

Registro Oficial No. 196 , 1 de Noviembre 2000

Normativa: Vigente

Última Reforma: Sexto Suplemento del Registro Oficial 913, 30-XII-2016

LEY DE INQUILINATO

Notas:

- De conformidad con las Disposición Reformatoria Primera del Código s/n publicada en el Suplemento del Registro Oficial 506 de 22 de mayo de 2015 dispone que: "En todas las disposiciones legales o reglamentarias vigentes, sustitúyase en lo que diga: 1. "Código de Procedimiento Civil"; "Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa" y "Ley de Casación", por "Código Orgánico General de Procesos"; y, 2. "Juicio verbal sumario" por "procedimiento sumario".

CONGRESO NACIONAL

LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y CODIFICACIÓN

En ejercicio de la facultad que le confiere el numeral 2 del artículo 139 (120, num. 6) de la Constitución Política de la República,

Resuelve:

Expedir la siguiente CODIFICACIÓN DE LA LEY DE INQUILINATO

Título I DEL ÁMBITO DE LA LEY

Art. 1.- Ámbito.- 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.

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.

Título 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.

Art. 4.- Reparaciones a que está 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.

Art. 5.- Derecho de subrogación 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.

Art. 6.- Sanciones al arrendador.- El arrendador que no efectúe 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.

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.

Título 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.

Art. 9.- Contenido de la inscripción.- 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.- Fijación de las pensiones máximas 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.

Art. 11.- Fijación de tasas de inscripción 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.- Obligación del certificado de fijación 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.- Inspección 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.- Sanción por falta de inscripción.- Sin perjuicio de lo establecido por el artículo 12, el arrendador que no hubiere inscrito el predio destinado a vivienda, 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 reconvinando 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.- Exoneración de inscripción.- 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.- Prohibición para las instituciones del sector público.- 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.

Título IV

DE LA FIJACIÓN DE LAS PENSIONES DE ARRENDAMIENTO

Art. 17.- Límite máximo 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.

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.- (Sustituido por el num. 1 de la Disposición Reformatoria Décima del Código s/n, R.O. 506-S, 22-V-2015).- 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 cobrare 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 procedimiento sumario, por cuerda separada.

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

Art. 20.- Fijación 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.

Título 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*.

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.

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.

Título VI DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y SUS EFECTOS

Art. 27.- Formas de los contratos.- El contrato de arrendamiento podrá ser verbal o escrito.

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.

Art. 29.- Forma del contrato de más de un salario básico unificado del trabajador en general mensual.- (Sustituido por el num. 2 de la Disposición Reformatoria Décima del Código s/n, R.O. 509-S, 22-V-2015).- Los contratos cuyo canon de arrendamiento exceda de un salario básico unificado del trabajador en general mensual, se celebrarán por escrito, debiendo el arrendador registrarlos, dentro de los treinta días siguientes a su celebración, ante un notario o notaría, los mismos que llevarán un archivo numerado y cronológico de los contratos registrados, bajo la responsabilidad personal de los mismos.

Nota:

Mediante el Suplemento del Registro Oficial 509 de 22 de mayo de 2015 en la Disposición Final Segunda del Código Orgánico General por Procesos, la modificación a este Artículo, se entenderá de directa aplicación.

Título VII DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Art. 30.- Causales de terminación.- 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) Algazaras 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.

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.

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.

Art. 33.- Anticipación 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.

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.

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.

Art. 36.- Requisitos para el subarriendo o la cesión.- 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.

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.

Título VIII DEL SUBARRENDAMIENTO

Art. 38.- Prohibición 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.

Art. 40.- Continuación 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.- Extensión 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.

Título IX

DE LA COMPETENCIA Y DEL PROCEDIMIENTO

Art. 42.- Trámite de las controversias.- (Sustituido por el num. 3 de la Disposición Reformativa Décima del Código s/n, R.O. 509-S, 22-V-2015).- Las acciones sobre inquilinato se tramitarán en procedimiento sumario, ante la jueza o juez de inquilinato y relaciones vecinales o quien hiciere sus veces en el respectivo cantón.

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 mensuales no excedan del veinte por ciento de la remuneración básica unificada.

Nota:

Las Cortes Superiores fueron sustituidas por las Cortes Provinciales, según el Art. 178, num. 2 de la Constitución de la República del Ecuador (R.O. 449, 20-X-2008).

Nota:

La sentencia 007-15-SCN-CC, de la Corte Constitucional (Edición Constitucional del Suplemento del Registro Oficial No. 575, 28-VIII-2015), dispone se declare la constitucionalidad condicionada del Art. 42, inciso 3 de la Ley de Inquilinato, siempre y cuando, se aplique e interprete dicho inciso en el sentido de que una vez admitido a trámite el recurso de apelación por parte del órgano judicial competente, el Tribunal

Superior dispondrá que el inquilino consigne el valor total de las pensiones de arrendamiento que, conforme sentencia de primera instancia, se hallare adeudando, previo a continuar con la sustanciación del recurso; Y en caso de que el recurrente no consigne el valor indicado en el inciso anterior dentro del término máximo de 15 días, se declarará desierto el recurso.

De no confirmarse la sentencia venida en grado, el valor consignado será devuelto al arrendatario.

