

62

Fecha de presentación: agosto, 2023

Fecha de aceptación: noviembre, 2023

Fecha de publicación: enero, 2024

ABORDANDO

DISCREPANCIAS LEGALES EN UN ENFOQUE INTEGRAL HACIA LA MEJORA DE LA LEY DE INQUILINATO

ABORDING LEGAL DISCREPANCIES IN A COMPREHENSIVE APPROACH TOWARDS IMPROVING TENANCY LAW

Eduardo Luciano Hernandez Ramos ¹

E-mail: ur.eduardohernandez@uniandes.edu.ec

ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-4047-2390>

Kevin Alexander Samaniego Macas ¹

E-mail: kevinsm10@uniandes.edu.ec

ORCID: <https://orcid.org/0009-0005-7094-8416>

Luis Ramiro Ayala Ayala ¹

E-mail: ur.luisayala@uniandes.edu.ec

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5137-7153>

¹ Universidad Regional Autónoma de Los Andes, Riobamba. Ecuador.

Cita sugerida (APA, séptima edición)

Hernandez Ramos, E. L., Samaniego Macas, K. A. & Ayala Ayala, L. R. (2024). Abordando discrepancias legales en un enfoque integral hacia la mejora de la ley de inquilinato. *Universidad y Sociedad* 16(1), 591-599.

RESUMEN

El presente estudio aborda la necesidad de corregir los errores normativos, con un enfoque específico en la Ley de Inquilinato en Ecuador. Se destaca la importancia de un compromiso continuo para mejorar y adaptar el marco legal en consonancia con la evolución de las sociedades y sus necesidades. El enfoque metodológico adoptado es mixto, combinando análisis legal, doctrinario e interpretativo con investigaciones y otras fuentes. Los resultados del análisis revelan la importancia histórico-antropológica de la Ley de Inquilinato, promulgada en 1998 y modificada posteriormente. La ley busca proteger los derechos de arrendatarios y arrendadores, promoviendo el acceso a viviendas asequibles en Ecuador. La discusión aborda la necesidad de corregir los errores identificados, y se argumenta que la corrección de errores es esencial para optimizar la efectividad legal, cumplir los objetivos legislativos y mantener la adaptabilidad y reforma continua de la ley.

Palabras clave: Errores normativos, sistema jurídico, desafíos.

ABSTRACT

The present study addresses the need to correct regulatory errors, with a specific focus on the Tenancy Law in Ecuador. The importance of a continuous commitment to improve and adapt the legal framework is highlighted in line with the evolution of societies and their needs. The methodological approach adopted is mixed, combining legal, doctrinal and interpretive analysis with research and other sources. The results of the analysis reveal the historical-anthropological importance of the Tenancy Law, enacted in 1998 and subsequently modified. The law seeks to protect the rights of tenants and landlords, promoting access to affordable housing in Ecuador. The discussion addresses the need to correct identified errors, and it is argued that error correction is essential to optimize legal effectiveness, meet legislative objectives, and maintain the adaptability and continuous reform of the law.

Keywords: Regulatory errors, legal system, challenges.

INTRODUCCIÓN

La influencia de los errores en las leyes es un fenómeno inherente a la complejidad del sistema jurídico y a la naturaleza dinámica de las sociedades. Las leyes, concebidas como instrumentos normativos destinados a regular la convivencia y resolver conflictos, no están exentas de imperfecciones. Los errores, que pueden manifestarse en diversas formas como imprecisiones en la redacción, lagunas legales, contradicciones y obsolescencia normativa, poseen un impacto significativo en la aplicación y efectividad del marco legal.

En primer lugar, los errores de redacción pueden generar ambigüedades e interpretaciones divergentes, lo que dificulta la aplicación uniforme de la ley. La falta de claridad puede dar lugar a litigios prolongados y a una interpretación subjetiva por parte de los operadores jurídicos, lo que compromete la certeza y previsibilidad del sistema legal.

Las lagunas legales, por otro lado, representan áreas en las cuales la ley no aborda adecuadamente ciertos aspectos, dejando espacio para la incertidumbre y la falta de orientación normativa. Estas lagunas pueden dar lugar a interpretaciones creativas por parte de los tribunales y a la formulación de decisiones basadas en criterios no contemplados inicialmente por el legislador (Arrien, 2017; Tafur, 2021).

