

LEY DE INQUILINATO, CODIFICACION

Codificación 1
Registro Oficial 196 de 01-nov-2000
Estado: Vigente

CONGRESO NACIONAL
LA COMISION DE LEGISLACION
Y CODIFICACION

En ejercicio de la facultad que le confiere el numeral 2 del artículo 139 de la Constitución Política de la República,

Resuelve:

Expedir la siguiente codificación de la Ley de Inquilinato

TITULO I
Del Ambito de la Ley

Art. 1.- AMBITO.- Esta Ley regla las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos.

Las ordenanzas municipales determinarán el perímetro urbano.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (TITULO PRELIMINAR), Arts. 4, 12, 15, 39
CODIGO CIVIL (LIBRO II), Arts. 617
CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1856, 1864, 1919

Jurisprudencia:

ARRENDAMIENTO MERCANTIL, Gaceta Judicial 4, 1973
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O INQUILINATO, Gaceta Judicial 1, 1994
ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMPRENDIDOS EN EL PERIMETRO URBANO, Gaceta Judicial 3, 1995

Art. 2.- LEYES SUPLETORIAS.- En lo no previsto en esta Ley, se aplicarán las disposiciones de los Códigos Civil y de Procedimiento Civil, en lo que fueren pertinentes.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (TITULO PRELIMINAR), Arts. 4, 12, 19

TITULO II
De los Locales de Arrendamiento

Art. 3.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE ARRENDAMIENTO.- Los locales destinados al arrendamiento deberán reunir, a más de las condiciones que fijen las ordenanzas municipales, las siguientes:

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



Cuando en un mismo piso hubiere dos o más departamentos independientes, cada uno de ellos deberá tener, por lo menos, un servicio higiénico completo y exclusivo;

- b) Tener aireación y luz suficientes para las habitaciones;
- c) Disponer, permanentemente, de los servicios de agua potable y de luz eléctrica, en los sectores urbanos donde existen estos servicios;
- d) No ofrecer peligro de ruina; y,
- e) Estar desinfectados, lo que se acreditará con el correspondiente Certificado de Sanidad.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (LIBRO II), Arts. 617

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1857

Art. 4.- REPARACIONES A QUE ESTA OBLIGADO EL ARRENDADOR.- El arrendador está obligado a efectuar las reparaciones y obras necesarias a fin de que los locales reúnan las condiciones exigidas en el artículo precedente.

Cuando las ordenare el Juez de Inquilinato, concederá un plazo para su ejecución.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (LIBRO II), Arts. 811, 812, 813

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1937, 2223, 2224, 2228

LEY DE INQUILINATO, CODIFICACION, Arts. 5, 6, 7

Art. 5.- DERECHO DE SUBROGACION DEL INQUILINO.- Si, vencido el plazo, el local no hubiere sido puesto en las condiciones ordenadas, el arrendatario, con autorización del Juez podrá efectuar las reparaciones y obras estrictamente indispensables, a costa del arrendador. En tal caso, descontará de las pensiones locativas el valor invertido, más el diez por ciento de recargo.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1865, 1868, 1876

Art. 6.- SANCIONES AL ARRENDADOR.- El arrendador que no efectue las reparaciones y obras ordenadas por el Juez de Inquilinato, o que privare a los locales de los servicios existentes, u ocasionare daños en ellos, o dificultare, de cualquier manera, el uso del local arrendado, será sancionado por el Juez de Inquilinato con multa equivalente a una pensión locativa mensual y, si reincidiere, con la de tres pensiones locativas mensuales.

Cuando por las causas puntualizadas en el inciso anterior el inquilino se hubiere visto obligado a desocupar el local, el arrendador le indemnizará con una suma equivalente a la pensión locativa de tres meses, sin perjuicio de la sanción establecida en el inciso anterior.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (LIBRO II), Arts. 813

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1869, 1873, 1916

LEY DE INQUILINATO, CODIFICACION, Arts. 23, 30

Art. 7.- RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO.- Si el inquilino fuere responsable de los daños ocasionados en el local arrendado, o en las instalaciones de agua potable, luz eléctrica y servicios higiénicos, estará obligado a la inmediata reparación, a su costa. Caso de no hacerlo en el plazo fijado por el Juez, el arrendador estará facultado para efectuar dichas reparaciones y exigir al



arrendatario el pago de lo invertido, con un aumento del diez por ciento. Podrá además, exigir la terminación del contrato.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (TITULO PRELIMINAR), Arts. 29

CODIGO CIVIL (LIBRO II), Arts. 810

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1565, 1715, 1868, 1879, 1880, 1881, 1882, 1886, 1888, 1911, 1912, 1913, 2228, 2342

LEY DE INQUILINATO, CODIFICACION, Arts. 56

Jurisprudencia:

INDEMNIZACION DE PERJUICIOS POR ARBITRARIO USO TELEFONICO, Gaceta Judicial 2, 1994

TITULO III

De la Inscripción de Predios de Arrendamiento

Art. 8.- DEL REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS.- Los concejos cantonales tendrán a su cargo el Registro de Arrendamientos, que lo llevará el Jefe de Catastros Municipales, quien ejercerá todas las funciones que se asignan en esta Ley a la Oficina de Registro de Arrendamientos.

