

**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y
POLÍTICAS**

CARRERA DE DERECHO

TEMA:

**El pago de arrendamiento en época de covid 19 y los
derechos del arrendador**

AUTORA:

Plaza Farías Johanna Leticia

**Trabajo de titulación previo a la obtención del título de
Abogada de los Tribunales y Juzgados de la República del
Ecuador**

TUTOR:

Abg. Estarellas Velásquez, Enrique Eloy, Mgs.

Guayaquil, Ecuador

13 de septiembre del 2021



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y
POLÍTICAS

CARRERA DE DERECHO

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo de titulación, fue realizado en su totalidad por **Plaza Farías Johanna Leticia**, como requerimiento para la obtención del título de **Abogada de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador**.

TUTOR (A)

f. _____

Abg. Estarellas Velásquez, Enrique Eloy, Mgs

DIRECTOR DE LA CARRERA

f. _____

Ab. Mgs. Lynch Fernández, María Isabel

Guayaquil, a los 13 del mes de Septiembre del año 2021



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y
POLÍTICAS**

CARRERA DE DERECHO

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, **Plaza Farías Johanna Leticia**

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación, **El pago de arrendamiento en época de covid 19 y los derechos del arrendador**, previo a la obtención del título de **Abogada de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 13 del mes de Septiembre del año 2021

EL AUTOR (A)

f. _____

Plaza Farías Johanna Leticia



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y
POLÍTICAS**

CARRERA DE DERECHO

AUTORIZACIÓN

Yo, **Plaza Farías Johanna Leticia**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación, **El pago de arrendamiento en época de covid 19 y los derechos del arrendador**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 13 del mes de septiembre del año 2021

LA AUTOR(A)

f. _____

Plaza Farías Johanna Leticia

REPORTE DE URKUND

URKUND

Documento	TESIS JOHANNA.docx (D111760506)
Presentado	2021-08-27 19:17 (+02:00)
Presentado por	johanna.plaza@cu.ucsg.edu.ec
Recibido	maritza.reynoso.ucsg@analysis.orkund.com
Mensaje	TESIS JOHANNA PLAZA Mostrar el mensaje completo

1% de estas 13 páginas, se componen de texto presente en 1 fuentes.

Lista de fuentes	Bloques	
<input type="checkbox"/>	Categoría	Enlace/nombre de archivo
<input type="checkbox"/>		https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-comparado/article/view/3133/3486
<input type="checkbox"/>	Fuentes alternativas	
<input type="checkbox"/>	Fuentes no usadas	

Abg. Enrique Eloy Estarellas Velásquez, Mgs.

DOCENTE TUTOR

Johanna Plaza Farías

ESTUDIANTE

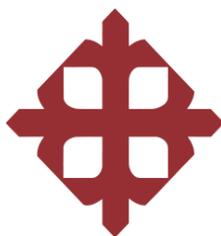
DEDICATORIA

Diseño del Trabajo de Titulación, se lo dedico a Dios, mi Madre, Leticia Farías. Quien me ha estimulado y apoyado en mi realización personal, la cual desde un inicio ha estado en manos de Dios, quien generosamente me ha sabido guiar pese a las circunstancias adversas a la que he estado expuesto, para poder lograr alcanzar de ser Abogada de la República del Ecuador.

AGRADECIMIENTO

Dios, gracias por tu amor y bondad, hoy me permites sonreír ante este logro que es el resultado de tu ayuda, después de haberlo intentado varias veces, aprendo que solo en tus manos podemos lograr nuestras metas.

Los retos de la vida no están ahí para bloquear el camino, sino para permitir descubrir quiénes somos y de que estamos hechos. Esto nos otorga la sabiduría y el poder de vencer los obstáculos convirtiéndolos en enseñanzas



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y
POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO**

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

f. _____

Dr. Xavier Zavala Egas

DECANO O DIRECTOR DE CARRERA

f. _____

Dra. Maritza Reynoso Gaute, Mgs

COORDINADOR DEL ÁREA O DOCENTE DE LA CARRERA

f. _____

OPONENTE



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

Facultad: Jurisprudencia

Carrera: Derecho

Periodo: UTE B-2021

Fecha: 03/09/21

ACTA DE INFORME FINAL

El trabajo firmante, docente tutor del Trabajo de Titulación denominado: **El pago de arrendamiento en época de covid 19 y los derechos del arrendador**, elaborado por el estudiante **JOHANNA PLAZA FARIAS** certifica que durante el proceso de acompañamiento dicho estudiante ha obtenido la calificación de **10 (DIEZ)** lo cual lo califica como **APTA PARA LA SUSTENTACIÓN**.

Abg. Enrique Eloy Estarellas Velásquez, Mgs.