Las contradicciones dentro del cuerpo legal generan conflictos normativos y pueden provocar confusiones en la aplicación de la ley. La coexistencia de disposiciones que se contraponen entre sí crea un terreno fértil para la incoherencia y la ineficacia, comprometiendo la integridad del sistema jurídico. La obsolescencia normativa refleja la incapacidad de la ley para adaptarse a los cambios sociales, tecnológicos y económicos. Leyes desactualizadas pueden no abordar de manera adecuada problemáticas contemporáneas, generando un vacío normativo y dificultando la consecución de la justicia (García, 2017; Manríquez, 2020).

Los errores en las leyes constituyen un desafío persistente para la efectividad del sistema jurídico. Estos errores pueden tener consecuencias significativas, desde la generación de controversias legales hasta la obstrucción de la aplicación coherente y equitativa de la ley. La constante revisión y actualización de las normativas, así como un enfoque reflexivo en la redacción legislativa, son esenciales para mitigar los impactos negativos de los errores en las leyes y garantizar un sistema legal más eficiente y justo (Santiago, 2018).

Abordar los errores normativos, implica un enfoque integral y cuidadoso para corregir, prevenir y gestionar las imperfecciones que puedan existir en las leyes (Arias, 2015; Shklyar et al., 2020). Aquí se presentan algunas estrategias y consideraciones clave para abordar los errores normativos (Tabla 1):

Tabla 1. Consideraciones para abordar los errores normativos.

ESTRATEGIAS	CONSIDERACIONES	EXPLICACIÓN
IDENTIFICACIÓN Y RECONOCIMIENTO	Auditorías legislativas Reconocimiento institucional	Realizar auditorías periódicas de las leyes para identificar posibles errores o lagunas. Establecer mecanismos institucionales para reconocer y admitir errores normativos cuando se presenten.
REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN CONTINUA	Proceso legislativo dinámico Mecanismos de revisión	Adoptar un enfoque proactivo que permita ajustar las leyes de manera continua para reflejar cambios sociales, económicos y tecnológicos. Implementar mecanismos formales de revisión legislativa para evaluar la eficacia y coherencia de las leyes.
PARTICIPACIÓN CIUDADANA	Consulta pública Feedback continuo	Incluir procesos de consulta pública en la elaboración y revisión de leyes para incorporar diversas perspectivas y evitar omisiones significativas. Fomentar la retroalimentación continua de la sociedad civil y expertos en derecho para identificar posibles errores y mejoras.
CLARIDAD EN LA REDACCIÓN	Uso de términos precisos Evitar contradicciones	Emplear términos legales claros y precisos para evitar ambigüedades. Revisar cuidadosamente las disposiciones para evitar contradicciones internas en la legislación.

CAPACITACIÓN Y CONCIENTIZACIÓN	Formación continua Concientización jurídica	Proporcionar capacitación continua a los legisladores y profesionales del derecho para mejorar la calidad de la redacción legislativa. Sensibilizar a los actores jurídicos sobre la importancia de identificar y abordar errores normativos.
IMPLEMENTACIÓN GRADUAL DE CAMBIOS	Fases de transición	Implementar cambios graduales para evitar disrupciones significativas y permitir una transición efectiva.
REFORMAS LEGISLATIVAS	Enmiendas y modificaciones Reformas estructurales	Realizar enmiendas y modificaciones legislativas cuando sea necesario, mediante un proceso claro y transparente. Considerar reformas estructurales que aborden problemas fundamentales en la redacción y estructura de las leyes.
MONITOREO Y EVALUACIÓN	Indicadores de desempeño Evaluación de impacto	Establecer indicadores de desempeño para evaluar la eficacia de las leyes y realizar ajustes según sea necesario. Evaluar regularmente el impacto de las leyes en la sociedad y el sistema judicial.
TRANSPARENCIA Y RENDICIÓN DE CUENTAS	Divulgación de cambios Responsabilidad legislativa	Garantizar la transparencia en los cambios normativos, comunicando de manera efectiva las modificaciones realizadas. Promover la rendición de cuentas de los legisladores y las instituciones responsables de la redacción y revisión legislativa.

Fuente: Elaboración propia.

