

X DR. RODRIGO VAREA AVILES

X

**LEY DE INQUILINATO**



Registro Oficial N° 629 de 29 de Septiembre de 1950

**PODER LEGISLATIVO**

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR,



**LA SIGUIENTE LEY DE INQUILINATO**

**CAPITULO PRIMERO**

**Disposiciones Preliminares**

Art. 1º—Las disposiciones de esta Ley reglan las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, subarrendadores y subarrendatarios de los locales comprendidos dentro de perímetros urbanos.

Para la determinación del perímetro urbano se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales respectivas.

En todo lo que no estuviere previsto en esta Ley, se aplicarán las disposiciones del Código Civil y del Código de Procedimiento Civil.

**CAPITULO SEGUNDO**

**De los Locales de Arrendamiento**

Art. 2º—Los locales para ser arrendados deberán reunir, además de las condiciones que fijan las Ordenanzas Municipales al respecto, las siguientes:

- a) Disponer de servicios higiénicos permanentes, siquiera uno para cada piso de la casa, de acuerdo con las modalidades del lugar;

- b) Tener aireación y luz suficientes para las habitaciones;
- c) Disponer de instalaciones y servicios permanentes de agua potable para los menesteres domésticos de los inquilinos, donde fuere posible;
- d) Tener instalación y servicios permanentes de luz eléctrica, sólo donde fuere posible;
- e) No ofrecer peligro por ruina; y,
- f) Estar desinfectados, condición que se acreditará con el correspondiente certificado de la Sanidad.

Art. 3º—Si los locales arrendados no reunieren las condiciones determinadas en el Artículo precedente, el arrendatario podrá comunicar tal particular al Comisario de Inquilinato, el que procederá a inspeccionar el local dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes al recibo de la denuncia.

Si se comprueba la veracidad de la denuncia, el Comisario de Inquilinato ordenará que el arrendador efectúe las reparaciones y obras que fueren necesarias, dentro de un plazo prudencial que el Comisario determinará en cada caso, por escrito.

Si vencido el plazo fijado por la Autoridad, el local no hubiere sido puesto en las condiciones ordenadas, el arrendatario, con autorización del Comisario, podrá efectuar las reparaciones y obras estrictamente indispensables, a costa del arrendador. De las decisiones del Comisario podrá apelarse ante la Municipalidad respectiva.

El arrendatario que hubiese hecho las reparaciones de que habla el inciso anterior, descontará de las pensiones conductivas el valor invertido, más el 10% de recargo, en cuotas no mayores del 25% de dichas pensiones. No podrá exigirse al inquilino la desocupación del local arrendado antes de haberse compensado el valor de su inversión, salvo el caso que por los motivos que señala esta Ley tenga que desocupar se le devolverá el saldo previa liquidación de los gastos efectuados.

Art. 4º—El arrendador por cuya culpa no se efectuaren las reparaciones y obras ordenadas por el Comisario de Inquilinato, o que privare dolosamente a los locales de los servicios existentes y ocasionare daños comprobados en ellos, o dificultare de cualquier manera el uso del inmueble arrendado, a consecuencia de lo cual el inquilino se hubiere visto obligado a desocupar el local, indemnizará al arrendatario con una suma equivalente a la pensión conductiva de tres meses, previa comprobación verbal y sumaria y la respectiva resolución del Comisario.

## CAPITULO TERCERO

**De las Inscripciones de Predios de Arrendamiento**

Art. 5º—Las Municipalidades intervendrán en la fijación de cánones de arrendamiento ateniéndose a las disposiciones de esta Ley.

Art. 6º—Todos los arrendadores inscribirán sus predios en el Registro de Arrendamiento de Predios Urbanos que para el efecto llevarán las Municipalidades, y cada inscripción contendrá:

- a) El nombre del arrendador o subarrendador y sus direcciones;
- b) Ubicación y superficie del predio;
- c) Superficie del local o locales destinados al arrendamiento;
- d) Servicios higiénicos y de agua potable con que contare;
- e) Avalúo catastral-comercial del inmueble; y,
- f) Los demás datos que se exigieren en las Ordenanzas respectivas.

Art. 7º—Por cada inscripción la Municipalidad extenderá un certificado en el que conste la identificación, clasificación del predio o local inscrito y el canon mensual fijado para su arrendamiento.

Art. 8º—Las Municipalidades fijarán las tasas correspondientes a los servicios de inscripción de predios y otorgamientos de certificados al respecto, tasas que no pueden exceder de cinco sucres por cada predio.

Art. 9º—A ninguna persona se le considerará legalmente autorizada para dar en arrendamiento, total o parcialmente un predio, sin el requisito de la inscripción y mientras no hubiere obtenido el correspondiente certificado de fijación de precio.

La persona que diere el arrendamiento sin someterse a las disposiciones de este Artículo, será sancionada por el Comisario de Inquilinato con una multa de cincuenta a quinientos sucres, salvo que el incumplimiento de los requisitos fuere causado por negligencia de la Municipalidad.

Art. 10.—La Oficina de Registro de Arrendamientos podrá inspeccionar, en cualquier tiempo, los predios inscritos, con el fin de comprobar la exactitud de los datos suministrados para la inscripción.