En los cantones de Quito y Guayaquil habrá, a cargo de las Municipalidades respectivas, una Oficina de Registro de Arrendamientos, independiente de la Jefatura de Catastros. Podrá también haberla en los demás cantones, cuando los concejos municipales así lo resuelvan.

Jurisprudencia:

NO INSCRIPCION DE LOCALES ARRENDADOS PARA COMERCIO, Gaceta Judicial 13, 1998

Art. 9.- CONTENIDO DE LA INSCRIPCION.- Los arrendadores inscribirán sus predios en el Registro de Arrendamientos de Predios Urbanos. Cada inscripción contendrá:

- a) Nombre del arrendador y subarrendador y su dirección;
- b) Ubicación y superficie del predio y del local o locales destinados al arrendamiento;
- c) Determinación de los servicios existentes;
- d) Avalúo catastral comercial del inmueble;
- e) Inventario de los muebles, cuando se tratare de locales amoblados; y,
- f) Demás datos que se exigiere en las ordenanzas respectivas.

Art. 10.- FIJACION DE LAS PENSIONES MAXIMAS DE ARRENDAMIENTO.- Las oficinas de Registro de Arrendamientos o las jefaturas de Catastro Municipales, según el caso, fijarán la pensión máxima de arrendamiento de cada local, y entregarán al arrendador, en el plazo máximo de cuatro meses, un certificado en el que conste la identidad del predio o local inscrito y la pensión mensual para su arrendamiento.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (LIBRO II), Arts. 663

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1858, 1883

LEY DE INQUILINATO, CODIFICACION, Arts. 17

Art. 11.- FIJACION DE TASAS DE INSCRIPCION Y CERTIFICADOS.- El Concejo Municipal fijará las tasas de inscripción y de otorgamiento de certificados, las mismas que no excederán de cinco sucres por cada predio.



Art. 12.- OBLIGACION DEL CERTIFICADO DE FIJACION DE PENSIONES.- No se podrá arrendar, total o parcialmente un predio, sin el correspondiente certificado de fijación de precios.

Si la Oficina de Registro de Arrendamientos encontrare que el arrendador no se ha sometido a las disposiciones de este artículo, lo sancionará con multa de cincuenta a quinientos sucres, que será recaudada por el Juez de Inquilinato, salvo que el incumplimiento fuere causado por la Municipalidad. En este caso se dispondrá la inscripción.

Art. 13.- INSPECCION DE LOS PREDIOS INSCRITOS.- 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.

Art. 14.- SANCION POR FALTA DE INSCRIPCION.- Sin perjuicio de lo establecido por el artículo 12, el arrendador que no hubiere inscrito el predio destinado a vivienda, o vivienda y comercio, o vivienda y taller, el Juez de Inquilinato le impondrá una multa equivalente a seis meses de pensiones de arrendamiento, correspondiendo el cincuenta por ciento al inquilino y el otro cincuenta por ciento al Estado, porcentaje éste que será depositado por el Juez de Inquilinato en el Banco del Estado, en la cuenta única del Tesoro Nacional.

El inquilino podrá hacer valer este derecho como acción o como excepción, aun reconviniendo al arrendador; en todo caso, el Juez aún de oficio, impondrá la multa mencionada, en el cincuenta por ciento de beneficio al Estado.

Art. 15.- EXONERACION DE INSCRIPCION.- Exonérase a las instituciones de derecho público y de derecho privado con finalidad pública de la obligación de inscribir sus bienes inmuebles destinados al arrendamiento para la vivienda, vivienda y taller, y vivienda y comercio, en las oficinas de Registro de Arrendamientos de las municipalidades.

Art. 16.- PROHIBICION PARA LAS INSTITUCIONES DEL SECTOR PUBLICO.- En ningún caso, las instituciones a las que se refiere el artículo precedente podrán cobrar en concepto de cánones de arrendamiento por sus inmuebles, valores superiores a los límites legales.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (TITULO PRELIMINAR), Arts. 4

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1864

LEY ORGANICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACION PUBLICA, Arts. 59

REGLAMENTO A LA LEY ORGANICA SISTEMA NACIONAL CONTRATACION PUBLICA, Arts. 64

TITULO IV

De la Fijación de las Pensiones de Arrendamiento

Art. 17.- LIMITE MAXIMO PARA LAS PENSIONES DE ARRENDAMIENTO.- La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana.