Abordar los errores normativos requiere un compromiso continuo con la mejora y adaptación del marco legal a medida que evolucionan las sociedades y sus necesidades. La colaboración entre legisladores, expertos en derecho y la sociedad civil es esencial para garantizar la eficacia y equidad de las leyes (Rodríguez et al., 2018).

En este contexto, se aborda la Ley de Inquilinato que, en el marco jurídico actual de Ecuador, ha adquirido un papel fundamental para regular las relaciones entre arrendadores y arrendatarios en el país. Sin embargo, como se menciona, este marco legal no está exento de problemas y desafíos que pueden afectar tanto a los propietarios como a los inquilinos (Baque & Sequeiros, 2019).

El propósito del presente estudio es buscar, analizar y explorar no solo los problemas y desafíos que enfrentan los ciudadanos ecuatorianos al recurrir a la ley de inquilinato, sino también realizar una interpretación jurídica exhaustiva del cuerpo legal y normativas relacionadas. Se lleva a cabo un estudio detallado de los aspectos fundamentales y datos relevantes desde el punto de vista doctrinario sobre la ley de inquilinato.

Con el fin de alcanzar este objetivo, se recurre al empleo y utilización de cuerpos legales conexos como el Código Civil Ecuatoriano, el Código de Comercio, investigaciones, artículos científicos y otros documentos que sirvan como medio de comprensión y generación de conocimiento. Esto incluye comentarios y jurisprudencia pertinente para cada caso. Todo este análisis se realiza para verificar o refutar la hipótesis de que, al existir diferencias en cuanto a fuentes e información jurídica, una de ellas debería prevalecer en términos de eficacia e innovación jurídica en la temática en cuestión.

MATERIALES Y MÉTODOS

Para efectos y desarrollo de este trabajo, se utilizó un enfoque mixto, el cual está destinado principalmente al análisis de elementos legales, doctrinarios, interpretativos y normativos, así como de datos estadísticos, investigaciones y demás. Estos sirven como pieza medular y rectora de la investigación, así como para un correcto estudio e interpretación de la información recolectada, destacando así, la información numérica recolectada sobre los fallos y errores en cuanto a la ley de inquilinato.

A nivel de métodos empleados se recurre al uso de aquellos que ayuden a la comprensión de la información recopilada:

- Método inductivo-deductivo: utilizados principalmente para la creación de hipótesis, los cuáles satisfagan los re-

sultados arrojados.

- Método analítico: la información se analiza exhaustivamente con el fin de evitar cualquier tipo de error.
- Método analítico-sintético: dada la naturaleza del tema y los objetivos de la investigación, permite separar el objeto de investigación en los aspectos que lo componen.

De igual manera se utilizan todas las técnicas de investigación pertinentes, haciendo énfasis en la documental, junto con los instrumentos necesarios para esta, donde se incluyen documentos, revistas jurídicas, libros, artículos científicos, además de textos y las leyes ya mencionadas.

RESULTADOS-DISCUSIÓN

Para poder analizar la ley de inquilinato en Ecuador, es fundamental conocer el contexto histórico-antropológico, que da origen a la normativa de inquilinato. Bajo este concepto, su primera aparición fue promulgada en 1998 y ha sido modificada varias veces desde entonces. La ley tiene como objetivo proteger los derechos de los arrendatarios y los arrendadores, y promover el acceso a la vivienda asequible en el Ecuador.

Antes de la promulgación de la Ley de Inquilinato Ecuatoriano, las relaciones entre los arrendadores y los arrendatarios estaban reguladas por el Código Civil. El Código Civil era una ley general que no estaba específicamente diseñada para regular el arrendamiento de bienes inmuebles. Como resultado, había muchos vacíos legales que dificultaban la resolución de disputas entre arrendadores y arrendatarios (Aguilar Ruiz et al., 2021).

En la década de 1990, el Ecuador experimentó un aumento en la demanda de vivienda asequible. Esto se debió a varios factores, incluyendo el crecimiento económico, la migración rural a las ciudades, y el aumento de los precios de la vivienda. El aumento de la demanda de vivienda asequible llevó a un aumento de las disputas entre arrendadores y arrendatarios.