## CAPITULO CUARTO

**De los Contratos de Arrendamiento y sus Efectos.**

Art. 11.—Los contratos de arrendamiento que se celebren por escrito deberán contener los siguientes datos:

- a) Ubicación y calidad del local arrendado;
- b) Determinación del precio y su forma de pago;
- c) Estipulación del plazo de duración de contrato;
- d) Lista o inventario de los objetos incluidos en el contrato y de las condiciones del local materia del arrendamiento;
- e) Destino que debe darse al local arrendado; y,
- f) Facultad o prohibición para el subarriendo.

Art. 12.—En todos los contratos verbales de arrendamiento, y en los escritos sin fijación del plazo, se entenderá que el contrato debe durar dos años, excepto en los siguientes casos:

- a) El arrendamiento de habitaciones en hoteles, casas de pensión o posadas;
- b) El arrendamiento a individuos o familias que, teniendo su residencia habitual en un lugar, van a otro como transeúntes, por negocio, reparo de salud, esparcimiento y otros análogos en que corresponda al inquilinato de corto tiempo; y,
- c) El arrendamiento de locales para exhibiciones, espectáculos y otros fines que por su propia naturaleza tienen corta duración.

Los contratos de arrendamiento a que se refieren los literales que anteceden, a excepción del plazo, se registrarán en lo demás por la presente Ley, en todo lo que fuere aplicable.

## CAPITULO QUINTO

### De la fijación del Precio del Arrendamiento

Art. 13.—La totalidad del precio de arrendamiento de un inmueble, no podrá exceder del 1 % mensual del avalúo comercial con que consta en el Catastro Municipal dicho inmueble, más el valor del impuesto municipal a la propiedad urbana.

Para determinar el precio total, se tomará en cuenta todos los departamentos, piezas o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador.

Cuando sólo se arrienda una parte del predio, el precio se fijará proporcionalmente a dicha parte.

Se exceptúan de las disposiciones de este Artículo los locales de arrendamiento para espectáculos públicos.

Art. 14.—Conforme a las normas establecidas en esta Ley, corresponde a la Oficina de Registro de Arrendamiento la fijación del precio de arrendamiento de cada local, el que constará en el certificado de que habla el Art. 7º de esta Ley.

El que cobrare un precio mayor del fijado por la Oficina de Registro de Arrendamiento, incurrirá en infracción que será sancionada con una multa de cien a mil sucres, sin perjuicio de la rectificación del precio y de la devolución al inquilino de lo cobrado en exceso.

## CAPITULO SEXTO

### De la Terminación del Arrendamiento

Art. 15.—El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento y por consiguiente exigir la desocupación y entrega de la cosa arrendada antes de vencido el plazo legal o convencional, solamente por una de las siguientes causas:

- a) Por mora de dos meses en el pago de la pensión conductiva;
- b) Por peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte que comprende el local arrendado y que exija la consiguiente necesidad de repararlo, lo que debe ser debidamente comprobado en la forma legal;
- c) Por repetidas algazaras o reyertas ocasionadas por el inquilino, sus familiares o dependientes;
- d) Si el arrendatario o el inquilino dedicare la cosa arrendada a un objeto ilícito o distinto del convenio;
- e) Si el inquilino, sus familiares o dependientes deteriorasen el edificio o las dependencias de él y siempre que el deterioro no provenga del uso legítimo;
- f) Si el inquilino subarrienda la cosa arrendada o traspasa sus derechos sin tener autorización para ello;
- g) Si el inquilino, ejecutare en el local arrendado obras no autorizadas por el arrendador;
- h) Cuando el arrendador quisiera demoler el local para una nueva edificación; caso en el cual deberá notificar legalmente al inquilino, con cuatro meses, por lo menos, de anticipación a la fecha fijada para la demolición. La solicitud de desocupación sólo podrá ser aceptada cuando se acompañen a ella los planos de la nueva construcción, aprobados por la Municipalidad respectiva y el permiso para iniciar la obra.

El arrendador deberá iniciar la demolición en la fecha fijada.

Si el arrendatario no entregare el local en el término señalado, la demolición se efectuará en los treinta días subsiguientes a la desocupación obtenida en juicio.

Si el arrendador no efectuare la demolición incurrirá en la pena del Art. 4º de esta Ley;

i) En los casos de expropiación por causa de utilidad pública; y,

j) Por la transmisión de dominio a título oneroso del inmueble arrendado cuando el contrato no se ha celebrado por escritura pública. En este caso se dará al arrendatario un plazo de tres meses para la desocupación del inmueble.

En los casos de contratos celebrados por escritura pública se estará a lo dispuesto en los incisos 2º y 3º del Art. 1953 del Código Civil. (Art. 2020 edición 1960).

La acción de desocupación corresponderá al primitivo arrendador o al nuevo dueño.

Art. 16.—En los contratos de arrendamiento a plazo fijo, el arrendador deberá dar aviso al arrendatario de su voluntad de concluir el contrato, con noventa días, por lo menos, de anticipación a la fecha de expiración del mismo; aviso que se dará mediante la notificación de desahucio. Si no hubiere sido desahuciado el arrendatario en esta forma, el contrato se entenderá renovado, en todas sus partes, por un período de seis meses y por una sola vez.

La disposición del inciso anterior, se aplicará también a los contratos escritos sin estipulación de plazo y a los contratos verbales.