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

Cuando se arrienda sólo una parte del predio, la pensión se fijará proporcionalmente a dicha parte.

Para fijar la pensión mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado, condición y ubicación del inmueble y los requisitos exigidos en el Art. 3.



Concordancias:

CODIGO CIVIL (LIBRO II), Arts. 663

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1858, 1859, 1883, 1884, 1885

LEY DE INQUILINATO, CODIFICACION, Arts. 10, 18

Art. 18.- Prohíbese pactar el incremento automático de pensiones locativas de inmuebles destinados a vivienda durante la vigencia mínima del contrato de arrendamiento a que se refiere el inciso primero del artículo 28, siempre y cuando el canon de arrendamiento mensual no exceda de dos salarios mínimos vitales. Toda estipulación que contravenga esta prohibición se tendrá por no escrita.

Art. 19.- SANCIONES POR COBRO DE PENSIONES EXCESIVAS.- La Oficina de Registro de Arrendamientos, fijará el precio máximo de arrendamiento de cada local, que se hará constar en el certificado a que se refiere el Art. 10.

Quien cobrara una pensión mayor de la fijada por la Oficina Municipal de Arrendamientos o la Jefatura de Catastros, según el caso, será sancionado por el Juez de Inquilinato con una multa equivalente al valor del canon de arrendamiento mensual cobrado, sin perjuicio de la devolución al inquilino de lo cobrado en exceso, que deberá liquidarse con el interés legal vigente a la fecha en que se ordene la devolución.

Esta acción se tramitará en juicio verbal sumario, por separado. Si el monto de lo reclamado no excediere de un mil sucres, el demandado podrá reconvenir al actor en el momento de proponer excepciones.

La acción para demandar la devolución de lo cobrado en exceso y el derecho a recabar dicha devolución, prescribirá en dos años.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1720, 2392, 2414, 2417

Art. 20.- FIJACION PROVISIONAL DE PENSIONES.- Si el inmueble no tuviere avalúo catastral comercial, la Oficina de Registro de Arrendamientos, previa inspección, podrá autorizar el arrendamiento y fijar pensiones provisionales.

Si un edificio no se hallare terminado, se podrá autorizar el arrendamiento de los locales que reúnan los requisitos del Art. 3.

Art. 21.- SOLICITUD DE AUMENTO DE PENSIONES.- El arrendador podrá solicitar a la Oficina de Registro de Arrendamientos el aumento de la pensión mensual, cuando hubiere realizado obras que mejoren el local arrendado, siempre y cuando éstas no sean obras de simple mantenimiento o de servicios necesarios exigidos en el Art. 3 de esta Ley; o hayan transcurrido, por lo menos dos años de haberse efectuado la última fijación.

Art. 22.- LOS DERECHOS DE LOS INQUILINOS SON IRRENUNCIABLES.

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.

Concordancias:



CODIGO CIVIL (LIBRO II), Arts. 813

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1869, 1873, 1916

LEY DE INQUILINATO, CODIFICACION, Arts. 6, 30

TITULO V

Del arrendamiento de locales amoblados

Art. 24.- FORMA Y CONTENIDO DE LOS CONTRATOS.- En el contrato de arrendamiento de locales amoblados, constará por escrito el inventario y avalúo de los muebles y la determinación de su valor de uso. De no constar, se estimará que el valor de uso de los muebles corresponde al 25% de la pensión de arrendamiento estipulada.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (TITULO PRELIMINAR), Arts. 4

CODIGO CIVIL (LIBRO II), Arts. 740

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1454, 1455, 1456, 1561, 1915

LEY DE INQUILINATO, CODIFICACION, Arts. 27, 29

Art. 25.- CASO DE LOCALES DESTINADOS A VIVIENDA.- En tratándose de locales destinados a vivienda, la parte de renta relativa al mobiliario no podrá exceder del importe máximo de la pensión de arrendamiento que legalmente corresponda a la vivienda. Si excediere de este límite, el inquilino, mientras continúe vigente el arriendo, podrá pedir revisión de la pensión pactada y el reintegro de las cantidades que indebidamente hubiere abonado al arrendador por el uso de mobiliario.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1561, 1915

Art. 26.- CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.- Si el arrendador no entregare los muebles arrendados, o una parte de ellos, según inventario, el arrendatario podrá exigir, mientras subsista el contrato, la entrega de los muebles o la rebaja proporcional de la pensión de arrendamiento, y el reintegro de las cantidades indebidamente pagadas.

