *LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTO URBANOS Y SUBURBANOS*. Republica Dominicana.
- Vargas. (2011). *Insuficiencia jurídica de la ley de inquilinato, en lo referente a la fijación de las pensiones de arrendamiento*. Loja: Universidad Nacional de Loja.
- Vasquez, M. (2007). *Práctica Forense Civil, Laboral, Inquilinato, Segunda Edición*. Cuenca: CARPOL.
- Velasco, E. (1991). *Sistema de Practica Procesal Civil, Tomo 1*. Quito: PUDELECO.