Art. 43.- (Sustituido por el num. 4 de la Disposición Reformatoria Décima del Código s/n, R.O. 509-S, 22-V-2015).- El Consejo de la Judicatura designará las juezas y los jueces que sean necesarios para despachar las controversias de inquilinato y relaciones vecinales, conforme lo dispuesto en el Código Orgánico de la Función Judicial.

Para la subrogación de estos juzgadores, se estará a lo dispuesto en dicho cuerpo legal.

Nota:

Las Cortes Superiores fueron sustituidas por las Cortes Provinciales, según el Art. 178, num. 2 de la Constitución de la República del Ecuador (R.O. 449, 20-X-2008).

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.- (Sustituido por el num. 5 de la Disposición Reformatoria Décima del Código s/n, R.O. 509-S, 22-V-2015).- La competencia de las juezas y los jueces de inquilinato y relaciones vecinales se fijará conforme con las reglas generales previstas en el Código Orgánico de la Función Judicial.

Art. 46.- Trámite especial de las reclamaciones.- (Sustituido por el num. 6 de la Disposición Reformatoria Décima del Código s/n, R.O. 509-S, 22-V-2015).- 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, así como las controversias derivadas de la relación de vecindad exclusivamente en inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal, se tramitarán en procedimiento sumario.

Art. 47.- Documentos que deben acompañarse a la demanda.- (Reformado por el num. 7 de la Disposición Reformatoria Décima del Código s/n, R.O. 509-S, 22-V-2015; y, por la Disposición Reformatoria única de la Ley s/n, R.O. 913-6S, 30-XII-2016).- 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.

La demanda deberá cumplir los requisitos previstos en el Código Orgánico General de Procesos y adjuntar el contrato de arrendamiento registrado o la respectiva declaración juramentada que se realizará en cualquier momento ante Notario

<https://edicioneslegales.com.ec/>

Pág. 10 de 14

Art. 48.- Oposición de la persona inquilina al desahucio.- (Sustituido por el num. 8 de la Disposición Reformativa Décima del Código s/n, R.O. 509-S, 22-V-2015).- En el caso previsto en la letra h) del artículo 30, la oposición de la persona inquilina sólo podrá fundarse en el hecho de que el local arrendado no esté comprendido en la parte del edificio cuya demolición ha sido autorizada por el gobierno autónomo descentralizado municipal competente.

En el caso previsto en el artículo 31, el desahuciante deberá presentar copia certificada del título de transferencia de dominio; la oposición que deduzca la persona desahuciada sólo podrá sustentarse en el hecho de haber transcurrido más de un mes desde el traspaso de dominio o en haber celebrado el contrato de arrendamiento conforme con el artículo 29; en este supuesto, se deberá presentar la copia certificada del contrato de arrendamiento.

En los casos de los incisos anteriores, también se podrán deducir excepciones previas.

En caso de deducirse excepciones o medios de defensa distintos a los enunciados en esta norma, se procederá al lanzamiento, sin perjuicio de cumplir con lo dispuesto en el artículo 52.

La oposición se sustanciará conforme con las reglas generales establecidas en el Código Orgánico General de Procesos.

La resolución causará ejecutoria.

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.- Prescripción 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. Mas en caso de que se tratase de pensiones de arrendamiento que no excedan de dos mil sucres, la prescripción será la de dos años.

Art. 51.- (Sustituido por el num. 9 de la Disposición Reformativa Décima del Código s/n, R.O. 509-S, 22-V-2015).- El arrendamiento de toda clase de inmuebles comprendidos en los perímetros urbanos y de locales para la vivienda, vivienda y taller y vivienda y comercio en los perímetros rurales; el anticresis de locales para vivienda, vivienda y comercio y vivienda y taller; y las controversias derivadas de la relación de vecindad exclusivamente en inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal, estarán sujetos a lo que dispone esta Ley, solo en lo referente a competencia y procedimiento.

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

Título X

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 52.- Facultad de retención 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.

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.

Art. 54.- Depósito 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.- Retención 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.

Art. 56.- Extensión 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.

Art. 57.- Limitación 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.

Art. 59.- Fijación de la cuantía.- 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.- Subrogación del secretario.- En los juzgados de Inquilinato, a falta de Secretario, actuará el Oficial Mayor.

Art. 61.- Exoneración 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.- Inscripción de contratos anticréticos.- El contrato de mutuo anticrético relativo a un inmueble destinado para vivienda, o vivienda taller, o comercio, celebrado o que se celebran privadamente, deberá ser registrado dentro del plazo de noventa días de celebrado, bajo pena de multa equivalente a 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.

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 prorrégase 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 cumpliere 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 (120, num. 6) de la Constitución Política de la República.

COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y CODIFICACIÓN.

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

FUENTES DE LA PRESENTE EDICIÓN DE LA LEY DE INQUILINATO

- 1.- Codificación de la Ley de Inquilinato (Registro Oficial 196, 1-XI-2000)
- 2.- Código s/n (Suplemento del Registro Oficial 506, 22-V-2015)
- 3.- Ley s/n (Sexto Suplemento del Registro Oficial 913, 30-XII-2016)

DE LA LEY DE INQUILINATO