Docente Tutor

ÍNDICE DE CONTENIDO

ABSTRACT.....	XI
INTRODUCCIÓN.....	2
CAPÍTULO I.....	3
Antecedentes.....	3
Evolución y desarrollo de los contratos.....	3
Sobre los contratos traslativos de uso.....	4
Definición.....	4
Definición de contrato.....	4
¿Qué son los bienes inmuebles?.....	6
¿Qué es el contrato de arrendamiento?.....	6
Características del contrato de arrendamiento.....	7
Naturaleza jurídica.....	7
Naturaleza jurídica del arrendamiento.....	7
Naturaleza jurídica del derecho del arrendatario.....	8
Obligaciones del arrendador.....	9
Obligaciones del arrendatario.....	9
Criterio propio.....	10
CAPÍTULO II.....	11
Problemática acerca del pago de arrendamiento en época de covid 19 y los derechos del arrendador.....	11
Soluciones actuales dentro de la legislación ecuatoriana.....	12
Derecho comparado en otros países.....	14
México.....	15
Colombia.....	15
España.....	16
CONCLUSIONES.....	17
RECOMENDACIONES.....	18
Bibliografía.....	19

RESUMEN

Este tema del *pago de arrendamiento en época de covid 19 y los derechos del arrendador*, se desarrollará en materia de derecho civil, para ser precisos, en la materia de contratos de arrendamientos. El motivo es debido a la penosa odisea que estamos atravesando a nivel mundial, esto es la pandemia. Es de conocimiento público que en esta pandemia nos trajo un mal sabor de boca, en la cual hasta en el ámbito jurídico se tuvo que buscar una salida ante tal aberrante situación, como es en el ámbito laboral como en lo económico incluso en los arrendamientos, tema muy delicado, pues hay un conflicto de intereses y de derechos. Por lo que, es necesario iniciar en el primer capítulo con las generalidades, conceptos básicos de arrendamiento, entre otros. Para luego pasar con el problema jurídico y su resoluciones y opiniones debidas; ya que es menester dar conclusiones debidas y tales recomendaciones para una correcta solución al respecto; inclusive analizar los derechos del arrendador y del más vulnerable, que en este caso sería el arrendatario.

Palabras claves

Arrendamiento, arrendador, arrendatario, contrato, pandemia.

ABSTRACT

This issue of the payment of leases at covid 19 and the rights of the landlord, will be developed in matters of civil law, to be precise, in the field of leases. The reason is because of the painful odyssey we are going through globally, this is the pandemic. It is public knowledge that in this pandemic brought us a bad taste of mouth, in which even in the legal sphere we had to seek a way out of such an aberrant situation, as is in the workplace as in the economic sphere even in leases, a very sensitive issue, because there is a conflict of interest and rights. Therefore, it is necessary to start in the first chapter with the generalities, basic concepts of leasing, among others. And then move on to the legal problem and its proper resolutions and opinions; because due conclusions and recommendations need to be given for a proper solution in this regard; even analyze the rights of the landlord and the most vulnerable, who in this case would be the tenant.

Key Word

Lease, landlord, tenant, contract, pandemic.

INTRODUCCIÓN

Este tema del “*pago de arrendamiento en época de covid 19 y los Derechos del Arrendador*” corresponde a los derechos vulnerados tanto parte arrendadora como de la parte arrendataria. ¿Cómo es posible? Pues, en plena pandemia, además de demostrarnos que la humanidad, peor en nuestro país, infraestructuralmente no estamos preparados, ya que muchas personas se vieron afectadas de diferentes formas.

En el tema jurídico, no es la excepción; por lo que tenemos dentro del ámbito de arrendamiento, que se han vulnerado los intereses de la parte arrendadora y afectando derechos fundamentales de la parte arrendataria, como es el derecho a una vivienda, el derecho al buen vivir y el derecho a una vida digna.

Los derechos que son afectados de la parte arrendadora, son sus derechos de crédito, su derecho económico por la percepción y ganancias de sus bienes inmuebles, afectando así en concatenación a su derecho patrimonial incluso a su vida digna; ya que dejaría de percibir ingresos que le ayudaría a solventar esta pandemia.

Entonces estaríamos frente a un problema económico en ambas partes y constitucional por los derechos garantizados en la Constitución, lo que amerita tocar temas tanto civiles como económicos y constitucionales. Pues el derecho, como ciencia dinámica, tendría que ajustarse a los parámetros que estamos atravesando que es la época pandémica. Cabe recalcar que en nuestra legislación si establece salidas ante estos problemas, pero en la actualidad los casos son muy extremos y como que la ciudadanía la aplicación de la ley no es tan efectiva como se espera.

CAPÍTULO I

Antecedentes

Evolución y desarrollo de los contratos

Al referirse sobre los contratos, nos referimos también sobre las obligaciones. Sería preciso hablar acerca de la evolución de la obligación, pero el punto esencial para esta investigación, es sobre el contrato de arrendamiento. Por lo que se dará una breve explicación acerca de los inicios del concepto de obligación.

Para analizar acerca de estos antecedentes, partiremos de la ciencia del derecho romano, en ella nos encontramos los conceptos de “pactum” y “contractus” ambas figuras conforman el concepto jurídico del “conventio”; pero el pactum fue cada vez acercándose al concepto de contractus.