En respuesta a estas disputas, el gobierno ecuatoriano promulgó la Ley de Inquilinato Ecuatoriano en 1998. La ley estaba diseñada para proteger los derechos de los arrendatarios y los arrendadores, y promover el acceso a la vivienda asequible en el Ecuador.

Con esto es posible analizar la actual Ley de inquilinato, promulgada en el año 2000 y cuya última modificación se situó en el 2016. Así, esta ley busca analizar las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de

subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos .

La Ley de Inquilinato tiene como objetivo principal regular las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos. De forma general, busca establecer un marco legal que proteja tanto a los inquilinos como a los arrendadores, garantizando sus derechos y obligaciones.

Uno de los objetivos de la Ley de Inquilinato es brindar seguridad jurídica a ambas partes involucradas en un contrato de arrendamiento. Para ello, la ley establece normas claras y precisas sobre los derechos y deberes de los inquilinos y arrendadores, así como los procedimientos legales a seguir en caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales.

Otro objetivo de esta ley es fomentar la estabilidad en las relaciones arrendaticias. Para lograrlo, se establecen disposiciones que regulan la duración de los contratos de arrendamiento, los plazos de notificación para la terminación del contrato y los procedimientos legales para el desalojo en caso de incumplimiento.

La Ley de Inquilinato también busca proteger los derechos de los inquilinos. Establece disposiciones que prohíben la discriminación por parte de los arrendadores y garantizan el derecho a una vivienda digna y en condiciones adecuadas de habitabilidad. Asimismo, se establecen mecanismos para la protección de los inquilinos en caso de desalojo injustificado o abusivo.

Además, la ley tiene como objetivo regular el subarrendamiento de los locales de vivienda. Establece limitaciones y prohibiciones para evitar abusos por parte de los subarrendadores y garantizar que los subarrendatarios tengan derechos y protección legal. Promueve la conciliación y solución pacífica de los conflictos entre inquilinos y arrendadores. Para ello, se establecen mecanismos de mediación y arbitraje que permiten resolver las controversias de manera rápida y eficiente, evitando así la judicialización de los conflictos.

Otro objetivo importante de esta ley es regular el mercado de alquileres y evitar prácticas abusivas. Establece disposiciones que limitan los incrementos de las rentas y prohíben cláusulas abusivas en los contratos de arrendamiento. De esta manera, se busca garantizar que los inquilinos no sean objeto de aumentos excesivos y que los arrendadores no incurran en prácticas desleales.

Esto, se lo puede resumir en la siguiente (Tabla 2):

Tabla 2. Objetivos de la Ley de Inquilinato.

OBJETIVOS DE LA LEY DE INQUILINATO	
Proteger los derechos de los arrendatarios y los arrendadores.	Promover el acceso a la vivienda asequible en el Ecuador.
Regular las relaciones entre los arrendadores y los arrendatarios de bienes inmuebles.	Crear un marco jurídico claro para la resolución de disputas entre arrendadores y arrendatarios.

Fuente: Elaboración propia.

Con esto, es posible analizar las principales figuras legales y disposiciones que presenta la actual ley, entre estas se presentan:

- **Estabilidad contractual:** La ley establece la duración mínima y máxima de los contratos de arrendamiento. En general, un contrato de arrendamiento no puede tener una duración inferior a dos años, salvo en ciertos casos. Esto brinda estabilidad tanto a los inquilinos como a los propietarios, asegurando un tiempo adecuado para ambas partes para planificar sus inversiones o cambios de residencia.

Esto, se encuentra regulado en el art. 28, el cual menciona que 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 de habitaciones en hoteles, casas de pensión o posadas. En casos de arrendamiento de locales a individuos o familias que, teniendo su residencia habitual en un lugar, van a otros transitoriamente. Y en ocasión de arrendamiento de locales para exhibiciones, espectáculos y otros fines que, por su propia naturaleza, tengan corta duración (Ecuador. Congreso Nacional, 2000).