Art. 17.—Si el inmueble fuere embargado judicialmente, el depositario se sustituirá en los derechos y obligaciones del arrendador, si éste fuere el dueño del inmueble, hasta que se practique el remate, sin que se pueda privar al arrendatario de la ocupación del inmueble hasta que se verifique el remate.

En caso de remate se aplicará lo dispuesto en la letra j) del Art. 15.

Art. 18.—En los contratos verbales y en los escritos en que no se hubiere estipulado plazo fijo, el arrendatario podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento en cualquier tiempo, siempre que dé aviso al arrendador con anticipación de un mes, por lo menos. Durante este tiempo deberá pagarse el precio del arrendamiento y se permitirá que otros interesados examinen el local materia del contrato.

Si se hubiere estipulado plazo fijo en el contrato escrito, ese plazo será obligatorio para el arrendatario.

## CAPITULO SEPTIMO

### De la Competencia y el Procedimiento

Art. 19.—Toda reclamación sobre inquilinato se tramitará en Juicio Verbal Sumario ante los Comisarias de Inquilinato del respectivo Cantón.

De las sentencias que dicten los Comisarios de Inquilinato podrá apelarse ante los Jueces Provinciales respectivos; y se concederá el recurso de tercera instancia, según las reglas generales, para ante la Corte Superior respectiva.

Art. 20.—Los Comisarios de Inquilinato serán destinados por las respectivas Municipalidades.

Habrá obligatoriamente Comisarios de Inquilinato en los Cantones de Quito, Guayaquil y Cuenca.

En los Cantones en que no hubieran Comisarios de Inquilinato desempeñarán las funciones de éste el respectivo Comisario Municipal.

Los gastos de las Comisarias de Inquilinato corresponden a las Municipalidades respectivas.

## CAPITULO OCTAVO

### Disposiciones Generales

Art. 21.—El arrendador está obligado a recibir las pensiones de arrendamiento que se le ofrecieren en tiempo oportuno.

En este caso, si el arrendador rehusare o eludiere recibir el canon de arrendamiento, el inquilino podrá depositar dicho canon ante el respectivo Comisario de Inquilinato, funcionario que otorgará el comprobante de haberse hecho el depósito a la orden del arrendador. El Comisario, bajo su responsabilidad y dentro de las veinte y cuatro horas subsiguientes, hará la notificación, al arrendador, con el depósito. El comprobante del depósito será suficiente prueba para el arrendatario de que se ha pagado en esta forma y fecha, el canon de arrendamiento.

La diligencia de depósito no causará derechos judiciales.

Art. 22.—Las disposiciones de esta Ley se aplicarán también a los contratos verbales celebrados antes de la fecha de expedición de ella.

## CAPITULO NOVENO

### Disposiciones Transitorias

Art. 23.—Todos los contratos escritos sin fijación de plazo, o verbales vigentes en el momento de la expedición de esta Ley se los entenderá celebrados en la fecha de la publicación de la misma, debien-

do, por tanto, considerarse celebrados con el plazo mínimo de un año.

Art. 24.—Todos los juicios por inquilinato que estuvieren en trámite a la fecha de publicación de esta Ley, seguirán el procedimiento y tendrán los recursos establecidos en las leyes vigentes al tiempo de iniciarse los juicios.

Art. 25.—Se concede a las Municipalidades plazo improrrogable hasta el 31 de enero de 1950 para la organización de las Comisarias de Inquilinato o para la adaptación de las Comisarias Municipales a las funciones señaladas en esta Ley. Exceptúanse las Municipalidades de Quito y Guayaquil, las que deberán proceder a cumplir las obligaciones determinadas en esta Ley, en el término de treinta días.

Art. 26.—En tanto las Municipalidades no establezcan el Registro de Arrendamiento de predios urbanos, no se aplicará el Art. 9º de esta Ley. Pero, en ningún caso, el precio del arrendamiento podrá exceder del máximo del 1% mensual del avalúo del predio en la forma que esta ley establece.



## CAPITULO DECIMO

### Disposiciones Finales

Art. 27.—Desde la fecha de vigencia de la presente Ley quedan derogadas todas las Leyes anteriores de inquilinato y en general todas aquellas Leyes y disposiciones que se opusieren a esta Ley.

Art. 28.—Esta Ley entrará en vigencia desde la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del H. Congreso Nacional, en Quito, a los 6 días del mes de noviembre de 1949.

El Vicepresidente Interino de la República, Presidente Nato del H. Congreso Nacional, f) M. Augusto Alvarado Olea.

El Vicepresidente de la H. Cámara de Diputados, en ejercicio de la Presidencia f) Agustín Freile Núñez.

El Secretario de la H. Cámara del Senado. f) Dr. Rafael Galarza Arizaga.

El Secretario de la H. Cámara de Diputados f) Dr. Eduardo Santos C.

Palacio Nacional, en Quito, a veinte y cuatro de noviembre de mil novecientos cuarenta y nueve.

OBJETASE.

f) Galo Plaza, Presidente Constitucional de la República.

El Ministro de Previsión Social, f) Dr. Franklin Tello.  
Congreso Nacional, en Quito, a 30 de agosto de 1950.

INSISTASE,

f) Dr. Abel A. Gilbert, Vicepresidente de la República, Presidente del H. Congreso Nacional.

El Secretario del H. Congreso Nacional, f) Dr. Rafael Galarza Arízaga.