Bonafonte nos enseña que la obligación romana ya estaba establecida en los tiempos antiguos, estas estaban como delitos. Por ejemplo, si un ciudadano romano cometía un delito, se aplicaba el derecho de la venganza, en pocas palabras la ley del talión. Lo que sucedía en Roma era que el ciudadano infractor estaba obligado a favor de la familia de la víctima a realizar ciertos trabajos, era vista como una garantía al estar atado (Reyes, 2012, pág. 11).

Se podría decir que antes del contrato, fueron las obligaciones, dentro del estudio del derecho romano. Como nos enseña el tratadista Blanch, que fue la *“jurisprudencia la que recondujo todas las hipótesis existentes de obligaciones a dos fuentes fundamentales: el contrato y el delito”* (Blanch, 2017, pág. 8). Siguiendo estos pensamientos hasta ahora, significaría que en los contratos en su origen debía contener un “acto lícito” y la consecuencia de su incumplimiento se consideraría un “acto ilícito”, ese delito o acto ilícito debía pagar el infractor una pena pecuniaria o como era en común aquella época una pena física.

Sobre los contratos traslativos de uso

Al hablar sobre los contratos traslativos de uso, nos estamos refiriendo a una de las clasificaciones de los contratos. Nos centraremos a esta clasificación debido que la litis esencial de esta investigación es acerca de los contratos de arrendamientos en época de pandemia.

Es menester mencionar sobre estos contratos traslativo de uso dentro de los antecedentes, puesto que en el Derecho Romano tenemos, como lo menciona Petit, tres tipos de arrendamiento, los cuales son: “locatio rerum” arrendamiento de cosas, “locatio operarum” arrendamiento de servicios y “enfiteusis” era cuando el Municipio daba el goce de un predio a una persona conocida como enfiteuta a cambio de un canon. (Castrillón, 2007, pág. 275).

En si lo que se observa es que es en el término “locatio” que los romanos accionaban para lo que hoy se lo conoce como arrendamiento, pero esta no solo era sobre bienes inmuebles, también era aplicable para bienes muebles y servicios.

Ahora en la actual legislación tenemos como contratos traslativos de uso a los siguientes contratos: comodato y arrendamiento.

Definición

Definición de contrato

Para Simental Franco “la contratación es una manifestación cultural inherente a la vida del ser humano en sociedad” (Franco, 2012, pág. 353), es más antiguo de lo que parece, solo que está a través del tiempo ha sido puesto en observación de jurista tomando existencia legal, llegando el punto de ser una herramienta muy usada en nuestros tiempos.

El tratadista mexicano Rafael Rojina, en su obra Compendio de Derecho Civil Contratos define el contrato “como un acuerdo de voluntades

para crear o transmitir derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los convenios” (Rojina, 2018, pág. 7).

Víctor Castrillón en cambio nos enseña que el arrendamiento “es aquel por virtud del cual, una de las partes, denominada arrendador, concede a la otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de un bien, obligándose este último a pagar por ello un precio cierto” (Castrillón, 2007, págs. 278-279).

En el diccionario de la Real Academia Española define el contrato como un “Pacto o convenio, oral o escrito, entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas” (Real Academia Española, s.f.).

Abeliuk *“define el contrato como la convención generadora de derechos y obligaciones, o prescindiendo en la forma ya clásica del aspecto activo de los créditos, como la convención que da nacimiento a obligaciones.”* (Abeliuk, pág. 32).

En la legislación ecuatoriana tenemos en el Código Civil lo siguiente:

“Art. 1454.- Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas.” (Código Civil, 2005).

Como se observa, en nuestra legislación la figura contrato y convenio son similares, pero según la doctrina no son similares, tienen sus diferencias. El mismo Abeliuk menciona aquello y al “convenio” lo define y diferencia con el contrato mencionando que la *“convención es el acto jurídico bilateral, o sea, todo acto jurídico en que existe acuerdo de voluntades destinado a producir efectos jurídicos. Pero si esa convención tiene por objeto crear obligaciones, se llamaría contrato”* (Abeliuk, pág. 31).

¿Qué son los bienes inmuebles?

Para el tratadista colombiano en su obra *Introducción al Derecho* nos enseña que *“los bienes son aquellas cosas susceptibles de apropiación y avaluables en dinero por parte del hombre, cuya obtención o pérdida significa un aumento o disminución en su patrimonio”* (Rojas, 2007, pág. 151).

También nos enseña que los bienes inmuebles *“son aquellas cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro sin detrimento, es decir, sin que se destruya su forma, como la tierra, las minas y aquellas que se adhieren permanentemente al suelo, como los edificios, los árboles, etc.”* (pág. 151).

En nuestra legislación ecuatoriana, en el Código Civil define lo siguiente:

“Art. 586.- Inmuebles, fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles.” (Código Civil, 2005)

¿Qué es el contrato de arrendamiento?