- **Limitación de aumentos de alquiler:** La Ley de Inquilinato establece límites para los aumentos de alquiler que los propietarios pueden realizar durante la vigencia del contrato. Estos aumentos están vinculados a un porcentaje del índice de inflación y, en algunos casos, pueden estar sujetos a ciertos requisitos adicionales. Estipulado en el art 21, el cual y a breves rasgos menciona que 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 la propia Ley; o hayan transcurrido, por lo menos dos años de haberse efectuado la última fijación (Ecuador. Congreso Nacional, 2000).
- **Protección contra desalojos injustificados:** La ley establece causas específicas por las cuales un propietario puede desalojar a un inquilino antes de que termine el contrato de arrendamiento, entre estas causas se presenta el subarrendatario o cesionario, quien tendrá derecho a permanecer en el local arrendado por treinta días (Ecuador. Congreso Nacional, 2000).
- **Procedimientos de resolución de conflictos:** La ley establece los procedimientos para la resolución de disputas entre propietarios e inquilinos. En caso de conflicto, ambas partes pueden recurrir a mecanismos de mediación y, en última instancia, a tribunales especializados en temas de arrendamiento.
- **Propiedades sujetas a la Ley de Inquilinato:** La normativa establece qué tipos de propiedades están sujetas a la Ley de Inquilinato. Por lo general, se encuentra estipulado en el art. 3, en el cual se menciona que se debe 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. Tener aireación y luz suficientes para las habitaciones; disponer, permanentemente, de los servicios de agua potable y de luz eléctrica, en los sectores urbanos donde existen estos servicios; no ofrecer peligro de ruina; y, estar desinfectados, lo que se acreditará con el correspondiente Certificado de Sanidad (Ecuador. Congreso Nacional, 2000).

Impacto en la esfera jurídico civil y en la vida práctica

La necesidad de corregir los errores en la Ley de Inquilinato en Ecuador se fundamenta en varios aspectos que afectan tanto a propietarios como a inquilinos, así como en la búsqueda de un sistema jurídico más efectivo y equitativo. Algunas razones clave que respaldan la corrección de errores en esta ley son las siguientes:

1. 1. Protección de Derechos: La corrección de errores busca garantizar una distribución equitativa de derechos y responsabilidades entre inquilinos y propietarios, evitando desbalances que puedan perjudicar a alguna de las partes.
2. 2. Prevención de conflictos: La presencia de errores, como ambigüedades o discrepancias, puede dar lugar a conflictos y malentendidos entre las partes involucradas. Corregir estos errores contribuye a prevenir disputas innecesarias.
3. 3. Claridad normativa: La corrección de errores busca garantizar la claridad en la normativa, evitando interpretaciones erróneas que puedan surgir a partir de redacciones imprecisas o contradictorias.
4. 4. Adaptación a realidades actuales: Las dinámicas sociales y económicas evolucionan con el tiempo. Corregir la Ley de Inquilinato permite adaptarla a las realidades actuales y abordar desafíos emergentes en el ámbito de los arrendamientos.
5. 5. Fomento de la seguridad jurídica: La corrección de errores contribuye a fortalecer la seguridad jurídica, proporcionando certidumbre a inquilinos y propietarios sobre sus derechos y obligaciones bajo la ley.
6. 6. Optimización de la efectividad legal: La corrección de errores impide la existencia de vacíos normativos que puedan generar situaciones de indefensión para alguna de las partes, optimizando así la efectividad del marco legal.
7. 7. Respuesta a Problemas Identificados: Si se identifican problemas específicos en la aplicación o interpretación de la ley, la corrección de errores se convierte en una respuesta necesaria para abordar esas problemáticas.
8. 8. Cumplimiento de objetivos legislativos: La corrección de errores asegura que la ley se mantenga alineada con los propósitos originales y las intenciones legislativas, evitando desviaciones que puedan surgir debido a interpretaciones equivocadas.
9. 9. Participación ciudadana: La corrección de errores puede beneficiarse de la participación ciudadana, incorporando diversas perspectivas y experiencias para garantizar la justicia y equidad en la ley.
10. 10. Adaptabilidad y reforma continua: Mantener la Ley de Inquilinato actualizada y corregir errores permite que el sistema legal sea dinámico y capaz de responder a los cambios en la sociedad y en las relaciones arrendaticias.

La corrección de errores en la Ley de Inquilinato en Ecuador es esencial para promover un sistema jurídico más justo, claro y adaptado a las necesidades contemporáneas.

Asegurando la protección de derechos y la prevención de conflictos en el ámbito de los arrendamientos.