Si la parte del mobiliario no entregada fuere de tal importancia que, dadas las condiciones del local, se presuma que, conociéndolas el arrendatario, no la hubiere tomado en arrendamiento, tendrá derecho a dar por terminado el contrato.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1505, 1766, 1866, 1867, 1915

TITULO VI

De los contratos de arrendamiento y sus efectos

Art. 27.- FORMAS DE LOS CONTRATOS.- El contrato de arrendamiento podrá ser verbal o escrito.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1454, 1461, 1561, 1562, 1570, 1576, 1861

CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, CODIFICACION, Arts. 29

Art. 28.- PLAZO DEL CONTRATO ESCRITO.- El plazo estipulado en el contrato escrito será obligatorio para arrendador y arrendatario. Sin embargo, en todo contrato de arrendamiento tendrá derecho el arrendatario a una duración mínima de dos años, excepto en los siguientes casos:



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

Concordancias:

CODIGO CIVIL (TITULO PRELIMINAR), Arts. 33, 34, 35

CODIGO CIVIL (LIBRO II), Arts. 948

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1510

Art. 29.- FORMA DEL CONTRATO DE MAS DE DIEZ MIL SUCRES MENSUALES.- Los contratos cuyo canon de arrendamiento exceda de diez mil sucres mensuales, se celebrarán por escrito, debiendo el arrendador registrarlos, dentro de los treinta días siguientes a su celebración, en el Juzgado de Inquilinato o en el que hiciere sus veces, los mismos que llevarán un archivo numerado y cronológico de los contratos registrados, bajo la responsabilidad personal del Juez y Secretario.

TITULO VII

De la terminación del contrato de arrendamiento

Art. 30.- CAUSALES DE TERMINACION.- El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento y, por consiguiente, exigir la desocupación y entrega del local arrendado antes de vencido el plazo legal o convencional, sólo por una de las siguientes causas:

- a) Cuando la falta de pago de las dos pensiones locativas mensuales se hubieren mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino;
- b) Peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte que comprende el local arrendado y que haga necesaria la reparación;
- c) Algarazas o reyertas ocasionadas por el inquilino;
- d) Destino del local arrendado a un objeto ilícito o distinto del convenido;
- e) Daños causados por el inquilino en el edificio, sus instalaciones o dependencias, conforme a lo previsto en el Art. 7;
- f) Subarriendo o traspaso de sus derechos, realizados por el inquilino, sin tener autorización escrita para ello;
- g) Ejecución por el inquilino en el local arrendado de obras no autorizadas por el arrendador;
- h) Resolución del arrendador de demoler el local para nueva edificación. En ese caso, deberá citarse legalmente al inquilino con la solicitud de desahucio, con tres meses de anticipación por lo menos, a la fecha fijada, para la demolición, la que sólo podrá ser tramitada cuando se acompañen los planos aprobados y el permiso de la Municipalidad respectiva para iniciar la obra.

El arrendador deberá comenzar la demolición en la fecha fijada. Si no lo hiciere, pagará la indemnización contemplada en el inciso segundo del Art. 6; e,

- i) Decisión del propietario de ocupar el inmueble arrendado, siempre y cuando justifique legalmente la necesidad de hacerlo, porque es arrendatario y no tiene otro inmueble que ocupar.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1505, 1561, 1562, 1567, 1879, 1886, 1887, 1907, 1908, 1914

CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, CODIFICACION, Arts. 97

LEY DE INQUILINATO, CODIFICACION, Arts. 33, 36, 37

Jurisprudencia:



TERMINACION DE ARRENDAMIENTO POR MORA EN PAGO DE PENSIONES, Gaceta Judicial 1, 1951

TERMINACION DE CONTRATO DE INQUILINATO POR ALGAZARAS, Gaceta Judicial 4, 1995

TERMINACION DE CONTRATO DE INQUILINATO, Gaceta Judicial 6, 1996

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.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (TITULO PRELIMINAR), Arts. 17

CODIGO CIVIL (LIBRO II), Arts. 599, 603, 700, 702

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1718, 1740, 1902, 1903

LEY DE INQUILINATO, CODIFICACION, Arts. 42, 48

CODIGO DE DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO SANCHEZ DE BUSTAMANTE, Arts. 117, 140

Jurisprudencia:

DESAHUCIO DE INQUILINATO, Gaceta Judicial 2, 1994

DESAHUCIO DE INQUILINATO, Gaceta Judicial 2, 1994

DESOCUPACION DE INMUEBLE AL ARRENDATARIO, Gaceta Judicial 2, 1994

DESAHUCIO DE INQUILINATO, Gaceta Judicial 5, 1996

DESAHUCIO DE INQUILINATO, Gaceta Judicial 7, 1996

DESAHUCIO DE INQUILINATO, Gaceta Judicial 8, 1997

DESAHUCIO DE INQUILINATO, Gaceta Judicial 9, 1997

Art. 32.- CASO DE FALLECIMIENTO DEL INQUILINO.- En caso de fallecimiento del inquilino el contrato subsistirá respecto de los miembros de su familia y de las personas legalmente a su cargo que hubieren vivido con él, siempre que éstos así lo desearan, y constituyeren mandatario dentro del plazo de treinta días.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (LIBRO III), Arts. 999

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 2008, 2368

Art. 33.- ANTICIPACION DEL ARRENDADOR.- El arrendador comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hiciere, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes, por el período de un año y por una sola vez. Transcurrido este plazo, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante el desahucio respectivo.