El tratadista mexicano José Castillo en su obra *Las Controversias en el arrendamiento inmobiliario* menciona que *“se entiende por arrendamiento al contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.”* (Castillo, 2016, pág. 18).

Planiol y Ripert nos da a entender que *“el arrendamiento o locación es un contrato, por el cual una persona se compromete a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa, mediante un precio proporcional al tiempo”* (Planiol & Ripert, 2001, pág. 980).

Así mismo Rojina Villegas define el contrato de *“arrendamiento como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto”* (Rojina, 2018, pág. 229).

También Rojina menciona que los contratos de arrendamiento son de suma importancia tanto en el ámbito económico como legal pues debido que es muy práctico y muy común esta figura jurídica.

Características del contrato de arrendamiento

Rojina Villegas acierta con estas características:

- Es principal, por su existencia independiente
- Es bilateral, ya que otorga derechos y obligaciones recíprocas
- Es oneroso, porque otorga provechos y gravámenes para las 2 partes
- Es formal, porque se requiere constar por escrito (Rojina, 2018, pág. 230)
- El tratadista Juan González (González, 2000, págs. 7-8) agrega lo conmutativo, porque las prestaciones de ambas partes son ciertas
- También menciona que es consensual, por el consentimiento de ambas partes

Naturaleza jurídica

Sobre la naturaleza jurídica nos basaremos acerca del arrendamiento en sí y sobre los derechos del arrendatario; puesto que es quien goza del bien y como es de saber, daría un mejor entendimiento para el análisis en aplicación en tiempos de pandemia.

Naturaleza jurídica del arrendamiento

Como se explicó en el subtema anterior, sobre las características del arrendamiento. Rojina considera como naturaleza jurídica del arrendamiento

como un contrato conmutativo y no lo menciona por la mera economía, sino, por los provechos y gravámenes que constan en el contrato, lo que otros autores lo nombra como una característica más.

Además, agrega que, por tratarse de un contrato de tracto sucesivo, por su naturaleza es menester establecer un plazo debido, para que conste una vigencia.

La mayoría de los doctrinarios apoyan la idea que, en el arrendamiento, al arrendatario le otorga el derecho real de uso y goce del bien inmueble, objeto del contrato de arrendamiento.

Esto en pocas palabras significa que a pesar de la transmisión de la propiedad no perjudica al contrato de arrendamiento, aun el arrendatario tiene derecho a usar y gozar del bien arrendado.

En cambio, hay otros doctrinarios que menciona que el arrendamiento es un derecho personal o de crédito, porque produce una obligación entre las partes, no a terceros, y el nuevo arrendador está obligado a cumplir con el contrato. (González, 2000, págs. 16-18).

Naturaleza jurídica del derecho del arrendatario

Así como se explicó anteriormente en la naturaleza del arrendamiento, sobre el de derecho del arrendatario también los doctrinarios están en la disputa de que si este sujeto tiene un derecho real o personal sobre el bien inmueble.

Hay básicamente tres puntos de vista, los que apoyan que el derecho del arrendatario posee un derecho real y los que apoyan que el derecho es personal, en cambio hay otros que hablan de un sistema mixto.

La doctrina del derecho personal se desarrolla en el derecho romano, mientras que la doctrina del derecho real se estableció debido a las características de la figura jurídica están organizadas y fundadas del derecho real y debido a que recae sobre un bien inmueble (Arias, 1939, págs. 28-29).

La disputa de estas doctrinas, tienen cada una sus fundamentos. Pues, si se apoyara a la doctrina del derecho personal, la regla en aplicarse sería la del deudor, y para transferir el derecho de crédito hacia el nuevo arrendador, sería a través de otras figuras jurídicas, como la cesión de derechos.

Por lo que, para la economía procesal, el que más pesa es la doctrina del derecho real, ya que por regla general se aplicaría las leyes dentro de la jurisprudencia donde este el bien inmueble (Rojina, 2018, págs. 236-240).

Obligaciones del arrendador

En resumidas palabras, las obligaciones del arrendador son:

- *“Trasmitir el uso o goce temporal de una cosa*
- *Entregar la cosa arrendada*
- *Reparar la cosa arrendada*
- *Garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada*
- *Garantizar una posesión útil de la cosa arrendada*
- *Responder de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario en el caso de que el arrendador sufra evicción*
- *No alterar la forma de la cosa arrendada, ni estorbar el uso de la misma*
- *Pagar las mejoras hechas por el arrendatario y devolverle el saldo que hubiere a su favor al terminar el contrato*
- *Preferir al arrendatario que ha durado más de cinco años, cuando ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada y se encuentra al corriente en sus rentas, respecto a cualquier otro interesado en el nuevo contrato”* (Rojina, 2018, págs. 241-247)

Obligaciones del arrendatario

En cambio, las obligaciones del arrendatario son las siguientes:

- *“Pagar la renta*
- *Conservar y cuidar de la cosa arrendada*
- *Pago de los daños y perjuicios que por culpa del arrendatario o de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, se causen en la cosa arrendada*
- *Responder en los casos de incendio*
- *Restituir la cosa arrendada al terminar el contrato”* (Rojina, 2018, págs. 247-255)

Criterio propio

Entendemos que el contrato de arrendamiento, es una figura jurídica que es muy común su aplicación, pues sin ella, la acción que haría perder el bien inmueble del propietario sería la acción de prescripción adquisitiva de dominio. Con el contrato de arrendamiento, el arrendatario reconoce al arrendador como poseedor del bien inmueble, por lo que solamente tiene derecho el uso y goce de ese bien arrendado.