En la normativa, la ley ha introducido una serie de nuevas disposiciones que protegen los derechos de los arrendatarios, como el derecho a una vivienda digna, el derecho a la estabilidad de la vivienda y el derecho a una renta justa. Estas disposiciones han contribuido a mejorar las condiciones de vida de los arrendatarios en el Ecuador.

En la vida práctica, la ley ha tenido un impacto positivo en las relaciones entre los arrendadores y los arrendatarios. La ley ha ayudado a crear un marco jurídico claro y transparente para las relaciones de alquiler, lo que ha reducido las disputas entre arrendadores y arrendatarios. Además, la ley ha ayudado a promover la equidad en el mercado de alquiler, lo que ha hecho que la vivienda sea más asequible para todos.

A pesar de estas críticas, la Ley de Inquilinato del Ecuador sigue siendo una ley importante que ha ayudado a mejorar la situación de los arrendatarios en el país. La ley ha contribuido a proteger los derechos de los arrendatarios, a promover la equidad en el mercado de alquiler y a mejorar las condiciones de vida de los arrendatarios en el Ecuador.

A continuación, se presentan algunos de los impactos más significativos de la Ley de Inquilinato del Ecuador en la normativa ecuatoriana y en la vida práctica:

Protección de los derechos de los arrendatarios: La ley ha introducido una serie de nuevas disposiciones que protegen los derechos de los arrendatarios, como el derecho a una vivienda digna, el derecho a la estabilidad de la vivienda y el derecho a una renta justa. Estas disposiciones han contribuido a mejorar las condiciones de vida de los arrendatarios en el Ecuador.

Mejora de las relaciones entre los arrendadores y los arrendatarios: La ley ha ayudado a crear un marco jurídico claro y transparente para las relaciones de alquiler, lo que ha reducido las disputas entre arrendadores y arrendatarios. Además, la ley ha ayudado a promover la equidad en el mercado de alquiler, lo que ha hecho que la vivienda sea más asequible para todos.

Mejora de las condiciones de vida de los arrendatarios: La ley ha contribuido a mejorar las condiciones de vida de los arrendatarios en el Ecuador, proporcionando a los arrendatarios una mayor protección, una mayor estabilidad y una renta más justa.

Finalmente, y con todo lo analizado previamente, es posible presentar las principales ideas y falencias que presenta la ley de inquilinato como tal. Así, de manera general la

norma ha sido criticada por su favoritismo a los arrendatarios. Algunos críticos argumentan que la ley hace que sea demasiado difícil para los arrendadores desalojar a los arrendatarios morosos, y que esto puede disuadir a los inversores de invertir en el sector inmobiliario.

La Ley de Inquilinato en Ecuador busca proteger a los inquilinos contra desalojos injustificados y establece causas específicas para proceder con un desalojo. Sin embargo, la aplicación de estas disposiciones puede ser complicada y dar lugar a conflictos entre propietarios e inquilinos.

Para abordar este problema, es fundamental mejorar la claridad y precisión de las causas establecidas en la ley, así como garantizar una aplicación justa y equitativa por parte de las autoridades judiciales. Además, se pueden establecer programas de asistencia legal y mediación para facilitar la resolución de conflictos y evitar que las disputas lleguen a instancias judiciales.

La duración de los contratos de arrendamiento también es un aspecto importante en la Ley de Inquilinato ecuatoriana. La regulación establece una duración mínima y máxima de los contratos, lo que puede generar limitaciones tanto para los inquilinos como para los propietarios.

Para abordar este desafío, es necesario encontrar un equilibrio entre brindar estabilidad a los inquilinos y permitir la flexibilidad necesaria para los propietarios. Se pueden considerar opciones como contratos a largo plazo con cláusulas de revisión y ajuste, que permitan adaptar los términos a las necesidades cambiantes de ambas partes.

Se menciona también la falta de claridad en la ley, pues puede ser compleja y difícil de entender. Esto puede dificultar a los arrendadores y los arrendatarios conocer sus derechos y obligaciones; por lo que no siempre es aplicada de manera efectiva. Esto puede dificultar a los arrendadores y los arrendatarios hacer valer sus derechos.

Como último punto, se menciona la falta de recursos para los arrendatarios, ya que a menudo no tienen los recursos para hacer frente a los costos de litigar en los tribunales, además que a esto se combina la falta de conocimientos de la sociedad sobre sus derechos, obligaciones, lo que genera una dificultad a los implicados en la relación contractual de ejercer sus derechos.