Notificado con el desahucio el arrendatario deberá desahuciar a su vez, a los subarrendatarios o cesionarios en el término de quince días. Si no lo hiciere, y el subarrendatario o cesionario fuere

desalojado, le indemnizará con una cantidad igual a la pensión de tres meses.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1841, 1857, 1879, 1888, 1890, 1892, 1897, 1899, 1900, 1904, 1914
CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, CODIFICACION, Arts. 997
LEY DE INQUILINATO, CODIFICACION, Arts. 30, 35, 36, 37

Jurisprudencia:

DESAHUCIO DE INQUILINATO, Gaceta Judicial 6, 1948
DESAHUCIO DE INQUILINATO, Gaceta Judicial 4, 1995

Art. 34.- CASO DE EMBARGO DEL INMUEBLE ARRENDADO.- Si el inmueble arrendado fuere embargado, el depositario sustituirá en sus derechos y obligaciones al arrendador, 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 el Art. 31.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1903, 1906, 2368
CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, CODIFICACION, Arts. 445

Art. 35.- FACULTAD DEL ARRENDATARIO.- En los contratos escritos sin fijación de plazo y en los verbales, el arrendatario podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento, en cualquier tiempo, previo aviso al arrendador con anticipación de un mes, por lo menos. Durante este tiempo pagará el precio del arrendamiento y permitirá que los interesados examinen el local arrendado.

Establécense para esta regla las mismas excepciones contenidas en los literales a), b), c) del Art. 28.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1561, 1892, 1894, 1896, 1897, 1917
LEY DE INQUILINATO, CODIFICACION, Arts. 33

Art. 36.- REQUISITOS PARA EL SUBARRIENDO O LA CESION.- Sin autorización escrita, el arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar el local. El subarrendatario o cesionario no podrá usar y gozar de la cosa en otros términos que los estipulados entre arrendador y arrendatario, ni por plazo mayor que el legal o el convenido entre éstos.

El subarrendatario no podrá, a su vez, celebrar otro contrato de arrendamiento respecto del mismo local ni ceder sus derechos. Igual prohibición se establece para el cesionario.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1841, 1856, 1879, 1887
LEY DE INQUILINATO, CODIFICACION, Arts. 33, 37

Art. 37.- El inquilino que ocupa ininterrumpidamente por 15 años o más un inmueble destinado exclusivamente a vivienda, vivienda-taller o negocio-vivienda, tendrá la primera opción de compra del mismo, en igualdad de condiciones de otros oferentes.

Este derecho sólo podrá ejercerse cuando el propietario del inmueble decida venderlo por su propia voluntad.



Concordancias:

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1757, 1863

TITULO VIII

Del subarrendamiento

Art. 38.- PROHIBICION DE SUBARRENDAR.- Prohíbese celebrar contratos de subarrendamiento de locales de vivienda, salvo los contratos de naturaleza ocasional o temporaria de plazo no mayor de tres meses.

Art. 39.- CASO DE DESALOJO.- El desalojo del arrendatario incluirá el de los subarrendatarios o cesionarios, a quienes se hubiere arrendado o cedido el arrendamiento, sin autorización. No obstante, el subarrendatario o cesionario tendrá derecho a permanecer en el local arrendado por treinta días, a partir de la fecha en que fuere notificado por el Juzgado de Inquilinato con la terminación del contrato de arrendamiento, mediante el pago al arrendador de la respectiva pensión de arrendamiento.

En este caso, el subarrendatario tendrá también derecho a exigir del subarrendador el pago de una suma equivalente a la pensión de tres meses.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1886, 1902

Art. 40.- CONTINUACION DEL SUBARRENDAMIENTO POR DESALOJO DEL ARRENDATARIO.- El desalojo del arrendatario por falta de pago de pensiones o por otra causa que sólo a él le fuere imputable, así como su abandono voluntario de la cosa arrendada, no perjudica a los subarrendatarios o cesionarios, a quienes se hubiere subarrendado o cedido el derecho, en forma legal. Estos inquilinos podrán continuar como arrendatarios directos, abonando una pensión igual a la fijada legalmente como máxima, en la forma establecida por el Art. 36, si se tratare de todo el inmueble, o una proporcional a la misma si el arrendamiento, fuere de una parte.