En el arrendamiento, se protege los derechos del arrendador y el arrendatario se compromete a ciertas obligaciones, así también el arrendador debe cumplir con ciertas obligaciones. El incumplimiento de aquellas obligaciones daría el resultado de terminación del contrato de arrendamiento y/o indemnización; pero no olvidemos que la ejecución de estos contratos está ligada también ciertos derechos constitucionales y que estamos atravesando una época muy dura, por lo que se juega un choque de derechos de parte del arrendador y el arrendatario.

En el siguiente capítulo se desarrollará este presente problema jurídico, las soluciones debidas que ha tomado ciertas naciones y en nuestro país, también las recomendaciones que en mi opinión son pertinentes a tomar en cuenta.

CAPÍTULO II

Problemática acerca del pago de arrendamiento en época de covid 19 y los derechos del arrendador

Es una realidad palpable que, por causa de la pandemia, aparte de perder vidas, se ha perdido trabajos, negocios, estabilidad emocional y hasta abuso de derecho como por ejemplo en los contratos de arrendamiento ejecutar la garantía o arras por parte del arrendador, o también por parte del arrendatario no pagar el canon establecido en el contrato y no salir de la vivienda.

La evidencia de conflicto de intereses por parte del arrendador y el arrendatario aprovechándose de esta pandemia. Lo cual es necesario, aparte de realizar la investigación debida de los casos independientemente, analizar los derechos afectados de cada una de las partes.

Sobre todo, los derechos fundamentales que posee tanto el arrendador como el arrendatario, pero ¿Cuáles son esos derechos fundamentales? Luigi Ferrajoli, en su obra *Derechos y Garantías La Ley del más Débil*, cita a Locke respondiendo la pregunta, los cuales son “la vida, la libertad y la propiedad” (Ferrajoli, 2010, pág. 45). Estos derechos tienen el carácter de ser sagrados e inviolable, lo cual, al analizar a nuestro problema actual, estamos ante el derecho de la vida y una vida digna de parte del arrendatario y el derecho al patrimonio de parte del arrendador.

Son incluso derechos garantizados en la Constitución del país. Por lo que, si existen conflicto entre las partes, uno de ellos haciendo fiel cumplimiento de las resoluciones del Estado o de las leyes de inquilinato o del mismo contrato, esta no puede irse en contra de la norma suprema que es la Constitución.

Ya que *“en virtud del principio de jerarquía entre las normas superiores e inferiores hay una subordinación de estas respecto de aquellas y, de haber conflicto entre ellas, la superior deroga a la inferior, pero la inferior no deroga a la inferior”* (Trujillo, 2013, pág. 99). Dando así cabida a la parte que sienta

vulnerado algún derecho fundamental para proceder con alguna acción constitucional.

Poniendo como ejemplo, el Estado al prohibir el desalojo al arrendatario, afectaría el ámbito económico del arrendador; pues puede hacerse el caso de que para el arrendador sea su única fuente de ingreso, en concatenación afectaría otros derechos constitucionales.

Entonces tenemos la afectación de los derechos del arrendador como son: el derecho del patrimonio, pues pierde la potestad y disposición de su bien inmueble al prohibirle el Estado el desalojo a sus inquilinos por falta de pago de los cánones establecidos en el contrato; por otro lado, el arrendatario, al desalojarlo, y es la motivación jurídica que el Estado ecuatoriano implementó dicha prohibición debido que perjudicaría el derecho a una vida digna, derecho a una vivienda y derecho al buen vivir.

Admito que es un tema muy delicado y complejo en la práctica, lo cual en nuestro país ante estas circunstancias ofrece la siguiente solución que explicaré en el siguiente subtema.

Soluciones actuales dentro de la legislación ecuatoriana

En Ecuador, se ha implementado desde el inicio de la pandemia, la prohibición del desalojo, es allí que, en la práctica, algunas personas comenzaron a abusar de aquello, pues en mi experiencia habiendo personas que si podían pagar los cánones de arrendamiento se acogieron a aquello. Es cierto que se ayudó a la gran mayoría de los arrendatarios, pero también afectaron a los arrendadores, incluso arrendadores que su única fuente de ingreso dependía de aquellos cánones.