Dichos obstáculos y desafíos que presenta la Ley de Inquilinato en Ecuador pueden tener un impacto negativo en el mercado de alquiler. Pueden hacer que sea más difícil para los arrendadores y los arrendatarios encontrar viviendas asequibles, y pueden disuadir a los inversores de invertir en el sector inmobiliario.

DISCUSIÓN.

La legislación de arrendamiento en Ecuador ha desempeñado un papel central en la regulación de las relaciones entre aquellos que arriendan propiedades y quienes las ocupan, buscando fomentar el acceso a viviendas asequibles en el país. A lo largo de esta discusión, se han identificado los objetivos primordiales de esta legislación, así como sus impactos positivos tanto en la esfera práctica como en la jurídico-civil, al mismo tiempo que se han explorado los desafíos y problemas inherentes a su implementación.

Los objetivos fundamentales de la legislación de arrendamiento se concentran en la regulación de las relaciones emergentes de los contratos de arrendamiento y subarrendamiento en áreas urbanas, procurando salvaguardar los derechos tanto de los inquilinos como de los arrendadores, y propiciando la estabilidad en dichas relaciones. Esta regulación busca proporcionar seguridad jurídica a ambas partes involucradas en los contratos de arrendamiento, promoviendo la conciliación y la resolución pacífica de posibles conflictos.

El análisis de los impactos de esta legislación en el panorama legal ecuatoriano y en la vida cotidiana ha revelado su relevancia y beneficios. Ha mejorado las condiciones de vida de los arrendatarios al salvaguardar sus derechos y establecer un marco legal claro para las relaciones de alquiler. Asimismo, ha contribuido a fomentar la equidad en el mercado de arrendamiento y ha hecho que la vivienda sea más accesible para todos.

No obstante, a pesar de estos impactos positivos, la legislación de arrendamiento enfrenta desafíos y problemas en su aplicación. Uno de estos desafíos cruciales es la protección contra desalojos injustificados, donde la aplicación de la ley puede ser complicada y generar conflictos entre propietarios e inquilinos. Para abordar este problema, se ha propuesto mejorar la claridad y precisión de las causas establecidas en la ley y garantizar una aplicación justa y equitativa por parte de las autoridades judiciales.

Otro desafío importante radica en la duración de los contratos de arrendamiento, donde la regulación establece límites mínimos y máximos que pueden generar limitaciones para ambas partes. Para resolver este problema, se sugiere buscar un equilibrio que brinde estabilidad a los inquilinos y permita la flexibilidad necesaria para los propietarios, mediante opciones como contratos a largo plazo con cláusulas de revisión y ajuste.

Además, se ha señalado la falta de claridad en la ley como un obstáculo, dado que puede ser compleja y difícil de

entender. Esto dificulta que los arrendadores e inquilinos conozcan sus derechos y obligaciones, lo que puede llevar a que no siempre se aplique de manera efectiva. Para abordar este problema, se propone mejorar la claridad y accesibilidad de la ley para facilitar su comprensión y aplicación por todas las partes involucradas.

Finalmente, la falta de recursos para los arrendatarios se identifica como un desafío importante, ya que a menudo no cuentan con los medios para hacer frente a los costos legales, dificultando la defensa de sus derechos. Para enfrentar este problema, se sugiere la implementación de programas de asistencia legal y mediación para facilitar la resolución de conflictos y evitar la judicialización innecesaria.

CONCLUSIONES

La implementación de la Ley de Inquilinato en Ecuador representa un avance sustancial para regular las dinámicas entre arrendadores e inquilinos, así como para fomentar el acceso a viviendas asequibles en el país. Desde su instauración en 1998 y sus ajustes posteriores, ha desempeñado un papel crucial en la mejora de las condiciones de vida de los arrendatarios y en el establecimiento de un marco legal preciso para resolver disputas y conflictos en el ámbito del arrendamiento.

Los objetivos fundamentales de esta legislación se centran en salvaguardar los derechos tanto de inquilinos como de arrendadores, propiciando la estabilidad en las relaciones de arrendamiento y regulando eficientemente el mercado de alquileres. Estos objetivos son esenciales para alcanzar un equilibrio equitativo entre ambas partes involucradas en los contratos de arrendamiento.