Palacio Nacional, en Quito, a 4 de setiembre de 1950.

EJECUTESE. f) Galo Plaza, Presidente Constitucional de la República.

El Ministro de Previsión Social, f) Dr. Clodoveo Alcívar Zevallos.

Es Copia.—El Subsecretario de Previsión Social. f) Lcdo. José Icaza Roldós.

## DE LA LEGISLACION SOCIAL ECUATORIANA SOBRE INQUILINATO

### Análisis de las principales disposiciones de la Ley

Dr. RODRIGO VAREA AVILES

Un ensayo de interpretación o crítica sociológico - jurídica de la Ley de Inquilinato, que fuera promulgada el 29 de setiembre de 1950 y que actualmente se encuentra en vigencia, torna necesario analizar el panorama que vive la humanidad en esta hora, y es que hay un signo característico, un distintivo de la época, un despertar de los pueblos: como si éstos quisieran hacer justicia, corrigiendo las desigualdades que los propios hombres se han encargado de crear. Así se explican sociológicamente movimientos revolucionarios concomitantes, tendientes todos a lograr las más preciadas conquistas, llámense libertad, igualdad, independencia etc. Quién sabe si las luchas de Argelia, el Congo, Cuba y tantos y tantos pueblos, no sean sino el resultado de ese germen que es congénito al espíritu humano y que ha madurado en forma de reclamar convertirse a breve plazo en una halagadora realidad.

Así, también, hay que interpretar ese brillante patrimonio jurídico, que hemos dado en llamarlo "conquistas sociales" y que implican, por sobre todo, una auténtica demostración del respeto a la condición humana.

Entre tales conquistas merecen capítulo especial las concernientes a inquilinato, materia harto difícil, porque requiere, casi como ninguna, un profundo conocimiento de la realidad social y económica de

la Nación a la cual debe regir, y porque, como dinámica que es, tiene que ir adaptándose al progreso constante de la sociedad.

El presente estudio, limitado como tiene que ser, no se propone sino analizar aquellas disposiciones que constituyen —aunque sea en la intención del legislador— puntos de avanzada que, independizándose del sistema individualista del Código Civil, trata de marchar paralelamente con las nuevas épocas que vive la humanidad.

En el momento actual, la intervención del Estado va tornándose cada vez más necesaria; su protección en todos los campos en que las desigualdades exigen un principio siquiera de equilibrio, es garantía en favor de la parte débil, del desheredado de la fortuna, del incapaz etc. Esto, por así decirlo, viene a significar que el famoso principio de la autonomía de la voluntad ha quedado atrás, dando paso a corrientes nuevas, llamadas a regular sociedad, costumbres, relaciones sociales que, al correr de una generación apenas, van ya transformándose.

Mas, es preciso entrar en materia y hacerlo, como queda dicho, dentro de los límites que un artículo de esta naturaleza debe guardar.

El artículo primero de la Ley de Inquilinato, al delimitar la jurisdicción privativa de esta materia, hace algo digno de analizar con alguna profundidad; en efecto, comienza diciendo: "Las disposiciones de esta Ley reglan las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, subarrendadores y subarrendatarios de los locales comprendidos dentro de perímetros urbanos". Su campo abarca, pues, a los **locales urbanos**; de modo que es el término **local** el que nos da la pauta respecto del alcance de aquella disposición. Dice el Diccionario de la Academia: Local: "sitio o paraje cercado o cerrado y cubierto". De tal definición se concluye con que la Ley de Inquilinato fue más allá de lo que en razón de su propio concepto podía hacerlo, una vez que Inquilinato es, según dicha Corporación, "Arriendo de una casa o de parte de ella". Y es inquilino, concordantemente, la "persona que ha tomado una casa o parte de ella en alquiler para habitarla". Me atrevería a sostener que fue más allá, porque "local" es algo mucho más amplio que aquello que es "habitable", ya que mal podría decirse que lo sea cualquier "sitio o paraje cercado o cerrado y cubierto". Personalmente, sería de la opinión de que el legislador, al ampliar el campo de la ley, quiso adaptarla al medio en el que iba a regir, en el cual medio, el índice económico bajo, había obligado a habitar y arrendar aquello que podía entrar dentro de la acepción del término "**local**"; pero que no estaría comprendido en lo que se llama habitable. Y no se vaya a creer por esto que aquel que concibió aquella disposición haya estado huérfano de sabiduría, pues, muy por el contrario, al relacionar el artículo en cuestión con el que le sigue, encontramos que previó todo en forma admirable: Comenzó incluyendo en la ley a

aquello que no era propiamente habitable —porque así era la realidad social—, pero, inmediatamente dispuso una serie de requisitos que debían reunir los locales para ser arrendados, vale decir para convertirlos en "habitables". Vemos así como el artículo segundo exige un *mínimum* de medidas sanitarias en orden a garantizar al sujeto al cual estaba llamado a protegerlo.

El artículo tercero no es sino una consecuencia del anterior: trata del derecho del inquilino para acudir a la autoridad, a fin de pedir que se cumpla lo que establece la ley respecto de las condiciones de los locales destinados al arrendamiento.