Lo que hizo el Estado ecuatoriano es promulgar la Ley Humanitaria, que protege al inquilino en estado de excepción, estableciendo ciertas pautas. La cuestión que, en la realidad, al aparecer nuevas cepas del COVID 19 el estado de excepción es la única medida que ha tomado nuestro Gobierno, recién hace unos meses, para ser precisos el mes de diciembre – enero hubo un estado de excepción, volviendo la aplicación de la Ley Humanitaria.

Así vemos en la Ley Humanitaria lo siguiente:

“Art. 4.- Suspensión temporal de desahucio en materia de inquilinato.- Durante el tiempo de vigencia del estado de excepción, y hasta sesenta días después de su conclusión, no se podrán ejecutar desahucios a arrendatarios de bienes inmuebles, por cualquiera de las causales establecidas en la Ley de Inquilinato, excepto en los casos de peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte que comprende el local arrendado y que haga necesaria la reparación, así como de uso del inmueble para actividades ilegales.” (Ley Orgánica de Apoyo Humanitario, 2020)

Analizando el contexto, es necesario que el arrendatario cumpla con ciertos requisitos para ser beneficiado con la estipulación de dicha ley. Esto es: que el arrendatario haya cumplido por lo menos el 20% de los cánones que le deba a partir del mes de febrero del año 2020; y lo más importante que estemos en estado de excepción.

Ahora, en temas de inquilinato, aparte de la ley de inquilinato tenemos esta nueva ley humanitaria. Sin la nueva ley, el desahucio correspondía de la siguiente manera:

Primero se comienza con la notificación al arrendatario, algunos la realizan mediante el dialogo, pero en la práctica siempre se establece en los contratos que deben ser notificados antes de la fecha de terminación del contrato, pueden ser en 30, o 60, o 90 días. Si el inquilino se niega a abandonar el inmueble, se inicia una demanda de desahucio, que mediante desalojo por orden judicial puedan los inquilinos desalojar el inmueble (Ortiz, 2020).

El juez citará a las partes a un juicio verbal, también puede tramitarse en juicio monitorio si posee deuda alguna el arrendatario. Pero es aconsejable que sea tramitado en el Juzgado de Inquilinato.

La Ley Humanitaria se regirá en base al estado de excepción, pero la respuesta de la Corte Constitucional le ha dado fecha límite, que haciendo cálculos tenían un plazo de hasta el 12 de noviembre del 2020, ya que el estado de excepción en ese momento fue levantado el 13 de septiembre del 2020 y como la Ley Humanitaria en su artículo 4 menciona los 60 días después de terminada el estado de excepción, salvo pacto entre las partes.

En la Ley de Inquilinato nos da la opción de la rebaja, solicitud que debe peticionarla el arrendatario:

“Art. 23.- SOLICITUD DE REBAJA DE PENSIONES. - El arrendatario puede solicitar la rebaja de las pensiones de arrendamiento cuando el local se halle en mal estado, por el uso natural o por causa de las cuales el arrendatario no sea responsable.” (Ley de Inquilinato, 2000)

Pero aquello solo es aplicable en arrendamiento comercial. Otra medida que se ha tomado en estos tiempos es la prórroga o plazos de los pagos de los cánones, que en mi opinión es una opción viable, que queden en un acuerdo entre partes agregándose al contrato de arrendamiento.

Lo preocupante aquí, es la incertidumbre de esta pandemia y para con ello hay que estar preparados legalmente, ya que con las nuevas sepas del COVID 19 no me sorprendería un nuevo estado de excepción poniendo en vigencia y aplicación a la Ley Humanitaria.

Derecho comparado en otros países

A medida que las naciones estaban quedando devastadas, tanto en el sistema de sanidad, como en el sistema laboral, económico y legal; las naciones del mundo entero comenzaron a buscar medidas de estricto cumplimiento. Ecuador no fue la excepción, siendo fuertemente golpeado en la región costa, viéndose afectada la sanidad y la economía de los

ecuatorianos, provocando una devastadora preocupación, por lo que el Gobierno de Lenin Moreno y la Asamblea establecieron parámetros ya mencionados. En otros países, con ciertas similitudes han regularizado en el tema de arrendamiento las siguientes medidas:

México

En el país azteca, algunos juristas han hablado incluso de la novación en contratos de arrendamiento, pero es su misma jurisprudencia que no procede dicha novación.

Ya que la reducción del pago de la renta es solamente una reducción del pago de la obligación, por lo cual no se estaría sustituyendo drásticamente el contrato (Novación de contratos de arrendamiento, no existe en los casos de disminución de la renta, pág. 1108).

En los meses de agosto, septiembre y octubre hubo una ola de desalojos en México, movimientos políticos han tratado de dar solución de aquello, pero fallaron debido que se atentaría a la seguridad jurídica del país. La solución que se aplica en este país es a la renegociación de la pensión a pagar, lo cual se estaría respetando el contrato de arrendamiento y no se atentaría a la seguridad jurídica como tal (Cullell, 2020).