Art. 41.- EXTENSION DE OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.- Las obligaciones y derechos de los arrendadores establecidos por los artículos 5, 6, 7, 24, 25, 28, 33 y 40 se hacen extensivos a los subarrendadores.

TITULO IX

De la competencia y del procedimiento

Art. 42.- TRAMITE DE LAS CONTROVERSIAS.- Las acciones sobre inquilinato se tramitarán en juicio verbal sumario, ante el Juez de Inquilinato del respectivo cantón o de quien haga sus veces.

Sólo de la sentencia y del auto que niega el trámite verbal sumario se podrá apelar para ante la Corte Superior, cuya resolución causará ejecutoria.

Demandado el inquilino por la causal de terminación del contrato de arrendamiento contemplada en la letra a) del Art. 30, no podrá apelar del fallo que le condene, sin que previamente consigne el valor de las pensiones de arrendamiento que se hallare adeudando a la fecha de expedición de la sentencia; si no lo hiciere, se entenderá como no interpuesto el recurso. Tal requisito no será aplicable en contratos de arrendamiento cuyas pensiones no excedan de dos mil sucres mensuales.

Concordancias:

CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, CODIFICACION, Arts. 15, 62

CODIGO ORGANICO DE LA FUNCION JUDICIAL, Arts. 242, 243



Art. 43.- JUECES COMPETENTES.- Los jueces de Inquilinato serán designados por la Corte Superior del respectivo Distrito.

Habrá obligatoriamente juzgados de Inquilinato en los cantones de Quito, Guayaquil y Cuenca.

En los cantones en que no hubiere Juez de Inquilinato, desempeñará las funciones de éste el Juez de lo Civil.

Concordancias:

CODIGO ORGANICO DE LA FUNCION JUDICIAL, Arts. 190, 242, 243

Art. 44.- En los cantones donde se creen jueces de Inquilinato, serán éstos los competentes para conocer de las causas sobre la materia, debiendo ser remitidos a su conocimiento todos los juicios y diligencias, en el estado en que se encuentren, por parte de los jueces civiles que ejercían tales funciones.

Art. 45.- La competencia de los jueces de Inquilinato en lo posterior, se radicará de acuerdo a las normas establecidas en los artículos 14 y 15 del Código de Procedimiento Civil; y la subrogación se someterá a lo previsto en el Art. 43 de la Ley de Inquilinato.

Concordancias:

CODIGO ORGANICO DE LA FUNCION JUDICIAL, Arts. 242

Art. 46.- TRAMITE ESPECIAL DE LAS RECLAMACIONES.- Las reclamaciones relativas a los preceptos contenidos en los artículos 3, 4, 5 y, en general, todas las relacionadas con la privación de servicios y con las condiciones de idoneidad del local arrendado, se tramitarán mediante solicitud escrita al Juez de Inquilinato, quien inspeccionará el local arrendado y verificará, por sí mismo, los fundamentos de la petición, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a su presentación, debiendo dictar de inmediato la resolución correspondiente, que no será susceptible de recurso alguno.

Art. 47.- DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑARSE A LA DEMANDA.- El arrendador, o quien le represente, no podrá demandar al inquilino sin acompañar a su demanda el certificado de fijación del canon otorgado por la Oficina de Registro de Arrendamientos o de la declaratoria de inscripción a que se refiere el Art. 9. Para el efecto, está obligado el funcionario respectivo a otorgar tal copia, con sello de la oficina y firma del empleado, al momento mismo de recibir la declaratoria.

Además se acompañará, en su caso, el contrato de arrendamiento registrado. En caso de presentarse la demanda sin estos requisitos, el Juez no lo admitirá a trámite.

Jurisprudencia:

CONTRATO VERBAL DE ARRENDAMIENTO, Gaceta Judicial 13, 1998

Art. 48.- OPOSICION DEL INQUILINO AL DESAHUCIO.- Citado el inquilino, podrá oponerse en el término de tres días, al desahucio a que se refiere el literal h) del Art. 30 y el Art. 31. Esta oposición, en caso del literal h), sólo 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. El Juez deberá verificar, por sí mismo, el fundamento de la oposición en el término de tres días, y ordenar que el desahucio surta o no el efecto de terminar el contrato de arrendamiento.

En el caso previsto en el Art. 31, la oposición del arrendatario no podrá fundarse sino 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.

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, sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en el Art. 52.