Esta disposición no deja de tener interés, pues, previendo que el arrendador no cumpliera lo ordenado por el Comisario, llega a facultar al arrendatario a efectuar las respectivas reparaciones y obras por cuenta de aquél. Este artículo, lo propio que otro que veremos más adelante, peca por demasiado benigno, en tanto omite la sanción (multa) que debería imponerse a quien, demostrando rebeldía, se resistiere a cumplir las órdenes emanadas de la autoridad respectiva. El artículo merece también estudio, porque es la única excepción al 19, que prescribe el trámite verbal sumario para toda reclamación de Inquilinato. La excepción no puede ser más justa si tomamos en cuenta que la engorrosa tramitación judicial muchas veces torna ineficaz a la Ley. Y digo que tal prescripción es harto benigna, por cuanto la sanción que el siguiente artículo establece supone un procedimiento que, aparte de ser difícil comprobación, tiene todos los inconvenientes de la tramitación en juicio. En esta parte, especialmente, la ley debió ser ágil, para ser efectiva; tal como está, ha quedado casi en letra muerta. Lo digo fundado en que, en nueve años de ejercicio de esa magistratura sólo contados casos se han presentado y han podido ser resueltos.

El capítulo tercero establece la intervención de las Municipalidades en la fijación de precios de arrendamiento, dando a esta Ley una fisonomía nueva, propia de ella, que la caracterizará por sobre todo. Es así como, legislando con el espíritu de la época, con criterio pleno de realidad, se ataca, por así decirlo, al principio de la autonomía de la voluntad, se lo derrota por caduco y se da forma a una intervención moderada por parte del Estado. El alcance de esta disposición y el por qué del calificativo de "moderada", lo daré al estudiar el próximo capítulo, en el cual se concreta tal intervención.

El Art. 9º contempla una multa de cincuenta a quinientos sucres para quien diere en arrendamiento sin haber hecho la inscripción y obtenido el certificado de fijación de precios. Prescripción creada a objeto de que no se burle la Ley y respecto de la cual, en la práctica, se ha observado que el *mínimum* es muy alto. Para comprender mejor

esto conviene traer un ejemplo, de los que se dan varios en la realidad: hay arrendadores cuyos predios son tan insignificantes que no les producen mensualmente sino cincuenta sucres o menos; pues bien, si éstos tuvieran que satisfacer la multa menor, querría decir que tendrían que destinar al efecto una mensualidad íntegra. El máximo también podría variar en los casos, por ejemplo, en que el arrendador sea reincidente en burlar la disposición legal.

El Capítulo 4º debió estar en otro lugar, pues el 3º y el 5º se relacionan tan íntimamente que el uno no es sino la continuación del otro; así, por tanto, debieron constar. Mas, para este comentario, tal vez convendría seguir el orden que la ley contempla.

El Art. 11 prevé los datos que deben contener los contratos de arrendamiento. Está bien que haya consultado este punto, para evitar ulteriores discusiones en torno a tales datos.

Convendría anotar que no precisaba el literal f), que dice relación a la "Facultad o prohibición para el subarriendo", ya que el Código Civil, que es aplicable a inquilinato, ordena que el arrendatario no podrá subarrendar sin autorización expresa del arrendador.

El siguiente Art. (12) tiene importancia evidente y, al igual que el 5º, se caracteriza por el aspecto tutelar que lo informa: señala el plazo de dos años para todos los contratos en que las partes no lo han estipulado. Este plazo, en el fondo, es una garantía de estabilidad para el inquilino, tanto que no es obligatorio para éste, como veremos al analizar el Art. 18. Aquella disposición trae, como es natural, excepciones muy bien consultadas, conforme se advierte de la sola lectura de las mismas.

El Art. 13, en completa consonancia con el Capítulo 3º y haciendo efectivo el amparo que la naturaleza de la ley le obligaba a prestar, fija el límite máximo de producción de los locales destinados al arrendamiento, señalando el uno por ciento mensual del avalúo municipal más el impuesto predial. Estimo que es aquí donde radica fundamentalmente el espíritu renovador de esta ley. Ella supone que el arrendatario es la parte débil de la relación contractual —principio que entre nosotros es relativo— y en el afán de protegerlo, ha querido fijar un precio **hasta** el cual pueda percibir el arrendador, pero naturalmente dejando que, con tal limitación únicamente, puedan las partes contratar con libertad. La intención del legislador no pudo estar mejor encaminada que cuando concibió tal precepto. El señalar un precio tope supone poner una barrera a posibles ambiciones descontroladas en contra de quien requiere de un albergue; protegerlo con un precio límite que se estima equitativo. El porcentaje fijado parece correcto y concuerda con el tipo de interés aceptado por la Ley. En la práctica se ha llegado a burlar este precepto, recurriendo al siguiente arbitrio:

el arrendador a quien el porcentaje permitido no le satisface, pide y consigue que el Municipio reavalúe su inmueble, señalándole un valor más alto; con ello, naturalmente, sube el porcentaje respectivo, en base de lo cual demanda que la Oficina de Registro de Arrendamientos le fije un precio acorde con el nuevo avalúo obtenido. Es justo señalar que el que se haya encontrado la forma de burlar el mandato legal, no quita mérito al mismo, pues, lo que se requiere simplemente es reglamentarlo en orden a evitar que tal burla pueda ocurrir, lo que no es difícil de conseguirlo, ya que al efecto no haría falta sino limitar el derecho a conseguir un avalúo mayor sino para los casos en que las mejoras o las ampliaciones lo justifiquen; y dejando los demás sometidos al período de cuatro años en que las Municipalidades tienen por norma revisar todos los avalúos. Otra forma de obtener que la ley se cumpla sería sencillamente disponiendo que la fijación del Registro de Arrendamientos no pueda ser modificado sino dentro del mismo período en que lo son los avalúos prediales, es decir cada cuatro años.