Como punto comparativo a nuestro país, fue más humanitario la aplicación y como se llevó a cabo en Ecuador, pero destaco que en México la aplicación de la norma jurídica y el contrato como tal no son afectados drásticamente, velan más por la seguridad jurídica. Teniendo el plan de la renegociación de los cánones o incluso, teniendo suerte la condonación, no se afectaría los derechos del arrendador, como el derecho de acreencia y su derecho patrimonial.

Colombia

En el país vecino, debido a la crisis pandémica su Gobierno ha dictado el Decreto 579 del 2020 dirigida a los contratos de arrendamiento. En el Decreto estableció medidas temporales, desde 15 de abril de 2020 al 30 de

junio de 2020. También, en ningún momento el Decreto establece el no pago de los cánones, sino que establece la prohibición de desalojo, por lo cual la acción a seguir por parte de los arrendadores es el reajuste del valor de los cánones (Universidad Central, 2020).

España

En España se ha promulgado algunas leyes acerca de estos temas, abarcando más en los temas de arrendamiento de locales comerciales. Para promover el turismo y la economía del país se dictó el Real Decreto-ley 35/2020 que básicamente ofrecía lo siguiente:

- *“Una reducción del 50 por ciento de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma (inicialmente hasta el 9 de mayo de 2021), sus prórrogas y hasta 4 meses posteriores a su conclusión.*
- *O durante el mismo plazo, una moratoria en el pago de la renta, sin devengo de intereses. Transcurrido el plazo de la moratoria, el arrendatario podrá abonar la cantidad adeudada en el plazo de dos años, repartiéndose los importes aplazados de manera proporcional a lo largo del plazo de vigencia del contrato que reste por cumplir.”*(Cuenca, 2021)

El arrendador tiene 7 días para escoger uno de las dos opciones, por lo contrario, el arrendatario tendrá la potestad de escoger. Una medida muy interesante, ya que pone en ultimátum al arrendador, velando los intereses del arrendatario sin perjudicar en magnitud los intereses del arrendador.

CONCLUSIONES

Entonces, acerca del contrato de arrendamiento y los derechos del arrendador se concluye lo siguiente:

- Que en nuestro país el contrato es semejante a un convenio.
- Que no solo la pandemia ha afectado los derechos del arrendatario, los cuales son: el derecho a una vida digna, vivienda y el buen vivir.
- Que las medidas aplicadas en nuestro país afectan a los derechos del arrendador, tales como: derecho patrimonial por recuperar su bien inmueble, derecho de crédito, incluso derecho a una vida digna.
- Que, al establecer una nueva ley, Ley Humanitaria, como es de costumbre en nuestro país, alteran la seguridad jurídica y no respetan los contratos.
- Cabe recalcar, que el Gobierno lo que planteó fue en ayuda al más vulnerado, que en este caso serían los arrendatarios. Es un tema muy delicado, pues unos de las dos partes serían los perjudicados, como sucedió en México, al no alterar y respetar los contratos, los desalojos crecieron, pues la última palabra lo tenían los arrendadores, si aceptan o no una rebaja o plazos de pago.

RECOMENDACIONES

Ante la situación pandémica y el análisis debido de las normas de arrendamiento y la nueva ley humanitaria, he procedido dar las siguientes indicaciones:

- En vez de crear una ley, como la Ley Humanitaria, mejor sería reformar la Ley de Inquilinato.
- Reformar el artículo 23 del mismo cuerpo legal antedicho, que conste lo siguiente:
 - *Art. 23.- SOLICITUD DE REBAJA DE PENSIONES. - El arrendatario puede solicitar la rebaja de las pensiones de arrendamiento cuando el local **o vivienda** se halle en mal estado, por el uso natural o por causa de las cuales el arrendatario no sea responsable **ya sea por caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobada.***
- Agregaría un artículo en la cual conste lo siguiente:
 - *Art. (...). - **En casos de índole catastrófica, sea de guerra, pandémica o estado de excepción de larga duración superando los treinta días, sea meritorio un plan de reajuste de cánones, estableciendo las condiciones y fecha de pago, esta tendrá carácter de título ejecutivo.***
- Como Gobierno, si es necesario un bono para aquellas personas que no tienen un hogar propio, de allí también constaría la ayuda para los arrendatarios que no poseen bien inmueble alguno. Obviamente no entraría la ayuda de aquellos que arriendan alguna vivienda que supere el salario básico unificado.

