

Índice

Siglas y acrónimos.....	11
-------------------------	----

Capítulo primero

1. INTRODUCCIÓN.....	13
1.1. Arrendamiento.....	13
1.1.1. Elementos esenciales del arrendamiento.....	14
1.1.1.1. Arrendador.....	14
1.1.1.2. Arrendatario.....	14
1.1.1.3. Inmueble objeto del Arriendo.....	15
1.1.1.4. Destino.....	15
1.1.1.5. Plazo de duración.....	15
1.1.1.6. Canon o pensión de arrendamiento.....	16
1.1.1.7. Valor de la pensión de arrendamiento.....	17
1.1.1.8. Incremento Automático.....	19
1.1.1.9. Garantía.....	19
1.1.1.10. Mantenimiento y reparaciones.....	20
1.1.1.11. Subarriendo.....	20
1.2. Contrato de arrendamiento escrito.....	21
1.2.1. Modelos de contratos.....	22
1.2.1.1. Contrato de arrendamiento de local comercial.....	22
1.2.1.2. Contrato de arrendamiento de inmueble para vivienda.....	26
1.2.1.3. Contrato de arrendamiento por escritura pública.....	29
1.2.1.4. Modelo contrato de arrendamiento predio rústico.....	34
1.3. Contrato de arrendamiento verbal.....	37
1.3.1. Declaración juramentada de no existir contrato de arrendamiento escrito ante notario.....	38

1.4. Inscripción de contratos de arrendamiento.....	40
1.4.1. Costo de inscripción.....	41
1.4.2. Requisitos para inscribir contratos de arriendo en una notaría.....	41
1.5. Arrendamiento de predios rurales amparados por la Ley de Inquilinato.....	43
1.6. Arrendamiento de predios agrícolas.....	44
1.7. Terminación del contrato de arrendamiento.....	46
1.7.1. Desahucio.....	48
1.7.2. Mutuo acuerdo.....	48
1.7.2.1. Modelo Acta de Finiquito de contrato de arriendo y entrega recepción.....	50
1.7.3. Falta de pago de pensiones locativas.....	53
1.8. Modelo petición de consignación de canon de arrendamiento ante Juez.....	59

Capítulo segundo

2. DESAHUCIO EN SEDE NOTARIAL.....	63
2.1. Elementos Esenciales.....	63
2.1.1. Notario autoridad competente.....	63
2.1.2. Legitimación activa.....	66
2.1.3. Legitimación pasiva.....	67
2.1.4. Prueba de la pretensión.....	68
2.1.4.1. Desahucio por cumplimiento del plazo del contrato.....	68
2.1.4.2. Desahucio por transferencia de dominio.....	69
2.1.4.3. Desahucio por obra nueva.....	70
2.1.4.4. Desahucio según el Código Civil.....	71
2.1.5. Admisibilidad y control de legalidad.....	72
2.1.6. Notificación.....	72
2.1.6.1. En persona.....	73
2.1.6.2. Por boletas.....	74
2.1.7. Solemnización.....	74
2.1.8. Protocolización.....	75

Capítulo tercero

3. MODELO PRÁCTICO DE DESAHUCIO	77
3.1. Modelos de petición:.....	77
3.1.1. Desahucio por cumplimiento del plazo del contrato.....	77
3.1.2. Desahucio por transferencia de dominio.....	79
3.1.3. Desahucio por obra nueva.....	81
3.2. Modelo calificación y notificación.....	83
3.2.1. Modelo de oficio de notificación.....	85
3.3. Modelo acta de solemnización de desahucio.....	86

Capítulo cuarto

4. OPOSICIÓN	89
4.1. Casos en los que cabe oposición.....	89
4.1.1. Demolición.....	89
4.1.2. Transferencia de dominio.....	90
4.1.3. Vencimiento del plazo legal o convencional.....	91
4.2. El Notario y la oposición.....	91
4.2.1. Modelo de oposición.....	92
4.2.2. Modelo petición de protocolización.....	93
4.3. Renovación de contrato luego del desahucio.....	94
4.4. Declaración de terminación de contrato de arrendamiento controvertido y desalojo.....	94
4.5. Modelo de demanda de terminación de contrato de arrendamiento ante Juez.....	96

Capítulo quinto

5. EL PROCESO SUMARIO EN MATERIA DE INQUILINATO	101
5.1. Requisitos para la demanda.....	102
5.2. Reglas del procedimiento sumario.....	106
5.3. Audiencia.....	106

5.4. Sentencia.....	109
5.5. Recursos de impugnación.....	109
5.6. Consignación del canon de arrendamiento mensual ante Juez.....	109

Capítulo sexto

6. ANÁLISIS COMPARATIVO DEL ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE COMERCIO Y LA LEY DE INQUILINATO EN EL ECUADOR.....	111
6.1. Vínculo convencional entre el arrendador y arrendatario.....	111
6.2. Contrato de arriendo de locales comerciales.....	112
6.3. Precio y forma de pago.....	112
6.4. Pago del canon de arrendamiento.....	113
6.5. Términos y condiciones del contrato.....	113
6.6. Inmuebles de uso comercial.....	113
6.7. Del inventario de bienes anexo al contrato de arriendo.....	115
6.8. Restitución del inmueble arrendado.....	115
6.9. Obligaciones del arrendador y arrendatario en cuanto a las reparaciones del inmueble.....	116
6.10. De las mejoras realizadas en el inmueble comercial.....	116
6.11. Responsabilidad del arrendador en cuanto al estado de las instalaciones eléctricas, sanitarias, de agua y otros servicios públicos.....	117
6.12. Propiedad de los bienes muebles encontrados en el local.....	117
6.13. De las condiciones o prestaciones ajenas a la naturaleza del contrato.....	118
6.14. Modificación de lo establecido en el contrato de arrendamiento.....	118
6.15. Contenido del contrato de arrendamiento.....	119
6.16. Permisos o autorizaciones para el funcionamiento del local comercial.....	120
6.17. Permiso para ceder el local arrendado.....	120
6.18. Forma del contrato de arrendamiento.....	120

6.19. Prohibición para otorgar un contrato de arrendamiento de vivienda por uno de local comercial.....	121
6.20. Del incumplimiento del contrato por parte del arrendatario.....	121
6.21. Conclusión.....	122
Anexo 1	123
Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado.....	123
Reglamento a la Ley de Control de Poder de Mercado.....	127
6.22. Modelo de contrato sujeto al código de comercio.....	129
Recomendación final	133
Bibliografía	135
Preguntas frecuentes y respuestas	137
Acuerdos de conformidad a la ley de apoyo humanitario.....	137
Arrendador con poder.....	137
Arriendo de cosa ajena.....	138
Arrendamiento de locales comerciales.....	140
Consignación de llaves.....	141
Contrato de anticresis.....	142
Contrato por escritura pública.....	142
Contrato verbal.....	143
Daños y reparaciones.....	145
Desahucios.....	146
Descerrajamiento.....	149
Fallecimiento del arrendador o del arrendatario.....	150
Garante.....	151
Garantía.....	151
Impuestos.....	152
Incremento del valor del canon de arrendamiento.....	153
Indemnización al arrendador.....	153
Inscripción.....	154
Notificación.....	157

Pago servicios básicos.....159
Renuncia al canon de arrendamiento.....161
Terminación por falta de pago.....161
Tiempo de duración del contrato.....163
Transferencia de dominio.....164
Terminación contrato de arriendo de predio rústico.....166