Este artículo exceptúa, con sobra de razones, a los locales destinados a espectáculos públicos. Los conflictos que se han presentado en la práctica vuelven indispensable precisar qué locales se han de tener como destinados a tal efecto, pues hay muchos que sin estarlo precisamente, cuentan con tales atractivos: unos en forma esporádica, otros con relativa frecuencia, etc.

El siguiente artículo atribuye a la Oficina de Registro de Arrendamientos la fijación del precio de cada local. Era indispensable que alguien lo hiciera; mas, hay que clarificar el punto a objeto de establecer el verdadero alcance de tal función, más de una vez mal entendida por los mismos personeros de esa sección, con el agravante de que tal errónea interpretación frecuentemente ha trascendido al pueblo creando el consiguiente conflicto. La de Registro de Arrendamientos es una oficina que está obligada a fijar el precio **máximo** que puede producir un local, considerándolo objetivamente y permitiendo que, con tal limitación, las partes puedan contratar libremente; no a imponer precios a las mismas. Su función no es, no puede ser coercitiva, por su propia naturaleza; tanto es así que el Capítulo en que la ley habla de la Competencia y Procedimiento, no se la menciona siquiera. Esto es tanto más importante cuanto que, con una sui generis interpretación del inciso 2º del artículo 14, la tantas veces mencionada Sección ha creído que a ella le corresponde imponer la multa que tal disposición contempla. Interpretación completamente forzada, que desnaturalizaría a la ley, restaría autoridad al Comisario en forma indebida, atropellaría lo establecido respecto del procedimiento y revestiría de autoridad judicial a una oficina simplemente administrativa.

que la ley no la creó sino para inscribir los locales destinados al arrendamiento y fijar luego los respectivos precios máximos.

Capítulo 6º—El afán de proteger a la parte débil de la relación contractual ha hecho que el legislador determine las únicas causas por las cuales puede el arrendador dar por terminado el contrato. Salta a la vista que las ha reducido al *mínimum*, y que ha tenido en mientes permanentemente, la idea de evitar que el inquilino pueda ser desalojado sin que medie motivo suficientemente justo. Este Capítulo contempla, pues, taxativamente, los casos en los que el arrendador puede dar por terminado el contrato. El literal a), que habla de la mora en el pago, no es suficientemente claro, porque al decir "por mora de dos meses en el pago de la pensión conductiva" da lugar tanto a entender falta de pago de dos mensualidades, como también que una pensión ha dejado de pagarse dos meses, lo que querría decir, en definitiva, falta de pago de tres pensiones. Al tratar de este inciso vale la pena mencionar que contiene la causa por la cual se propone el ochenta por ciento de los juicios de inquilinato. Esto traduce, evidentemente, la deficiente situación económica de nuestro pueblo, pues, en la mayoría de los casos se advierte que el que no paga es porque no tiene con qué hacerlo. A este respecto convendría también anotar que no se consulta en forma suficientemente clara los casos en que el pago no se estipule por mensualidades, sino por períodos de tiempo mayores o menores, cosa que ocurre alguna vez. Por fin, se ha planteado el problema de cuándo se produciría la mora si se hubiera pactado el pago por mensualidades anticipadas. La H. Corte Superior ha resuelto en más de una ocasión que debe entenderse que las pensiones se han de estimar vencidas. Personalmente y con todo el respeto que se merece esa docta Corporación, me permito desentir de tal criterio. Me fundo en que no hay disposición que impida estipular esa forma de pago, en que los contratos son leyes para los contratantes y en que el Código Civil dispone, precisamente, que las pensiones han de pagarse en los períodos estipulados y sólo a falta de estipulación establece otras reglas. Por tanto, no hay por qué rechazar un acuerdo libremente celebrado, y, por el contrario, el aceptarlo y hacerlo cumplir coadyuvaría a que se haga honor a la palabra empeñada.

El literal b) supone causas físicas e incluso tiende a proteger al propio inquilino, facultando dar por terminado un contrato que, en condiciones normales, habría estado llamado a subsistir.

El literal c) tiene como fundamento antecedentes de carácter moral, que lo tornan inevitable. El que sigue consulta, en principio, el mismo carácter, para luego tratar del incumplimiento del convenio por parte del inquilino. Lo primero no requiere comentario; lo segundo es justo: si el arrendatario no cumple lo estipulado en orden al des-

tino que debe dar a la cosa arrendada, se ha desnaturalizado el objeto del contrato, después de lo cual no cabe que el arrendador tenga que respetarlo.

Los literales e) y g) consideran casos en los que los arrendatarios cometen arbitrariedades; de esta manera, se justifican por sí solos, ya que no es justo que en un bien ajeno se proceda a ejecutar obras sin autorización, y menos puede serlo que se lo deteriore indebidamente.

De la letra f) conviene hacer el mismo comentario que el consignado respecto de la letra d), añadiendo que, como el arrendamiento es un derecho personal, se lo celebra en consideración a determinada persona y, por consiguiente, no puede obligarse al arrendador a tener relaciones con otra.