Bibliografía

- Abeliuk, R. (s.f.). *Las Obligaciones. Tomo I* (4ta Edición ed.). Dislexia Virtual.
- Arias, J. (1939). *Contratos Civiles, Teoría y Práctica. Tomo II*. Buenos Aires.
- Blanch, J. (2017). *Algunas reflexiones en torno al concepto romano y moderno de contrato*. Madrid: CEU Ediciones.
- Castillo, J. (2016). *Las Controversias en el Arrendamiento Inmobiliario*. México: Editorial INADEJ.
- Castrillón, V. (2007). *En Contratos Civiles*. México: Porrúa.
- Código Civil. (24 de Junio de 2005). *Registro Oficial Suplemento 46* . Quito, Pichincha, Ecuador.
- Cuena, M. (27 de enero de 2021). *Hay Derecho. Expansión*. Obtenido de <https://hayderecho.expansion.com/2021/01/27/de-nuevo-los-efectos-de-la-pandemia-por-covid-19-en-los-contratos-de-arrendamiento-de-local-de-negocio-a-proposito-del-rdl-35-2020/>
- Cullell, J. (3 de septiembre de 2020). *El País*. Obtenido de <https://elpais.com/mexico/2020-09-02/los-inquilinos-expulsados-por-la-pandemia-en-mexico-solo-me-daba-para-comer-y-debia-seis-meses-de-renta.html>
- Ferrajoli, L. (2010). *Derechos y Garantías la Ley del más Débil*. Madrid: Editorial Trotta.
- Franco, V. (2012). El contrato, elemento constante en el devenir humano, pasado, presente y futuro. *Revista de Derecho Privado Universidad Nacional Autónoma de México*.
- González, J. (2000). *Derechos del Arrendador*. México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Ley de Inquilinato. (1 de noviembre de 2000). *Registro Oficial 196 de 01-nov.-2000*. Quito, Pichincha, Ecuador.

Ley Orgánica de Apoyo Humanitario. (22 de junio de 2020). *Registro Oficial Suplemento 229*. Quito, Pichincha, Ecuador.

Novación de contratos de arrendamiento, no existe en los casos de disminución de la renta, Registro: 349513 (Tercera Sala).

Ortiz, S. (17 de septiembre de 2020). *El Comercio*. Obtenido de <https://www.elcomercio.com/actualidad/causas-desalojo-pago-arriendo-pandemia.html>

Planiol, M., & Ripert, G. (2001). *Derecho Civil, Biblioteca Clásicos del Derecho, Primera Serie* (Vol. Vol. 8). México: Ed. Oxford University Press México, S.A.

Real Academia Española. (s.f.). *RAE Diccionario de la lengua*. Recuperado el 5 de enero de 2021, de www.rae.es

Reyes, L. (2012). *Derecho Romano II*. México: Red Tercer Milenio.

Rojas, G. (2007). *Introducción al Derecho*. Bogotá: ECOE Ediciones.

Rojina, R. (2018). *Compendio de Derecho Civil IV Contratos*. Ciudad de México: Editorial Porrúa.

Trujillo, J. (2013). *Constitucionalismo Contemporáneo. Teoría, procesos, procedimientos y retos* (Vol. Volumen 34). Quito: Corporación Editora Nacional.

Universidad Central. (28 de mayo de 2020). Obtenido de <https://www.ucentral.edu.co/noticentral/abc-arrendamiento-durante-emergencia-covid-19>

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **PLAZA FARIAS JOHANNA LETICIA** con C.C: 0916630478 autor del trabajo de titulación: **El pago de arrendamiento en época de covid 19 y los derechos del arrendador**, previo a la obtención del título de **Abogada de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 13 de Septiembre de 2021

f. _____

Nombre: **Plaza Farías Johanna Leticia**

C.C: 0916630478

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA
FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	El pago de arrendamiento en época de covid 19 y los derechos del arrendador		
AUTOR(ES)	Johanna Leticia Plaza Farías		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	Enrique Eloy Estarellas Velásquez		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas		
CARRERA:	Derecho		
TITULO OBTENIDO:	Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	13 de Septiembre del 2021	No. DE PÁGINAS:	20
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho de Inquilinato, Derecho Civil y contratos, y Derecho Constitucional		
PALABRAS CLAVES/KEYWORDS:	Arrendamiento, Arrendador, Arrendatario, Contrato, Pandemia.		
RESUMEN/ABSTRACT:	<p>Este tema del pago de arrendamiento en época de covid 19 y los derechos del arrendador, se desarrollará en materia de derecho civil, para ser precisos, en la materia de contratos de arrendamientos. El motivo es debido a la penosa odisea que estamos atravesando a nivel mundial, esto es la pandemia. Es de conocimiento público que en esta pandemia nos trajo un mal sabor de boca, en la cual hasta en el ámbito jurídico se tuvo que buscar una salida ante tal aberrante situación, como es en el ámbito laboral como en lo económico incluso en los arrendamientos, tema muy delicado, pues hay un conflicto de intereses y de derechos. Por lo que, es necesario iniciar en el primer capítulo con las generalidades, conceptos básicos de arrendamiento, entre otros. Para luego pasar con el problema jurídico y su resoluciones y opiniones debidas; ya que es menester dar conclusiones debidas y tales recomendaciones para una correcta solución al respecto; inclusive analizar los derechos del arrendador y del más vulnerable, que en este caso sería el arrendatario.</p>		
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0991467187	E-Mail: johalin_3@hotmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: Ab. Maritza Reynoso Gaute, Mgs.		
	Teléfono: +593-42222024		
	E-Mail: maritzareynoso@cu.ucsg.edu.ec		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			