La Ley de Inquilinato ha tenido un impacto positivo en la práctica cotidiana al mejorar las relaciones entre arrendadores e inquilinos, brindar seguridad jurídica y promover la equidad en el mercado de alquiler. Sirve como un instrumento significativo para proteger los derechos de los arrendatarios y garantizar condiciones de vida dignas y asequibles para la población.

No obstante, la implementación de esta ley no está exenta de desafíos y problemáticas. Aspectos como la protección contra desalojos injustificados, la duración de los contratos de arrendamiento, la falta de claridad en la legislación y la carencia de recursos para los arrendatarios representan obstáculos que deben ser abordados para mejorar su eficacia.

Resulta imperativo realizar ajustes y reformas que aborden de manera específica los desafíos identificados. Estos ajustes pueden comprender la mejora de la claridad y accesibilidad de la legislación, el establecimiento

de mecanismos de mediación y arbitraje para resolver conflictos, así como la promoción de políticas que incentiven la inversión en viviendas asequibles.

La protección de los derechos de inquilinos y arrendadores se erige como un elemento esencial para garantizar un mercado de alquiler justo y equitativo en Ecuador. La colaboración entre el gobierno, el sector privado y la sociedad civil se revela como una pieza clave para continuar perfeccionando la regulación de arrendamientos y asegurar una convivencia justa y armoniosa en el mercado de alquileres.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aguilar Ruiz, A. J., Ávila Franco, S. M., & Vilela Pincay, W. E. (2021). Las obligaciones contractuales de inquilinato y el comercio en tiempos de pandemia. *RECIAMUC*, 5(2), 181–186. <https://reciamuc.com/index.php/RECIAMUC/article/view/667>
- Arias Gutiérrez, N. (2015). El error sobre elementos normativos del tipo penal: el caso de la usurpación de derechos de obtentores de variedades vegetales (ART. 306 CP). *Nuevo Foro Penal*, 85, 122. <https://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/nuefopnl85&div=8&id=&page=>
- Arrién Somarriba, J. B. (2017). Aciertos, hallazgos, debilidades y contradicciones de la Ley de contrataciones administrativas del Sector Público de Nicaragua y su reglamento. *Contratación Administrativa Práctica: Revista de La Contratación Administrativa y de Los Contratistas*, 149, 20. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5975969>
- Baque Andrade, L. C., & Sequeiros Olivares, A. (2019). La garantía de arrendamiento en materia de inquilinato, falta de normativa y seguridad jurídica. *Revista Lex*, 2(4), 96–107. <https://www.revistalex.org/index.php/revistalex/article/view/27>
- Ecuador. Congreso Nacional. (2000). LEY DE INQUILINATO. *Registro Oficial 196 de 1-Nov.-2000*. <https://www.registrocivil.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/01/este-es-10-LEY-DE-INQUILINATO-Leyes-conexas.pdf>
- García Roca, J. (2017). De la revisión de las constituciones: constituciones nuevas y viejas. *Teoría y Realidad Constitucional*, 40, 181–222. <http://e-spacio.uned.es/fez/view/bibliuned:TeoriayRealidadConstitucional-2017-40-7040>
- Manríquez Oyaneder, J. A. (2020). Prisión preventiva y error judicial probatorio. *Revista de Derecho (Valdivia)*, 33(2), 275–295. https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-09502020000200275&script=sci_arttext&tlng=en

- Rodríguez, M. C., Rodríguez, M. F., & Zapata, M. C. (2018). Mercantilización y expansión de la inquilinización informal en villas de Buenos Aires, Argentina. *Revista Invi*, 33(93), 125–150. https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-83582018000200125&script=sci_arttext
- Santiago Cordini, N. (2018). Derecho penal transnacional: hacia una dogmática jurídico-penal regional. *Política Criminal*, 13(26), 1140–1169. https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-33992018000201140&script=sci_arttext
- Shklyar, T. L., Popova, A. V., & Gorokhova, S. S. (2020). Contradicción entre la ley y las subreglas con consideración psicológica. *Propósitos y Representaciones*, 8(3), e514–e514. <https://revistas.usil.edu.pe/index.php/pyr/article/view/514>