En el literal h) se encuentran varios requisitos y un plazo amplio, pero todo está perfectamente justificado, una vez que la demolición que el caso consulta se origina simplemente en la voluntad del arrendador, en contraposición con el caso contemplado en la Ordenanza de Construcciones, en la cual el Comisario, en atención al mal estado de un edificio, tiene que ordenar su demolición. En este último caso se han abreviado todos los trámites, en guarda de la seguridad de los ocupantes.

Los literales i) y j) siguen el sistema del Código Civil y encuentran, en su propia enunciación, fundamento suficiente.

Alguna vez se planteó teóricamente el siguiente caso, que hace meditar sobre lo difícil de abarcar en una enumeración taxativa, como la del artículo 15, todos los casos que puedan presentarse: se trataba de un arrendador al cual su inquilino, que se había convertido en enemigo, llegó a amenazarle y atacarle con arma blanca, ocasionándole una herida de consideración. Pues bien, este arrendador no tenía acción para conseguir que su inquilino enemigo salga de su casa. Se dirá que le quedaba la vía expedita para la acción penal, pero es obvio que ella no es suficiente teniendo, como tenía que continuar soportando ese peligro en su casa.

El artículo 16, en armonía con el espíritu de la Ley, brinda al arrendatario una protección muy digna de tomarse en cuenta; dispone que no obstante el plazo, el arrendador deberá desahuciar con noventa días de anticipación, por lo menos. Digo no obstante el plazo, porque, de conformidad con los artículos 12 y 23, resulta que en esta materia no existen contratos sin plazo: o estipulan las partes o señala el legislador. La medida tiene por objeto anticipar al arrendatario, prevenirle, darle tiempo suficiente para encontrar otro local, evitando que, en determinado momento, se enfrente al problema de tener que dejar un local sin disponer de otro para trasladarse. La falta de desa-

hucio, dice la ley, produce la renovación del contrato por seis meses y por una sola vez. Esta última disposición ha provocado hondas discusiones, al plantearse el interrogante de cuál es la situación en que queda el contrato si, vencido el plazo legal o el estipulado y vencida la renovación de seis meses y una sola vez, continúan las relaciones contractuales. Se ha sostenido, por una parte, que es aplicable el artículo 2.017 del Código Civil, según el cual la aquiescencia del arrendador a continuar en el arrendamiento da lugar a la renovación del mismo por periodo de tres meses. Esta tesis la ha aceptado la H. Corte Superior, y no le falta fundamento. Personalmente, y, asimismo respetando el criterio de esa Ilustre Corporación, he sostenido otro punto de vista, cual es el de que, como la Ley de Inquilinato dice que la renovación será de seis meses y **por una sola vez**, no cabe volver a hablar de otra renovación, que es lo que hace el Código Civil en el mencionado artículo; y entiendo, por tanto, que, concluida la única renovación y subsistiendo la concurrencia de voluntades, debe considerarse que ha nacido una nueva relación contractual, que, a falta de estipulación de plazo, se regirá por el que la ley estable para tales casos (artículo 12). Considero que así se protege mejor al inquilino, ya que en lugar de garantizarle con una renovación de tres meses, se lo hace con un nuevo contrato con dos años de duración. Desde luego, ambas tesis tienen buen respaldo y en momento alguno pretendería que la sustentada por mí tiene, exclusivamente, la razón.

El artículo 17 contempla el caso en que se trabare embargo, disponiendo, tal como lo hace el Código Civil, que el depositario se sustituya en los derechos y obligaciones del arrendador. Medida de equidad la tomada por el legislador, dado que el inquilino no tiene por qué sufrir las consecuencias de la situación económica del arrendador.

Al hablar del Art. 12 decía que el plazo fijado en el mismo es "una garantía de estabilidad para el arrendatario"; lo hacía teniendo presente el contenido del Art. 18, en el cual se faculta al arrendatario a dar por terminado un contrato sin plazo en cualquier tiempo, con la sola condición de anticipar a la otra parte con un mes, por lo menos, a la fecha de vencimiento. Dicho en otras palabras, el plazo legal es obligatorio para el arrendador, mas no para el arrendatario, quien puede darlo por terminado con la anticipación indicada. La medida es justa, pues, si se trata de amparar a la parte débil de la relación de arrendamiento, no cabe encadenarlo con un plazo que puede no convenirle; para el caso contrario —el de que lo convenga— se establece en cambio la obligatoriedad para el arrendador. Se esfuerza el legislador por corregir la desigualdad económica en el afán de obtener el equilibrio social.

El segundo y último inciso del Art. 18 establece para el arrendatario la obligatoriedad del plazo estipulado en el contrato escrito. Disposición bien traída la de este inciso: considera con acierto que, si un inquilino se obliga en forma expresa a un determinado plazo, debe ser porque está en posibilidad de cumplirlo, y tiene que hacerlo, por seriedad, por honor, por un elemental sentido de responsabilidad que tenemos que exigir en los contratantes en cualquier plano en que las circunstancias los hayan colocado.