La resolución que dicte el Juez de Inquilinato causará ejecutoria.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (TITULO PRELIMINAR), Arts. 17

CODIGO CIVIL (LIBRO II), Arts. 599, 603, 691, 695, 700, 702, 703, 739

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1697, 1698, 1716, 1718, 1740, 1902, 1903

CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, CODIFICACION, Arts. 117, 164, 165, 188, 190

LEY DE INQUILINATO, CODIFICACION, Arts. 31

CODIGO DE DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO SANCHEZ DE BUSTAMANTE, Arts. 117, 140

Jurisprudencia:

DESAHUCIO DE INQUILINATO, Gaceta Judicial 3, 1995

Art. 49.- En los juicios de inquilinato en los que intervengan menores con su representante legal, tutor o curador, no precisa contarse con el Tribunal de Menores ni con los agentes fiscales, ni se requieren los dictámenes o vistas de éstos, salvo el caso que por razones especiales el Juez o Tribunal, en guarda de los intereses y para la mayor protección de los menores, estimen procedente oír a dichos funcionarios.

Art. 50.- PRESCRIPCION DE ACCIONES.- Las acciones y derechos del arrendatario contra el arrendador y titular del inmueble, para el reintegro de lo indebidamente pagado por pensiones de arrendamiento y percepción de las sanciones establecidas en esta Ley prescriben en seis meses. Más en caso de que se tratare de pensiones de arrendamiento que no excedan de dos mil sucres, la prescripción será la de dos años.

Art. 51.- CASO DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA RURAL.- El arrendamiento de los locales destinados a vivienda, ubicados fuera del perímetro urbano, están sujetos a esta Ley, sólo en lo referente a competencia y procedimiento.

Regirán también, para estos últimos contratos, las disposiciones de los artículos 4, 5 y 13.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (TITULO PRELIMINAR), Arts. 4

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1929

TITULO X

Disposiciones Generales

Art. 52.- FACULTAD DE RETENCION DEL LOCAL ARRENDADO.- En ningún caso en que el arrendador deba al arrendatario una suma de dinero, ya sea como indemnización o como devolución de lo pagado indebidamente, podrá éste ser desalojado del local arrendado, sin que previamente se le pague.



Para el ejercicio del derecho concedido por el inciso anterior, el arrendatario deberá acompañar providencia ejecutoriada recaída en el procedimiento previsto en el Art. 19, o prueba plena que establezca los valores determinados en dicho artículo como debidos por el arrendador.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (LIBRO II), Arts. 814, 958

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1583, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1878

CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, CODIFICACION, Arts. 486

Art. 53.- CONSTANCIA DEL PAGO DE PENSIONES.- El arrendador está obligado a recibir la pensión de arrendamiento que se le ofreciere en tiempo oportuno, y a conferir el recibo correspondiente.

Si el arrendador rehusare o eludiere recibir la pensión de arrendamiento, el inquilino podrá depositarlo ante el respectivo Juez de Inquilinato, quien otorgará el comprobante de haberse hecho el depósito a la orden del arrendador. El Juez, bajo su responsabilidad y dentro de las cuarenta y ocho horas subsiguientes, ordenará notificar el depósito al arrendador en el lugar que, al efecto, indicará el arrendatario. El comprobante de depósito será suficiente prueba para el arrendatario.

La diligencia del depósito no causará derechos judiciales.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1584, 1586, 1614, 1615, 1883

CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, CODIFICACION, Arts. 809, 843

Jurisprudencia:

TERMINACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR MORA, Gaceta Judicial 7, 1948

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, Gaceta Judicial 9, 1949

Art. 54.- DEPOSITO DE PENSIONES DE HASTA DOS MIL SUCRES MENSUALES.- El depósito de pensiones de arrendamiento por cánones que no exceden de dos mil sucres mensuales, se efectuará ante el Juez de Inquilinato, sin necesidad de petición escrita, debiendo otorgarse el recibo correspondiente al depositante, sin que ello cause gravamen. El Juzgado llevará un registro cronológico y continuado de tales depósitos.

Art. 55.- RETENCION DE PENSIONES.- El arrendatario o subarrendatario, en todos los casos en que se le ordene la retención de las pensiones de arrendamiento, está obligado a depositarlas en el Juzgado de Inquilinato.

La falta de depósito por más de dos meses será causa de la terminación del contrato.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1878, 1883, 2085, 2096, 2294

Art. 56.- EXTENSION DE RESPONSABILIDADES.- El arrendador o subarrendador y el arrendatario o subarrendatario son responsables no sólo de su propia culpa, sino también de la de su familia, huéspedes, dependientes o encargados.

Concordancias:



CODIGO CIVIL (TITULO PRELIMINAR), Arts. 29

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1695, 1882, 2220

LEY DE INQUILINATO, CODIFICACION, Arts. 7

Art. 57.- LIMITACION DE MORADORES DE UN LOCAL.- Por razones de higiene o moralidad, podrán las autoridades administrativas limitar, en cada caso, el número de personas extrañas al inquilino, que ocupen la vivienda.