El artículo 19 determina el procedimiento a seguirse para toda reclamación sobre la materia en estudio, estableciendo al efecto el trámite verbal sumario. La disposición peca por absoluta. La práctica ha demostrado que hay reclamaciones de inquilinato tan insignificantes y que se repiten tan a menudo, que obligan a pensar en la necesidad de un trámite más expedito para aquellas sencillas reclamaciones. Tan cierto será esto que los Comisarios de Inquilinato, no obstante el tenor de esta disposición, diariamente nos veíamos en el caso de atender reclamaciones verbales, para resolver las cuales reuníamos en el despacho a las partes en discordia, creando así un procedimiento extrajudicial, que en muchos casos daba excelentes resultados. Nadie puede desconocer que el trámite judicial garantiza seriedad, oportunidad para la defensa, medios de prueba suficientes etc.; pero nadie, tampoco, puede dudar que hay reclamaciones tan sin importancia que resulta inaceptable tener que someterlas al trámite largo, difícil e incluso oneroso de todo juicio.

El inciso 2º establece la posibilidad de apelar de las sentencias del Comisario de Inquilinato, a la vez que la de interponer el recurso de tercera instancia, según las reglas generales. El conocimiento de la realidad, me obliga a consignar la conveniencia de limitar los recursos y, en general, agilizar los trámites, como la mejor manera de evitar que varios interesados, según el decir de los mismos, prefieran perder sus derechos a someterse a los trámites que la ley obliga a seguir para hacerlos efectivos.

El artículo 20 dispone que los Comisarios de Inquilinato sean designados por las respectivas Municipalidades, a cuya dependencia económica la somete.— Esta dependencia administrativa-económica que tal precepto supone no responde, a mi modesto entender, a un sentido técnico y jurídico acertado. Las Comisarías de Inquilinato, tal cual la Ley las ha creado, son verdaderas judicaturas con jurisdicción especial, tanto como lo son, con mucha analogía, las Comisarías de Trabajo; por tanto, creo que, al igual que éstas, deben depender bajo todo aspecto de la Función Judicial; de otra manera, resultan una cédula aislada de su cuerpo. Así lo hemos entendido quienes hemos desempeñado esa Judicatura, junto con distinguidos jurisconsultos que

han abordado el tema. Esta anomalía ha trascendido en forma tal que hace poco cursó en el Congreso un proyecto tendiente a corregirla, el mismo que, desafortunadamente, no ha podido aún plasmarse en realidad.

El Capítulo de las disposiciones generales se reduce, en definitiva, a crear una institución valiosa: la del depósito ante el Comisario de las pensiones que el arrendador no recibiere. Digo valiosa, porque lo es efectivamente en orden a amparar al inquilino evitando que su arrendador lo haga caer en mora a propósito. Era indispensable hacer esto y lo era también liberar al inquilino del trámite engorroso del juicio de consignación, que mal hubiera podido proponerlo cada vez que su arrendador no quisiera recibir el pago. El depósito creado por esta ley es aparentemente sencillo; mas en el fondo se advierte mucha sabiduría de quien lo concibió. Vale la pena subrayar, por ejemplo, que es una institución condicionada: si no se la discute, surte pleno efecto y consigue liberar del pago; pero puede ser objeto de discusión —lo es, generalmente, en los juicios en los que se invoca la mora— y entonces corresponde analizar si se han cumplido los requisitos que le dan validez, a saber: debe preceder **ofrecimiento** por parte del arrendatario; dicho ofrecimiento tiene que ser **oportuno**; y, por fin, se requiere que el arrendador haya **rehusado** o **eludido** recibir tal oportuno ofrecimiento. La justificación de estos particulares confirma la validez del depósito, en tanto que la inexistencia de cualquiera de ellos lo tornaría sin valor alguno. La redacción de este artículo es un tanto defectuosa, en cuanto pretende que el Comisario haga la notificación con el depósito e incluso lo responsabiliza para el caso de no hacerlo dentro de veinticuatro horas; pues, por una parte, la notificación es una diligencia, que, por su naturaleza, corresponde practicar a los Secretarios; y, por otra, mal puede responsabilizarse a un funcionario por la omisión de una diligencia para practicar la cual no se le ha provisto de los respectivos medios. Por último, valdría la pena complementar este derecho del arrendatario, estableciendo que los gastos que el depósito demanda corran a cargo del acreedor, siempre que éste lo acepte o el juez lo declare válido, lo contrario equivale a que el inquilino, sin motivo, tenga que sufragar gastos que los ha hecho necesarios el arrendador, y con el agravante de que estaría forzado a hacerlo tantas veces cuantas tenga que recurrir a tal institución. Quede constancia de que el depósito armoniza perfectamente con el espíritu proteccionista que informa a la Ley.

En esta forma, doy por terminado este pequeño trabajo; lo hago, ante todo, manifestando una y otra vez que me he permitido este modesto comentario única y exclusivamente por haber tenido la oportunidad de aplicar la Ley durante un lapso considerable, y alentado, espe-

cialmente, por el Sr. Dr. Luis Jaramillo Pérez, sin cuya bondad y gentileza no me hubiera atrevido a hacerlo.

Para terminar, diría que la Ley de Inquilinato que actualmente rige en el Ecuador es un valioso intento de adaptar la legislación nacional sobre la Materia a la realidad ambiental, a la idiosincracia del pueblo y a las características de la época; puede tener, como he tratado de demostrarlo, algunas imperfecciones, pero ellas son inevitables, como propias de la condición humana.