Art. 58.- FACULTAD DEL ARRENDADOR RESPECTO DEL SUBARRENDATARIO.- Compete al arrendador acción directa contra el subarrendatario para exigirle la reparación de los deterioros que éste hubiere causado en el local arrendado, sin perjuicio de la que le asiste contra el arrendatario, pudiendo ejercitarlas simultáneamente. El inquilino que resultare condenado podrá repetir contra el causante de los daños.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1841, 1857, 1879, 1888, 1914

LEY DE INQUILINATO, CODIFICACION, Arts. 7, 33

Art. 59.- FIJACION DE LA CUANTIA.- En estos juicios la cuantía se regulará por el valor correspondiente a la pensión de seis meses, o por lo que valga en el tiempo estipulado, si éste fuere menor.

Art. 60.- SUBROGACION DEL SECRETARIO.- En los juzgados de Inquilinato, a falta de Secretario, actuará el Oficial Mayor.

Art. 61.- EXONERACION DE IMPUESTOS PREDIALES.- Salvo lo dispuesto por leyes especiales, exonerase del pago de todos los impuestos que afecten a los predios urbanos, a los edificios que se construyan dentro del perímetro urbano. Esta exoneración durará cinco años desde que se hubiere terminado la construcción, sin que sea extensiva al suelo sobre el que se ha edificado.

Art. 62.- INSCRIPCION DE CONTRATOS ANTICRETICOS.- El contrato de mutuo anticrético relativo a un inmueble destinado para vivienda, o vivienda y taller, o comercio, celebrado o que se celebrare privadamente, deberá ser registrado dentro del plazo de noventa días de celebrado, bajo pena de multa equivalente al 50% del valor de las pensiones de un año, que será impuesta por el Juez que conociere del incumplimiento. Tal obligación corresponde al titular del inmueble.

Concordancias:

CODIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1454, 1458, 2337

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Los arrendadores que al momento no tuviesen contrato escrito con su inquilino podrán acudir al Juez de Inquilinato o quien hiciere sus veces en la correspondiente jurisdicción para hacer una declaración juramentada, la que admitirá prueba en contrario y que establecerá lo siguiente:

El inmueble materia de la declaración, nombres de arrendador y arrendatario, fecha en que comenzó el arriendo, duración prevista del mismo, canon inicial y actual de arrendamiento y la circunstancia de no existir contrato escrito. Esta declaración debidamente registrada servirá como documento habilitante para cumplir con el requisito establecido en el párrafo segundo del Art. 47 de esta Ley, por lo que el Juez de Inquilinato que conozca de la demanda la tramitará.

SEGUNDA.- Congélense por dos años las pensiones de arrendamiento de los inmuebles destinados a vivienda, vivienda-taller o vivienda-negocio, cuya cuantía mensual no exceda de seis salarios



mínimos vitales generales; y prorrogase por igual tiempo el plazo de los contratos, a partir del 19 de mayo del 2000, según Ley 2000-17, promulgada en el R.O. 81 de la misma fecha.

TERCERA.- Todo contrato de arrendamiento o renovación del anterior, bajo las modalidades señaladas en el artículo precedente, no podrá exceder en su canon arrendaticio del cinco por ciento (5%), para inmuebles destinados a vivienda; ni del diez por ciento (10%), para vivienda-taller o vivienda-negocio.

CUARTA.- Para la inscripción de estos contratos se acompañará el último contrato de arrendamiento celebrado sobre el inmueble; si no se cumpliera con este requisito ni se acataren las disposiciones de esta Ley, los arrendadores serán sancionados con una multa equivalente a tres (3) meses del canon que se fijare.

Esta codificación fue elaborada por la Comisión de Legislación y Codificación, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 139 de la Constitución Política de la República.

COMISION DE LEGISLACION Y CODIFICACION.

Cumplidos los presupuestos del artículo 160 de la Constitución, publíquese esta codificación en el Registro Oficial.

NOTA

Han servido de fuente para esta codificación:

- 1) Codificación de la Ley de Inquilinato (Registro Oficial No. 681: 28-IX-78).
- 2) Fe de erratas. (Registro Oficial No. 709: 13-XI-78).
- 3) Decreto Supremo 3070 (Registro Oficial No. 735: 20-XII-78).
- 4) Ley 96 (Registro Oficial No. 959: 17-VI-88).
- 5) Ley 54 (Registro Oficial No. 319: 21-XI-89).
- 6) Ley de Régimen Tributario Interno (Registro Oficial No. 341: 22-XII-89).
- 7) Resolución Corte Suprema (Registro Oficial No. 458: 14-VI-90).
- 8) Decreto Legislativo 02 (Registro Oficial No. 930 Suplemento: 30-V-92).
- 9) Ley 2000-10 (Registro Oficial No. 48 Suplemento: 31-111-2000).